

Telefon: 0 233-20317
-25097
-25359
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/21 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und Ohlmüllerstraße (westlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04632

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1:4.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)	2
B) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergangene Aufträge aus dem Billigungsbeschluss vom 08.07.2015	31
II. Antrag der Referentin	33
Satzungstext	34
Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung	57
III. Beschluss	171

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Planungsausschusses ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 (Seite 34 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 am 08.07.2015 gebilligt.

Nachdem die Voraussetzungen für die Auslegung erfüllt waren, wurde die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 23 vom 20.08.2015 in der Zeit vom 31.08.2015 mit 01.10.2015 durchgeführt.

Es wurden Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie weitere nachfolgend genannte Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Vorgesehene Kindertagesstätte an der Ruhestraße und Verkehrsbelastungen im Planungsgebiet und die damit verbundenen Lärmimmissionen

Grundsätzlich werde die aus Gründen der besseren Besonnung und Belichtung erfolgte Situierung der Kindertageseinrichtung nebst Freispielflächen nördlich der Ruhestraße begrüßt. Ebenso sei die Thematik zur grundsätzlichen Duldung von Kinderspiel bekannt.

Es werde jedoch nachfolgend auf die zahlreichen Geräuschemissionen, die auf dem Grundstück der Vorbringenden an der Ruhestraße auftreten, im Sinne einer Gesamtschau hingewiesen: Die Auswirkungen seien weitestgehend mit planerischen Mitteln oder darüber hinaus unter entsprechender Verweisung an die zuständigen Verkehrs- und Baubehörden, hilfsweise begleitend zum Planungsverfahren und im Sinne einer gesamtheitlichen, rücksichtsvollen Planung zu minimieren.

Zu betrachten seien dabei insbesondere:

- Die künftige Kindertagesstätte.
- Daran unmittelbar angrenzend der Spielplatz der Paulaner-Gaststätte an. Die Nutzungszeiten dieses Spielplatzes reichten während der Biergartensaison bis tief in die Nacht hinein.
- In der aktuellen Planung sei zudem die Ausweitung von Spielflächen mit lärmintensiver Nutzung im Kronenpark vorgesehen.
- Ferner sei das Planungsgebiet bereits jetzt einer sehr hohen Verkehrslärmbelastung aufgrund der umgebenden Verkehrswege ausgesetzt. Das Verkehrsgutachten konstatiere eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im und um das Planungsgebiet.

- Verkehrserhöhungen durch weitere künftige neue gewerbliche Nutzungen seien zu erwarten. Noch der Öffentlichkeit verborgen seien die weiteren Planungen hinsichtlich einer Brauerei(?) - Erlebniswelt in den Paulanerkellern, deren Nutzung durch Planung eines Notausgangs in der künftigen Grünfläche bereits im gegenständlichen Vorhaben vorbereitet werde.
- Die künftigen erhöhten Lärmimmissionen insbesondere Erhöhung in der Ruhestraße infolge der Planung, z.B. könnte das Kopfsteinpflaster im Bereich der Hochstraße entfernt werden.
- Ausweisung der Ruhestraße als Anwohnerparkbereich.
- Als weitere ineinander greifende Lärmschutzmaßnahmen wären z.B. Vorgaben hinsichtlich geräuschschluckender Bepflanzung, Zäune oder ggf. Finanzierung oder Förderung von Lärmschutzfenstern denkbar.
- Die Situierung eines ansprechenden Spielplatzes im Zentrum der neuen Grünanlage könnte die Konzentration der Spielbereiche auf die Süd-West-Ecke des Planungsgebiets Regerstraße etwas entschärfen und verteilen.
- Hinsichtlich des Ausbaus der Spielanlagen im Kronepark werde um Mitteilung gebeten, wie die konkrete Ausgestaltung erfolgen soll, insbesondere ob die Liegewiese erhalten bleibt und ob lärmintensives Spielen errichtet wird.

Hierzu wird festgestellt:

Der heutige Verkehr in der Hiendlmayrstraße bzw. Ruhestraße und Hochstraße setzt sich im Wesentlichen zusammen aus:

- Anwohnerverkehr
- Verkehr zum / vom Parkplatz der Gaststätte an der Hiendlmayrstraße bzw. zur Tiefgarage an der Hochstraße
- Verkehr der Paulaner Brauerei (Mitarbeiter, Besucher/Kunden)
- Durchfahrer

Künftig entfällt aber der gesamte Verkehr in Bezug zur bestehenden Brauereinutzung (Mitarbeiter, Kunden/Besucher), ebenso der Verkehr zum bestehenden oberirdischen Besucherparkplatz der Gaststätte am Nockherberg. Deren Besucherverkehre werden künftig durch die Tiefgaragenerweiterung der Gaststätte über die Hochstraße abgewickelt, so dass hierdurch kein Mehrverkehr in der Ruhestraße abgeleitet werden kann.

Hinzu kommt neuer Anwohnerverkehr zur Tiefgarage des Baugebiets 2(4) an der Hiendlmayrstraße bzw. der Tiefgarage des Baugebietes 2(1) an der Hochstraße sowie ein Anteil Bring-/Holverkehr zur Kindertageseinrichtung 2. Der Durchfahrerverkehr wird zum Teil eingeschränkt, da ein Linksabbiegen aus der Regerstraße, vom Ostfriedhof kommend in die Hiendlmayrstraße baulich unterbunden werden wird.

Die vermutete Fahrtrelation auch aus den anderen TG-Zufahrten in / aus Richtung Innenstadt über die Hiendlmayrstraße bzw. Ruhestraße wird sich so nicht einstellen, da die überwiegenden Fahrbeziehungen im Kfz-Verkehr nicht in Richtung Innenstadt orientiert sein werden, sondern eher in Richtung Norden, Osten und Süden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung geht an Hand vorhandener Erkenntnisse aus dem Verkehrsmodell von einer Verteilung von 30% von/nach Norden, 30% von/nach Osten und 40% in/aus allen anderen Richtungen aus.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde u. a. ein umfangreiches Gutachten zum Schallimmissionsschutz erstellt. Sämtliche vorgetragenen Punkte zum Lärmschutz wur-

den darin dargestellt, beurteilt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt: Im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung ergibt sich tendenziell eine Verringerung der Lärmbelastung für das Anwesen Ruhestraße 1a (Anlage 4.7 und 4.8 des Schallgutachtens), wobei auch die erhöhten Geräuschimmissionen durch das Kopfsteinpflaster im Bereich der Hochstraße berücksichtigt wurde. Auch die gewerbliche Immissionsbelastung (Lärm usw.) wird in der Nachbarschaft durch die geplante Entwicklung von einem Brauereistandort zu Wohnbauflächen wesentlich verringert. Die neu geplanten Spielflächen mit Freizeitnutzungen im Kronepark werden so gestaltet, dass diese in den deutlich näher liegenden neuen Wohnquartieren (Baugebiet 2(1), 2(2) und 2(3)) die gesetzlichen Anforderungen für allgemeine Wohngebiete zuverlässig einhalten. Insofern kann eine Betroffenheit des Anwesens in der Ruhestraße von den Nutzungen im Kronepark ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine Umwandlung des Parkraummanagements in der Ruhestraße von Mischparken in Anwohnerparkplätze ist nicht angezeigt. Die Neubebauung des Planungsgebiets wird ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen im Planungsgebiet nachweisen, so dass für diese ohnehin kein Anspruch auf Parklizenzen bestehe. Eine komplette Umwandlung der Ruhestraße in Anwohnerparkplätze für die bestehende Bewohnerschaft ist ohnehin nicht möglich, da hierfür tagsüber maximal 50% und nachts maximal 75% der Stellplätze herangezogen werden können.

Beim Spielplatz der Paulaner Gaststätte handelt es sich um eine Nutzung auf einem privaten Grundstück außerhalb des Planungsgebietes. Dessen Nutzung ist für Besucherinnen und Besucher der Paulaner Gaststätte bzw. deren Kindern vorgesehen. Eine Nutzung unabhängig von der Gaststätte als öffentlicher Spielplatz ist nicht gegeben. Dieser Spielplatz ist eine Nebeneinrichtung der bestehenden Gaststätte und wurde als solche schallschutzfachlich berücksichtigt. Dessen Geräuschemissionen sind aufgrund des Emissionspotentials und der Flächengröße gegenüber dem Biergarten untergeordnet und sind schalltechnisch durch den pauschalen Ansatz eines „lauten Biergartens“ nicht relevant. Selbst wenn der Spielplatz wie ein öffentlicher Spielplatz getrennt von der Gaststätte bewertet werden würde, so ergäbe eine Summenbetrachtung mit sonstigen Kinderspielflächen wie beispielsweise der Kindertageseinrichtung 2 nach dem einschlägigen Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) keine unzulässig hohen Geräuschbelastungen für die Nachbarn in der Ruhestraße.

Nach § 22 (1a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gehen von Geräuscheinwirkungen die durch Kinder von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Bei der Beurteilung deren Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Das Anwesen Ruhestraße 1a (Fl.-Nr. 15354) befindet sich am südwestlichen Rand der Freispielfläche des Baugebietes Kindertageseinrichtung 2. Aufgrund der Situierung werden seitens der KITA beim Einwender ausschließlich die Geräusche der Kinder auftreten. Als Emissionswert eines Kindes, das mit mehreren anderen etwa eine bis drei Stunden im Freien spielt, kann nach einer Veröffentlichung des Bay.LfU von einem äquivalenten Dauerschallpegel von etwa $L_{WA_{m}} = 70$ dB(A) während der Nutzungszeit der Freispielfläche ausgegangen werden. Selbst bei einer 6-stündigen dauerhaften Nutzung der westlichen Freifläche (ca. 530 m²) durch 40 Kinder ergibt sich am Anwesen des Einwenders ein mittlerer Geräuschpegel im Tagzeitraum von weniger als 50 dB(A) tags und liegt damit mehr als 10 dB(A) unter den Geräuschimmissionen des bestehenden Paulaner-Biergartens. Insofern sind durch den Betrieb der KITA 2 keine unverträglich hohen Ge-

räuschmissionen für die Nachbarn in der Ruhestraße zu erwarten.

Straßenverkehrslärm wird gemäß DIN 18005 nach RLS-90 berechnet. Nach RLS-90 werden keine Bewuchsdämpfungen berücksichtigt. Unabhängig davon liefert der Bewuchs durch Bäume und Sträucher physikalisch auch nur einen sehr geringen Geräuschkämpfungsbeitrag, und dies auch nur, wenn der Bewuchs so dicht ist, dass die Sicht entlang des Ausbreitungswegs auf einer Länge von mehr als 10 m durch den Bewuchs vollständig blockiert ist (vgl. DIN ISO 9613-2). Eine auch nur geringfügig lärmindernde Bepflanzung würde also eine Mindestdiefe von 10m (wie beispielsweise einen Waldstreifen) erfordern. Die vom Einwender geforderte Bepflanzung hätte somit nur eine psychologische Wirkung, aber keine physikalisch lärmindernde Wirkung. Im Zentrum des großen Quartiersparks werden künftig Spielflächen vorgesehen, welche Kindern und Jugendlichen öffentlich zur Verfügung stehen werden.

Zur konkreten Ausgestaltung des Ausbaus der Spielanlagen im Kronepark können derzeit noch keine detaillierte Angaben gemacht werden. Es sollen dort aber Bereiche für Jugendspiel ermöglicht werden.

Im Übrigen wurden die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine weitergehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

2. Vorgesehene Kindertageseinrichtung an der Hochstraße und deren Größenordnung

Mit der vorgesehenen Situierung der Kindertageseinrichtung im Bereich des Baugebiets 2 (2) unmittelbar gegenüber den Josefshäusern an der Hochstraße bestehe kein Einverständnis, insbesondere wegen der Lärmbelastung.

Man beziehe sich dabei auch auf den Schriftverkehr vom 28.04.2013 mit dem Planungsbezirk Mitte des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Nach mehreren persönlichen Vorsprachen wollte sich der Planungsbezirk Mitte dafür einsetzen, dass diese Einrichtung nicht unmittelbar an der Grenze zur bestehenden Nachbarbebauung errichtet werde. Jedoch sei es nun so gekommen, wie man seitens der Anwohner befürchtet habe. Es werde daher erneut gebeten, die vorgesehene Kindertageseinrichtung an anderer Stelle und nicht direkt an der Grundstücksgrenze zur an der Hochstraße bestehenden Bebauung zu situieren, z.B. in den Innenhöfen der neuen Baugebiete.

Hierzu wird festgestellt:

Der gewählte integrierte Standort im Baugebiet 2 (2) erfüllt insgesamt die Anforderungen an eine derartige Einrichtung. Untersuchungen haben gezeigt, dass die ausreichende Besonnung der im Innenhof vorgesehenen zugehörigen Kinderfreispielflächen sichergestellt ist. Im Zuge der Planung wurde darüber hinaus ein alternativer Standort zur Situierung der Kindertageseinrichtung im Ostteil des Baugebiets 2(2) untersucht. Hier zeigte sich, dass die Besonnungssituation der Kinderfreispielflächen ungeeignet wären. Der Standort konnte daher nicht weiterverfolgt werden. Auch Untersuchungen der Baugebiete 2(1), 2(3) und 2(4) haben ergeben, dass diese alternativ nicht herangezogen werden konnten.

Das Baugebiet 2(2) wäre nach der Baunutzungsverordnung und deren Gebietstypen einem Allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzen. Darin ist eine Kindertageseinrichtung regel-

mäßig zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Art. 1 und 2 des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspielinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen usw. durch die Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und-richtwerte nicht herangezogen werden.

Die integrierte Kindertageseinrichtung im Baugebiet 2(2) hält entsprechend des Lärmgutachtens die Rücksicht auf die Nachbarbebauung ein.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

3. Vorgesehener Tiefgaragenbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2076 sehe im Bereich der Herbergshäuser an der Hochstraße den Bau einer Tiefgarage für die Neubebauung bis zur Grundstücksgrenze vor. Mit dem Bau der Tiefgarage an der Grenze sei eine erhebliche Gefährdung des denkmalgeschützten Gebäudes Hochstraße 67 verbunden. Man wende sich gegen die Lage der Tiefgarage unmittelbar an der Grundstücksgrenze, solange nicht durch eine unabhängige statische Untersuchung die Unschädlichkeit des Tiefgaragenbaus nachgewiesen sei.

Vermisst werde im Übrigen eine Reaktion auf die Stellungnahme des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen vom 17.02.2015 im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dieser habe in Pos. 9 "Schutz bestehender Herbergen an der Hochstraße" seiner Stellungnahme (Anlage 6 zum Billigungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2076 vom 08.07.2015) vorgebracht, dass vor Beginn der Baumaßnahme in Kooperation mit den betroffenen Grundstückseigentümern Voruntersuchungen durchzuführen sind.

Hierzu wird festgestellt:

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen wurde auf Seite 26 des Billigungsbeschlusses vom 08.07.2015 ordnungsgemäß behandelt.

Die geforderte statische Untersuchung zur Verträglichkeit des Tiefgaragenbauwerks in Nachbarschaft des denkmalgeschützten Gebäudes Hochstraße 67 ist im Zuge der Konkretisierung der Hochbauplanung als Eingabeplanung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. der Vorbereitung der Baumaßnahme zu erbringen. Ein statischer Nachweis der Tiefgarage ist im Zuge des Verfahrens der verbindlichen Bauleitplanung noch nicht angezeigt.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

4. Vorhandene Grenzmauer

Im Bereich der Herbergshäuser an der Hochstraße stehe an der Grenze eine hohe, zu einem Schallschutzbauwerk gehörende Mauer.

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2076 würden zu Einfriedungen im Planungsgebiet im Bereich der Herbergshäuser unterschiedliche Festlegungen getroffen.

An zwei Stellen (Seiten 26 und 50/51 des Billigungsbeschlusses vom 08.07.2015) werde

ausgeführt, dass an der Grenze eine Mauer oder ein Zaun errichtet oder auch die bestehende Mauer an der Grundstücksgrenze erhalten werden könne und hierzu eine Regelung zwischen der Vorhabenträgerin und den Eigentümern der Nachbargrundstücke getroffen werden solle.

An anderer Stelle werde festgelegt, dass die Errichtung einer Mauer bis zur Höhe von 2,50 m möglich sei (Seite 77 des Billigungsbeschlusses vom 08.07.2015).

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2076 setze damit auf eine Verständigung zwischen Vorhabenträgerin und Eigentümern, überlasse aber letztlich allein der Vorhabenträgerin die Entscheidung, da offenbar im Falle einer fehlenden Verständigung zwischen den Beteiligten es der Vorhabenträgerin möglich ist, eine Mauer an der Grenze bis zur Höhe von 2,50 m zu errichten.

Den Interessen des Eigentümers des Grundstücks Hochstraße 67 als Nachbar werde damit nicht angemessen Rechnung getragen. Die Errichtung einer Mauer in Höhe von 2,50 m bestärke den Hinterhofcharakter des Hofes des Anwesens des Grundstückseigentümers, welcher aufgehoben werden sollte. Die Höhe von 2,50 m sei deutlich zu hoch. Unklar sei auch, welche Höhe über dem Meeresspiegel (Höhe ü. N.N.) als Grundlage für die Berechnung der Höhe von 2,50 m maßgebend ist. Nach den Feststellungen des Grundstückseigentümers bestehe zwischen dem Planungsgebiet Baugebiet 2 (1) mit 532,20 m ü. N.N. und dem Grundstück Hochstraße 67 (Hof) mit 531,60 m ü. N.N. eine Differenz in Höhe von 0,60 m.

Dieser Höhenunterschied werfe auch die Frage auf, ob eine ausreichende Entwässerung des Oberflächenwassers oberhalb der bis an die Grenze reichenden Tiefgarage gewährleistet ist. Andernfalls sei zu befürchten, dass das Wasser auf die tieferliegenden Nachbargrundstücke abfließt und dadurch auch das Grundstück Hochstraße 67 geschädigt wird.

Ein weiterer Grundstückseigentümer brachte vor, dass zwischen der vorhandenen Bebauung an der Hochstraße und der neuen Wohnanlage anscheinend eine 7 m hohe Mauer vorgesehen sei. Gefordert werde, diese hohe Grundstücksmauer, die den Anwohnern Licht und Sonne nehmen würde, unbedingt niedriger zu gestalten.

Hierzu wird festgestellt:

Die Errichtung einer bis zu 2,50 m hohen Mauer ist per Satzung unter § 14 (4) für das an das Grundstück Hochstraße 67 angrenzende Baugebiet 2 (1) zulässig. Maßgebend ist hier der per Satzungsbestimmung festgesetzte künftige Höhenbezugspunkt 532,2 m über Normalnull (NN) im Planungsgebiet. Weitere Regelungen werden für diesen Bereich nicht getroffen. Die benannte Mauer ist demnach nicht verpflichtend zu errichten, auch nicht in der maximalen Höhe. Die Höhe von 2,50 m wurde orientierend an der bestehenden Stützmauer gewählt. Sowohl der zuständige Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirks als auch mehrere Grundeigentümer der sogenannten Herbergshäuser hatten sich im bisherigen Verfahren ausdrücklich für einen Erhalt der bestehenden Stützmauer ausgesprochen. Sollte deren Erhalt nicht möglich sein, kann durch die getroffene Satzungsregelung alternativ eine neue Mauer errichtet werden. Da die Vorhabenträgerin entsprechende Baugenehmigungen beantragen wird, kann sie auch die zulässige max. Höhe der Mauer beantragen. In diesem Rahmen wird dann geprüft, ob sich ein Rücksichtnahmegebot für den Einzelfall ergibt. Die Vorhabenträgerin hat aber frühzeitig erkennen lassen, eine privatrechtliche Einigung mit den benachbarten Grundeigentümern anzustreben, um hier eine für alle angrenzenden Grundeigentümer akzeptable Lösung zu finden. Sie hat mittlerweile, neben des Angebots einer Nachbarvereinbarung, schriftlich die betroffenen

Grundeigentümer über die nächsten Schritte im Rahmen eines Nachbarbriefs informiert. So soll zeitnah eine umfassende Bestandsaufnahme und statische Untersuchung der bestehenden Stützmauer veranlasst werden, um konkrete Aussagen zu deren Erhaltungswürdigkeit zu treffen. Auch wird die Vorhabenträgerin die benachbarten Grundeigentümer über Zeitpunkt und Umfang der Baumaßnahmen unterrichten.

Die endgültige Lage der Tiefgarage steht noch nicht fest. Im Zuge der weiteren Projektplanung wird diese konkretisiert und zur Bauausführungsreife gebracht. Die Entwässerung der Tiefgarage hat auf dem Grundstück des Vorhabens zu erfolgen und ist im Zuge der Bauausführung durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ist auszuschließen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Versickerung (siehe § 20 der Satzung).

Die Annahme der Errichtung einer 7m hohen Mauer trifft nicht zu. Entsprechend den dargestellten Ausführungen ist im Bereich des Baugebiets 2(1) eine maximal 2,50 m hohe Mauer zulässig. Im Bereich des Baugebiets 2(2) ist eine Mauer bis zur Höhe der bestehenden Garage des nördlich angrenzenden Grundstücks, Fl.-Nr.15294 zulässig. Dies entspricht einer Höhe von ca. 3 m. Hier ist der per Satzungsbestimmung festgesetzte künftige Höhenbezugspunkt 531,4 m NN maßgebend.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

5. Künftiges Gehrecht

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2076 solle für die Eigentümer der Herbergshäuser an der Hochstraße an dem an der Grenze zu den Herbergshäusern vorgesehenen Weg ein Gehrecht mit einer Breite von 3 m (Fußwegbreite) dinglich gesichert werden.

Für den Eigentümer des Anwesens Hochstraße 67 stelle sich dabei zunächst die Frage, wie die Durchsetzung der dinglichen Sicherung dieses Gehrechts gewährleistet ist. Es wäre geboten, die Vorhabenträgerin zum Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer als davon betroffenen Nachbarn zu verpflichten. Gesichert werden müsste auch die Verpflichtung, dass in der Einfriedung ein Zugang vom daran angrenzenden Nachbargrundstück zum Weg geschaffen wird.

Die wünschenswerte Erschließung der Nachbargrundstücke über die Rückseite durch den Gehweg sei nur dann gegeben, wenn dem Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit eingeräumt wird, den Gehweg zum Beladen und Entladen (ggf. mit einer Tonnagebeschränkung) zu befahren. Eine entsprechende Erweiterung des dinglich zu sichernden Gehrechts durch den Bebauungsplan sei daher geboten.

Weiter werde angeregt, den unmittelbar an der Grundstücksgrenze geplanten Weg etwa einen Meter von der Grundstücksgrenze abzusetzen, um auf diesem Streifen zwischen Weg und Grundstücksgrenze eine Begrünung einer eventuellen Einfriedung und etwaiger auf den Nachbargrundstücken verbleibender Grenzbauten zu ermöglichen.

Hierzu wird festgestellt:

Das benannte Gehrecht von 3 m Breite ist per Satzung unter § 13 (5) und in der Planzeichnung geregelt. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben verpflichtet die Vorhabenträgerin die benannte Fläche seines Grundstücks jederzeit durch die benachbarten Anlie-

ger der Grundstücke FINr. 15308-15318, zu denen auch der Eigentümer des Anwesens Hochstraße 67 gehört, als Fußweg mitbenutzen zu lassen. Zusätzlich wird der Stadt unterhalb der Gehfläche ein Leitungsrecht eingeräumt. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht, einschließlich der Beleuchtung, der Reinigung und die Wintersicherung obliegt der Vorhabenträgerin. Im Grundbuch wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit sowie eine Reallast zu Gunsten der LH München eingetragen. Ein Befahren der Fläche ist zum Schutze der privaten Freiflächen des Vorhabens und der Nutzerinnen und Nutzer nicht vorgesehen. Es besteht eine ausreichende Erschließung von der Hochstraße aus. Auch ließe die Breite von 3 m eine nur eingeschränkte Fahrtätigkeit zu. Wendemöglichkeiten wären nicht gegeben.

Eine Verbreiterung der Fläche zugunsten einer Begrünung der Einfriedung ginge zu Lasten der privaten Freiflächen des Vorhabens und ist nicht vorgesehen.

Eine Ausgestaltung mit ausdauernden, selbstklimmenden Kletterpflanzen ist jedoch an Einfriedungen und Mauern zulässig.

Die Herstellung eines Zugangs in der Einfriedung ist kein Belang der Planung, es könnte hier zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern eine Einigung gefunden werden.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

6. Treffpunkt für Jugendliche

Die Planung habe Defizite in der sozialen Ausgestaltung. Es fehle an einem Treffpunkt für Jugendliche. Der Verweis auf den benachbarten Krone-Park, auf Entfaltungsmöglichkeiten in der neuen öffentlichen Grünanlage an der Brandmauer der Gaststätte, auf bereits bestehende Einrichtungen im Stadtviertel und darauf, dass in dem Nachbarschaftstreff an der Regerstraße für Jugendliche etwas mitgeplant werde, überzeuge nicht.

Der Leitlinie der Inklusion, wiewohl im Planungstext erwähnt, werde nicht Genüge geleistet. Das Sozialreferat als zuständiges Fachreferat erkenne den Bedarf nicht und habe ihn dementsprechend nicht angemeldet.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München werde aufgefordert, dies mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2076 zu korrigieren.

Hierzu wird festgestellt:

Im 5. Stadtbezirk wird nicht der Bedarf für eine freistehende Jugendfreizeitstätte gesehen. Derzeit gibt es drei Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit (Jugend Treff Au; Internationales Jugendzentrum Haidhausen, Jugendtreff Haidhausen Prisma) und zwei Kindereinrichtungen (Motiv5 und Schülernest) im Stadtbezirk Au/Haidhausen. Die Versorgung ist im Vergleich zu anderen Stadtbezirken sehr gut. Hinsichtlich der regionalen Ausgaben des Sozialreferates für präventive Angebote sozialer Arbeit lag der 5. Stadtbezirk im Jahr 2013 bei den Gesamtausgaben auf Rang 4 und bei den Ausgaben pro Kopf auf Rang 5 von allen 25 Stadtbezirken. Zugleich weist der Stadtbezirk Au/Haidhausen eine im stadtweiten Vergleich sehr geringe Ausprägung an Belastungen hinsichtlich sozialer Herausforderungen auf. Die Haushalte mit Kindern und Jugendlichen sind im Stadtbezirk unterdurchschnittlich. Daher werden trotz der Überplanung des Paulaner Areals sowie hinsichtlich einer bedarfsgerechten Verteilung der Mittel des Sozialreferates über die ganze Stadt München die vorhandenen Angebote als ausreichend gesehen.

Auch die Arbeitsgemeinschaft Kinder und Jugend in der Region 5 Au/Haidhausen sieht keine Notwendigkeit für die Schaffung einer weiteren Jugendfreizeitstätte in Haidhausen. Von einer Überbelegung der bestehenden Freizeiteinrichtungen kann derzeit nicht ausgegangen werden. Eine zusätzliche Jugendeinrichtung ist nach Einschätzung des Sozialreferates/Stadtjugendamt im Moment nicht erforderlich.

Das Sozialreferat wird trotzdem den Impuls eines ergänzenden Angebots für Kinder und Teenies im Alter von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) aufnehmen und plant die Erweiterung des Leistungsprogramms des Nachbarschaftstreffs als auch die Räumlichkeiten, welche für die nachbarschaftlichen Nutzungen und die quartierbezogene Bewohnerarbeit vorgesehen ist. Die Umsetzung soll mit Unterstützung von Fachkräften aus der offenen Kinder- und Jugendarbeit einer der benachbarten Einrichtungen erfolgen.

Außerdem wird im Rahmen der Generalsanierung des Kinder- und Jugendtreffs in der Au geprüft, wie eine räumliche Ausweitung bei der Generalsanierung berücksichtigt werden kann. Der Kinder- und Jugendtreff Au (Kegelhof 8) ist in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsgebiet angesiedelt. Er ist fußläufig in 10 Minuten (800 Meter) von der Welfenstraße und damit für die mobilere Gruppe der Jugendlichen ab 15 Jahren gut zu erreichen.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

7. Geförderter Wohnungsbau

Fußend auf einer entsprechenden Regelung des wohnungspolitischen Handlungsprogramms "Wohnen in München V" würden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Investor Bayerische Hausbau über den Ankauf von Flächen auf dem Planungsgelände Verhandlungen geführt, um damit über die Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) hinaus zusätzlich sozial orientierten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Der Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirks Au-Haidhausen sowie verschiedene Bürgerversammlungen unterstützten mit Nachdruck den Flächenerwerb, damit das geförderte Wohnen gestärkt wird.

Der Stadtrat werde gebeten und aufgefordert, die Verhandlungen in dieser Sache zu unterstützen, um sie erfolgreich abschließen zu können.

Zugleich werde gebeten, dass die Öffentlichkeit - der Bezirksausschuss Au-Haidhausen, in einer der nächsten Bürgerversammlungen des Stadtbezirks sowie die Antragsteller persönlich - inhaltlich ausführlich über das Ergebnis der Verhandlungen informiert werden.

Hierzu wird festgestellt:

Die Verhandlungen der Stadt mit der Grundeigentümerin über den Erwerb von Flächen sind noch nicht abgeschlossen. Über den Ankauf solcher Flächen muss der Stadtrat entscheiden. Gemäß § 46 Absatz 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München sind Darstellungen über beabsichtigte Vertragsverhältnisse mit Dritten zu Grundstücksgeschäften nichtöffentlich zu behandeln. Eine inhaltlich ausführliche Information der Öffentlichkeit, beispielsweise im Rahmen einer Bürgerversammlung oder sogar von Privatpersonen ist deshalb aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Der Anregung wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

8. Bestehender Schornstein östlich der Gaststätte Am Nockherberg

Von einer Bürgerin wurde vorgebracht, dass es ihr um die Landmarke Schornstein am Nockherberg gehe, der wie die Stützmauer hinter den Herbergshäusern erhaltenswert sei.

Wenn sie von Touristen auf Höhe der Gabsattelbrücke gefragt werde, wie weit es zum Biergarten ist, könne sie zum Schornstein über dem Dächerhorizont zeigen und antworten, dass kurz davor das Ziel erreicht ist. Die Anwohner würden den Schornstein schmerzlich vermissen.

Sie wisse um die Problematik einer Instandhaltung nach der Stilllegung und dass man einen Verein gründen könnte, der diese sicherstellt - WER macht was WANN, WIE, WO ?

Ihre Vision sei es, dass der Turm nicht gesprengt werde, sondern er konservierend abgetragen und im Ganzen oder in "scheibchenweisen" Abschnitten in den entstehenden Park gelegt werde. Vielleicht erlaube sein Durchmesser auch Kindern hindurchzukrabbeln. Vielleicht könne man auch eine Kunst-am-Bau Ausschreibung machen, mit der Vorgabe, dieses Industriedenkmal in den Entwurf mit einzubeziehen.

Hierzu wird festgestellt:

Der bestehende Schornstein befindet sich im Bereich der künftigen Erweiterung der Tiefgarage für die Paulaner Gaststätte. Die Erweiterung der Tiefgarage ist zwingend erforderlich um die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze der Gaststätte weiterhin nachzuweisen. Diese sind derzeit im Bereich der künftigen Kindertageseinrichtung 2 verortet. Eine Verkleinerung der Tiefgaragenerweiterung sowie deren alternative Verortung sind nicht möglich. Der Schornstein kann daher nicht erhalten werden.

Die Anregung, den Schornstein abzutragen und eventuell zumindest in Teilen weiterzuverwenden, wird an die Vorhabenträgerin und das Baureferat weitergegeben.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

9. Vogelschutz

Für den Vogelschutz müsse auf den drei Baugebieten mehr als bislang vorgesehen unternommen werden. Vorzusehen sei eine flächendeckende Ausstattung mit Gebäudebrutplätzen im gesamten Planungsgelände, insbesondere auch für die Vogelarten Haussperling, Hausrotschwanz und Mauersegler. Die bislang ausgewiesenen Brutplätze genügen nach Auskunft des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V. nicht.

Große Glasflächen seien eine tödliche Gefahr für Vögel. Ihr Einsatz müsse dementsprechend auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben und nicht Moden ("bodentiefe Fenster") folgen, die weniger einem notwendigen Muss - Belichtung der Wohnungen - als vielmehr einem den Kaufpreis steigernden Effekt geschuldet sind.

Zum Erhalt der heimischen Artenvielfalt der Vogelwelt (standortgebundene und Zugvögel) müssten bei der Auswahl der Pflanzungen im Außenbereich dafür geeignete Pflanzen ausgewählt werden.

Auch für Fledermäuse müssten von Beginn an Brutplätze vorgehalten werden.

Es werde um Information gebeten über den Umgang mit dem Wanderfalken-Paar, das im Brauereiturm heimisch sei und in den letzten Jahren, soweit zu beobachten gewesen sei, mindestens ein Dutzend Jungvögel großgezogen habe.

Hierzu wird festgestellt:

Laut avifaunistischen Gutachten wird im Untersuchungsgebiet die derzeitige Bestandsgröße des Haussperlings auf 1-2 Brutpaare und des Hausrotschwanzes auf 3-4 Brutpaare geschätzt. Beim Mauersegler werden bis zu 7 jagende Individuen vermutet.

Unter Berücksichtigung der Anbringung von zehn selbstreinigenden Nistkästen für den Mauersegler ist bei Realisierung des Vorhabens für alle oben genannten Arten nicht mit einer Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen. Den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes wird somit entsprochen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen für den Vogelschutz sind wünschenswert, können aber nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Anregungen werden daher an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Berücksichtigung weitergegeben.

Der Hinweis der Gefahren für Vögel durch Glasflächen wird zur Kenntnis genommen. Größe und Gestaltung von Glasflächen können in Bebauungsplänen jedoch nicht festgesetzt werden. Die Regelungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen werden detailliert in § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan können über den § 9 BauGB hinaus weitere Festsetzungen getroffen werden. Voraussetzung hierzu ist allerdings eine Bodenrelevanz. Diese ist bei einer Festsetzung zur Höhe des Glasanteils nicht gegeben. Im Zuge des nachfolgenden Bauvollzugs kann dies berücksichtigt werden. Der Vogelschutz wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend angemessen berücksichtigt wird.

Der Hinweis, die Berücksichtigung der heimischen Vogelwelt sei durch geeignete Pflanzungen sicherzustellen wird zur Kenntnis genommen und es wird empfohlen, dies im Zuge der Ausführungsplanungen zu den Außenbereichen zu berücksichtigen.

Das avifaunistische Gutachten stellt des weiteren fest, dass in den Jahren 2013 und 2014 in dem Nistkasten am Schornstein der Paulaner Brauerei keine Wanderfalken gebrütet haben. Dennoch wurde nach Abstimmungen mit dem Gutachter und mit maßgeblicher Beteiligung des Landesbundes für Vogelschutz ein Ersatzstandort auf dem neuen Brauereistandort in Langwied errichtet. Wie schon am bisherigen Kamin am Nockherberg wurde auch hier auf etwa 30 Metern Höhe am Sudhauskamin ein Nistkasten für Wanderfalken errichtet.

Den Anregungen wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

10. Baumbestand

Es werde gebeten, alles zu unternehmen, damit der Vogelbeerbaum an der Grundstücksgrenze zum Paulanergelände (Nordwestecke der jetzigen Paulanerhalle an der Hochstraße) erhalten bleiben kann.

Hierzu wird festgestellt:

Im Zuge der Ausführung der Baumaßnahmen zu Baugebiet 2(2) wird die Vorhabenträgerin prüfen, ob die auf der Grundstücksgrenze sich befindliche Wand und damit auch der sich angrenzend, jedoch außerhalb des Planungsumgriffes, befindende Vogelbeerbaum erhalten werden kann.

Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann kein weiterer Schutz als

die entsprechenden Festsetzungen beinhalten, bewirkt werden.

Der Anregung wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

11. Schreiben des MÜNCHNER FORUMS vom 22.08.2015

11.1. Kompensationsmaßnahmen „Grün“ und Fahrradhauptroute entlang der Isarhangkante

Der Arbeitskreis Öffentliches Grün des Münchner Forums habe sich im Rahmen einer Fahrradexkursion am 09.06.2015 mit den Planungen für die Umnutzung des sogenannten Paulaner-Geländes befasst sowie wurde in der Sitzung des Arbeitskreises vom 16.07.2015 die Beschlussvorlage zur Billigung unter den Aspekten des Öffentlichen Grüns und der Verknüpfung der Baugebiete mit dem Fuß- und Radwegsystem entlang der Isarhangkante nach Süden diskutiert.

Zwei Punkte seien kritisch zu sehen und würden nachfolgend zum Gegenstand der Äußerung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gemacht:

Im Durchführungsvertrag verpflichtete sich die Bayerische Hausbau für "Kompensationsmaßnahmen Grün" zu einer Zahlung in Höhe von 3,6 Millionen Euro. Entsprechend der Prioritätenliste (Anlage BU 11.4a) seien in höchster Dringlichkeit zwei Millionen Euro im "Kronepark" einzusetzen mit dem Ziel "Aufwertung und Erweiterung Spielplatz, Wegeverbindung in die Untere Au". Damit sei der sogenannte Kronepark Schwerpunkt der Kompensierungsmaßnahmen.

Dies vor dem Hintergrund, dass der "Kronepark" im Wesentlichen mit Spiel- und Sporteinrichtungen für Heranwachsende und Jugendliche ausgestattet werden solle, die innerhalb der neu geplanten Wohnbaugebiete, speziell zwischen Regerstraße und Hochstraße, wegen erhöhter Lärmimmissionen nicht zugelassen werden.

Im Verkehrsentwicklungsplan Radwege (VEP-R) entlang der östlichen Isarhangkante (Hochstraße ab Rosenheimer Berg nach Süden bis Harlaching) sei eine Fahrradhauptroute vorgesehen. Eine erhebliche Funktionsstörung dieser Hauptroute, der auch eine zusätzliche Bedeutung als wesentliche Fußwegverbindung in die südlich gelegenen Naherholungsbereiche zukomme, sei im Bereich des Giesinger Bergs zu konstatieren. Gefordert werde, die etwa 1.000 Wohneinheiten zwischen Tassiloplatz und Hochstraße mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radwegverbindung an die Hochstraße im Bereich Nockherberg anzubinden.

Hierzu wird festgestellt:

Es ist zutreffend, dass die den vertraglichen Vereinbarungen betreffend die „Kompensationsmaßnahmen Grün“ beigefügte Maßnahmenliste aufgrund der Prioritätenreihenfolge und Erstbenennung des Kroneparks hier einen Schwerpunkt setzt, um die Aufwertungspotentiale des Kroneparks, nächstgelegen zum Bebauungsplangebiet, im erforderlichen Umfang durchführen zu können. Es ist jedoch nicht im Detail bestimmt, welche Maßnahmen die Landeshauptstadt München dort durchführen wird. Es kann durchaus sein, dass der genannte Geldbetrag unterschritten wird, das käme dann den

nachfolgend in der Liste genannten Maßnahmen zugute. Für die bauleitplanerische Entscheidung ist lediglich maßgebend sicherzustellen, dass in angemessenem Umfang eine „Kompensationsleistung Grün“ erbracht wird, die es rechtfertigt, das Maß der baulichen Nutzung so, wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, zuzulassen. Zum Punkt betreffend die Fahrrad-Hauptwegroute Richtung Harlaching wird auf die Feststellungen nachfolgend Ziffer 11.4 verwiesen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

11.2. Bekanntmachung der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In der Süddeutschen Zeitung Nr. 190 vom 20.08.2015 sei „im Kleingedruckten“ die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 2076 für die Zeit vom 31.08.2015 bis 01.10.2015 bekanntgemacht worden. Auf „mehr Informationen“ wurde allgemein auf das Amtsblatt verwiesen, dessen einschlägige Nummer aber als Fundstelle für den interessierten Bürger in der Bekanntmachung nicht enthalten gewesen sei. Weiter wurde wegen „mehr Informationen“ auf das Internet unter www.muenchen.de/auslegung verwiesen, wobei diese Information erst und ausschließlich in der Auslegungszeit vom 31.08.2015 mit 01.10.2015 abrufbar wären. Ein Hinweis darauf, dass mögliche Äußerungen während der Auslegungsfrist abzugeben sind, sei in der Bekanntmachung vom 20.08.2015 nicht enthalten gewesen.

Es sei zu erwarten, dass mit Blick auf die Urlaubszeit und die im Kern rudimentäre Information in der Bekanntmachung in der SZ vom 20.08.2015 das Stadium des § 3 Abs. 2 Verfahrens wenig Beachtung finden werde.

Auch wenn im Internetauftritt des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nach dem 01.10.2015 die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 2076 gelöscht werden, können der gesamte Billigungsbeschluss mit allen Details über die externe Datenbank „muenchen-transparent“ abgerufen werden.

Es wäre wünschenswert, wenn dies auch im Internetauftritt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung machbar und möglich wäre.

Hierzu wird festgestellt:

Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte entsprechend den gesetzlichen Regelungen für diesen Verfahrensschritt im Amtsblatt Nr. 23 vom 20.08.2015 der Landeshauptstadt München. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können. Den gesetzlichen Vorgaben ist entsprochen worden. Die Anstoßwirkung ist gegeben.

Es wurde in den Veröffentlichungstexten in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur darauf hingewiesen wo weitere Informationen zum Verfahren eingeholt werden können. Die Vorgehensweise ist mit der Rechtsabteilung des Direktoriums abgestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Dauer eines Monats statt. Im Gesetz werden keine Urlaubs- oder Ferienzeiten berücksichtigt. Die Auslegung fand überwiegend außerhalb der Schulferienzeit statt.

Beschlussvorlagen werden in der Landeshauptstadt München grundsätzlich über das Ratsinformationssystem (RIS) öffentlich zum Abruf bereit gehalten. Dort sind auch über den Auslegungszeitraum des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.15 mit 01.10.15 hinaus alle Inhalte des Billigungsbeschlusses dauerhaft abrufbar. Für das Vorhaben ist auf den Internetseiten der Landeshauptstadt München eine eigene Projektseite eingerichtet. Die Öffentlichkeit kann sich hier über die Planungen informieren. Dessen Inhalte werden regelmäßig aktualisiert. Ein Einstellen von Beschlussvorlagen unmittelbar auf der Projektseite würde dessen Datenserver unnötig belasten. Es wird dort aber eine Verlinkung zum Ablageort der Beschlussvorlage im RIS eingerichtet werden, um die Unterlagen bei Bedarf abzurufen.

Den Anregungen wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

11.3. Sogenannte Aufwertung des “Kroneparks“ (= “Schmederer-Park“)

Der “Kronepark“ liege außerhalb des Bebauungsplangebiets, sei aber durch die Auswirkungen der Planung (“Kompensationsmaßnahmen“) unmittelbar berührt.

Der Einsatz von zwei Millionen Euro für “Kompensationsmaßnahmen“ in diesem historischen Garten für Spieleinrichtungen für Jugendliche und Heranwachsende sei bemerkenswert, habe aber sicher Einfluss auf den bisherigen Charakter der Grünanlage.

Es solle daher darüber nachgedacht werden, ob bestimmte Spieleinrichtungen nicht doch im Baugebiet zwischen Hochstraße und Regerstraße situiert werden können.

Unabhängig von diesen Überlegungen erscheine es aber sinnvoll und notwendig, der Bedeutung des “Schmederer-Parks“ entsprechend, für die Planung und Umsetzung der in Aussicht genommenen “Kompensationsmaßnahmen“ ein Parkpflegewerk aufzustellen.

Hierzu wird festgestellt:

Es ist vorgesehen im Baugebiet zwischen Hochstraße und Regerstraße umfangreiche öffentliche Grünflächen mit einem Spielangebot für alle Altersgruppen zu schaffen. Dieses Angebot wird durch die für die Aufwertung des Kroneparks und der anderen genannten öffentlichen Grün- und Spielflächen beschriebenen Maßnahmen ergänzt.

Im Rahmen der Objektplanung für die Aufwertungsmaßnahmen im Kronepark wird sich das Baureferat mit der Historie des Parks intensiv auseinandersetzen und die Geschichte des Parks in Gestaltung, Bau und Pflege berücksichtigen, jedoch kein formelles Parkpflegewerk erstellen, da der Kronepark im Unterschied zum Alten Botanischen Garten kein eingetragenes Gartendenkmal ist.

Den Anregungen wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

11.4. Einbindung des Bebauungsplangebiets in das übergeordnete Fuß- und Radwegnetz sowie Errichtung eines Brückenbauwerks für Fuß- und Radverkehre am Giesinger Berg

Die Grundzüge des Planungskonzepts legten großen Wert auf öffentliche Grünflächen und die Verknüpfung der Baugebiete durch Fuß- und Radwege. Durch diese neuen Fuß- und Radwegverbindungen vom Tassiloplatz nach Westen über die Regerstraße nach Osten bis zur Hochstraße entstünden nicht nur für die etwa 1.000 Wohneinheiten attraktive Verbindungen für die Anwohner selbst (vgl. Ziffer 5.9.2. "Fuß und Radwegnetz" der Bebauungsplanbegründung).

Mit Blick auf die dargestellte und erwartete Aufwertung der **Hochstraße** als Fahrradhaupttroute sei es naheliegend, sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit diesem Problembereich auseinanderzusetzen und die dadurch ausgelösten planerischen Notwendigkeiten auch außerhalb des Planungsgebiets in die Überlegungen einzubeziehen.

Dies gelte speziell für die Optimierung der Erreichbarkeit von wichtigen Grün- und Erholungsanlagen im engeren und weiteren Umfeld des Bebauungsplangebiets für Radler und auch für Fußgänger.

Die angestrebte Optimierung der Fahrrad-Haupttroute Hochstraße lege es nahe, die abrupte Unterbrechung der Route am Giesinger Berg in den Fokus zu nehmen. Ein "Brückenschlag", also die Errichtung eines Brückenbauwerks für Fuß- und Radverkehre, über den mehr als zehnspurigen Giesinger Berg von der Giesinger Kirche zur Lutherkirche sei unabdingbar, um die durch die aktuelle Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2076 bedingte und erhöhte Funktion der Fahrrad-Haupttroute entlang der Isarhangkante zwischen Gasteig und Harlaching zu bewältigen.

Denn die erleichterte und erheblich sichere Erreichbarkeit der wichtigen und traditionellen Münchner Erholungsbereiche entlang der östlichen Isarhangkante Richtung Süden Harlaching – Großhesselohe – Grünwald sei ein besonderer städtebaulicher Gewinn.

Hierzu wird festgestellt:

Ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanentwurfs ist die Heranführung einer noch nicht vollständig angelegten Radroute entlang den Bahngleisen vom Tassiloplatz kommend in Richtung Hochstraße. Daraus aber nun abzuleiten, dass die Radwegeverbindung durch die Hochstraße Richtung Süden einschließlich Errichtung eines Brückenbauwerks im Bereich des Giesinger Bergs dergestalt zu verknüpfen sei, dass die Vorhabenträgerin hierfür eine „Anschubfinanzierung“ leistet, geht an der Zielrichtung der Vereinbarung zu den „Kompensationsmaßnahmen Grün“ vorbei. Diese kompensieren die planerische Entscheidung im Bebauungsplangebiet selbst verdichtetes Wohnen auch zu Lasten von Freiflächen zuzulassen, um einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten. Es ist deshalb veranlasst, Qualität in Grün außerhalb des Bebauungsplans zu schaffen. Dementsprechend ist die Prioritätenliste gestaltet. Einen Teilbetrag für eine überörtliche Radwegeverbindung zu leisten, beachtet nicht die erforderliche Kausalität und kann daher nicht als Alternative zu den im Durchführungsvertrag angeführten Grünmaßnahmen vorgesehen werden.

Die genannte Radhauptroute ist insgesamt eine überörtliche Radroute, damit liegt die Herstellung bzw. Weiterentwicklung allein in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt München.

Die angesprochenen Themen der Radhauptroute, des Verkehrsentwicklungsplans, der Errichtung eines Brückenbauwerks am Giesinger Berg sowie der verschiedenen Beschlussfassungen des Stadtrates zu diesen Themen stehen inhaltlich nicht mit der vorliegenden Planung im erforderlichen Zusammenhang.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

12. Schreiben des Bauvereins München-Haidhausen vom 08.09.2015

Der Bauverein München-Haidhausen eG sei mit seiner Wohnanlage an der Welfenstraße, Weilerstraße und Regerstraße an zwei Seiten Nachbar der zukünftigen Bebauung des Geländes der Paulaner Brauerei.

Der Bebauungsplan Nr. 2076 halte sich im Großen und Ganzen an die Vorgaben des ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs, jedoch können die jetzt angegebenen Maximalhöhen der Gebäude bei voller Ausnutzung unter Umständen zu einer enormen Überschreitung der Abstandsflächen führen, die hier das Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme übersteige.

Dem Bauverein sei bewusst, dass auch die Abstandsflächen seiner Gebäude die Straßenmitte überschreiten und man könne sich daher eine äquivalent gemäßigte Überschreitung der Abstandsflächen durch die neue Bebauung vorstellen. Diese sollte sich jedoch über die gesamte Straßenlänge, als auch für die einzelnen Flurstücke ergeben.

In der Welfenstraße werde dies für gegeben gehalten, zumal die hohen Gebäude von der Straße, an die Rückseite, hin zur Bahnlinie verlegt wurden.

Im Bereich der Regerstraße werde dieser Punkt seitens des Bauvereins kritischer gesehen. Benachteiligt werde durch den Schattenverlauf nicht nur das Anwesen des Bauvereins gegenüber (= Regerstraße 23), sondern ab dem frühen Nachmittag, Stück für Stück fast der gesamte Straßenzug. Beantragt werde deshalb eine Reduzierung des Höhenverlaufes gegenüber der Regerstraße 15 - 23 und als Ausgleich hierfür eine höhere Bebauung weiter nördlich.

Hierzu wird festgestellt:

Maßgebend ist die Betrachtung der Abstandsflächen. Wie der Bauverein feststellt, treten im Bereich Welfenstraße und Regerstraße Überschreitungen der Abstandsflächen der Neuplanung über die Straßenmitte auf. Das bestehende Gebäude des Bauvereins überschreitet ebenfalls die Straßenmitte in den genannten Bereichen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das Gebäude des Bauvereins ist als Gebäudeblock und daher in seiner gesamten Länge zu betrachten und nicht flurstücksbezogen zu bewerten. Im Bereich entlang der Welfenstraße überschreiten Neuplanung und Bestandsgebäude des Bauvereins die Straßenmitte jeweils in etwa gleichem Umfang über deren gesamte Längen. Im Bereich der Regerstraße zeigt die Betrachtung der relevanten Abstandsflä-

chen über die gesamte Länge des Bestandsgebäudes des Bauvereins eine höhere Überschreitung der Straßenmitte als die Neuplanung.

Die Betrachtung des Schattenverlaufs zeigt keine wesentliche Benachteiligung für den Bauverein auf. Eine Reduzierung des Höhenverlaufs der Neuplanung gegenüber Regerstraße 15 – 23 ist daher nicht angezeigt, zumal die Festlegung unterschiedlicher Höhenentwicklung ein stadtplanerisches Ziel und wesentliche Grundidee des 1. Preisträgers aus dem Wettbewerb umsetzt, damit keine einförmige Gebäudekubatur entsteht.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

13. Anwaltschaftliches Schreiben vom 29.09.2015, Mandantschaft Grundstückseigentümer Falkenstraße 17

Das Grundstück Falkenstraße 17 sei mit zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden bebaut. Das nördlich unmittelbar an das Grundstück Falkenstraße 17 grenzende Flurstück 14000/4 der Gemarkung München befinde sich im geplanten Baugebiet 1(1).

Folgende Einwendungen werden erhoben:

13.1. Die Planung verstoße gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Im Bereich des Baugebiets 1 (1) werde eine Baugrenze sowie eine höchst zulässige Wandhöhe von 25,2 m zum Grundstück Falkenstraße 17 festgesetzt. Dies in einem Abstand von weniger als 25 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze. Durch das Zusammenspiel von Baugrenzen- und Wandhöhenfestsetzung würden entsprechend Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO von der BayBO abweichende Abstandflächentiefen festgesetzt.

Vorliegend werde die erforderliche Abstandsflächentiefe durch die Baugrenzen- und Wandhöhenfestsetzung verkürzt. Dies beeinträchtige die Mandantschaft und verletze sie in ihrem Eigentumsrecht.

Daher werde beantragt, die Wandhöhe entlang der Grenze zum Grundstück Falkenstraße 17 dergestalt festzusetzen, dass die reguläre Abstandsflächentiefe von 1 H eingehalten werden kann.

Hierzu wird festgestellt:

Die im Bebauungsplanentwurf entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Falkenstraße 17 zugelassenen Wandhöhen und Baulinien sind von Anfang an auf die besondere nachbarliche Situation in diesem Teil des Bebauungsplans abgestimmt. Die Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass das Grundstück Falkenstraße 17 entlang der Grundstücksgrenze kommun bebaut ist, ohne dass Fensterrechte bestehen. Diese Wand einer Bebauung mit durchaus unterschiedlichen Höhen hat ihre historische Ursache in dem bisherigen unmittelbar anschließenden Bereich der Paulaner Brauerei. Für den Bebauungsplanentwurf war maßgebend, hier einerseits eine Abstandsfläche vorzusehen und nicht kommun anzubauen, andererseits aber auch die Bebauungsmöglichkeiten des Nachbargrundstücks FINr. 13989 dadurch nicht einzuschränken. Das ist mit dem Bebauungsplanentwurf gewährleistet, auch mit dem Gebäude WH 19,3 m in einem Teilbereich mit einer Wandhöhe von 25,2 m. Die dort entsprechend zugelassene Wandlänge beträgt weniger als 16 m. Der Planentwurf sieht außerdem eine Terrassierung

vor und stellt dadurch sicher, dass mit der im anderen Bereich zugelassenen Wandhöhe von 16,3 m an der Bebauungsgrenze bzw. in einem kurzen Bereich von 22,2 m ausreichend Gebäudeabstand gewährleistet ist. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Eine Änderung der Planung aus abstandsrechtlichen Gründen ist nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf den Vorbescheid gemäß Art. 71 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) für das Grundstück Falkenstraße 17 verwiesen. Dem Einwender wurde hiermit im Juni 2015 die Aufstockung von bestehenden sowie der Neubau von Gebäuden mit Tiefgarage hinsichtlich Maß der Nutzung positiv in Aussicht gestellt. Abstandsflächen resultierend aus diesem Vorhaben fallen auf das Planungsgebiet. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich wurde ein Abweichen gemäß Art.63 von Art.6 BayBO bezüglich der Abstandsflächenüberschreitungen in Aussicht gestellt.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

13.2. Des Weiteren sei im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch festgesetzt, dass entlang der Grenze zum Grundstück Falkenstraße 17 hin große Bäume zu pflanzen seien.

Aufgrund der vorgegebenen dichten Bepflanzung und der Tatsache, dass es sich um "große" Bäume handeln muss, werde dadurch letztlich eine Art "grüne Mauer" zum Grundstück Falkenstraße 17 hin festgesetzt, die sich genau wie eine richtige Mauer letztlich erdrückend und vor allem verschattend auf das Grundstück der Mandantschaft auswirke. Dies sei der Mandantschaft nicht zuzumuten.

Aus diesem Grunde werde beantragt, von den Festsetzungen großer Bäume entlang der südlichen Grenze des Baugebiets 1 (1) abzusehen.

Hierzu wird festgestellt:

Wie voranstehend bereits dargelegt, handelt es sich in diesem Bereich um eine geschlossene Wandbebauung des Nachbarn entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Hier ist es deshalb angemessen, in ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze mit einer Baumreihe auf die städtebauliche Situation zu reagieren. Unmittelbar anschließend verläuft in Zukunft ein mit Geh- und Radwegerecht belegter Wegestreifen für die Allgemeinheit weiterführend im daran anschließenden Wegenetz. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan entsprechend der Satzungsbestimmung mittelgroße Bäume mit ausreichendem Pflanzabstand in diesem Bereich fest. Die Vorhabenträgerin hat bekundet, dass sie die Verwendung von schlankwachsenden Bäumen vorsieht. Nachbarliche Belange sind dadurch nicht berührt.

Den Anregungen wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

13.3. Ferner ergebe sich aus der Planzeichnung, dass die Hauptzufahrt der Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet 1 (1) im Süden und mithin in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Falkenstraße 17 angeordnet werden soll. Insbesondere durch den mit der Benutzung der Zufahrt verbundenen Lärm werde die Mandantschaft in ihrem Eigentumsrecht beeinträchtigt.

Daher werde beantragt, die Tiefgaragenzufahrt entlang der Falkenstraße weiter nach Norden zu verschieben.

Hierzu wird festgestellt:

Im Bebauungsplanentwurf ist die Tiefgaragenein- und –ausfahrt keineswegs unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Falkenstraße 17 zugelassen, sondern in einem Abstand, der angemessenen Lärmschutz gewährleistet. Die Tiefgaragenein- und –ausfahrt ist gebäudeintegriert festgesetzt, eine Schallbeeinträchtigung, die eine Verlagerung an eine andere Stelle verlangen würde, ist nicht gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im daran anschließenden Straßenverlauf von der gegenüberliegenden Seite eine Straßeneinmündung liegt, die Verkehrsinseln vorgelagert hat. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist verkehrstechnisch am besten an der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Stelle gelegen.

Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

14. Anwaltschaftliches Schreiben vom 29.09.2015, Mandantschaft Grundstückseigentümer Hochstraße 51 a

14.1. Eine abschließende Stellungnahme sei diesseits nicht möglich, da die in dem in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung genannten Raum ausgelegten Unterlagen nicht vollständig gewesen seien.

Dies gelte insbesondere für die ausgelegten Pläne der befassten Planungsbüros, Aussagekräftige Ansichten, Querschnitte und Pläne, welche Lage und Umfang der festzusetzenden Baukörper zum Grundstück Hochstraße 51a verdeutlichen würden, fanden sich vor allem für das Baugebiet 2 (2) in den Unterlagen nicht.

Auch die Planbegründung befasse sich mit dem Baugebiet 2 (2) auffallend wenig. Das Baugebiet 2 (2) schein lediglich als Annex in der Planung vorhanden.

In den Unterlagen seien zwei Entwürfe für den Satzungstext enthalten. Die von den Planungsbüros vorgelegten Pläne entsprächen nicht den Festsetzungen dieser Entwürfe. Die Unterlagen seien missverständlich und unbestimmt.

Hierzu wird festgestellt:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung waren alle relevanten Unterlagen für die Öffentlichkeit einsehbar. Die Auslegungsunterlagen umfasste dabei Satzung, Begründung mit Umweltbericht, Projektpläne und den zugehörigen Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076. Weiterhin wurde per Aushang deutlich gemacht, dass alle vorliegenden Gutachten und umweltbezogenen Informationen bei Bedarf ebenfalls eingesehen werden können.

Die ausgelegten Projektpläne verdeutlichten per Zeichnung die Planungsabsichten der befassten Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros. Diese Planungsintentionen wurden in Form von beispielhaften Grundrissen, Schnitten und Ansichten visuell aufbereitet. Verbindliche Kernaussagen zu den jeweiligen Themen der Planung wurden in den Projektplänen schriftlich fixiert. Die städtebaulichen Grundprinzipien, welche dem Planungskonzept zum Baugebiet Regerstraße zugrunde liegen, sind grundsätzlich auf die Teilbaugebiete 2(1), 2(2), 2(3) und 2(4) gleichermaßen anwendbar. Dies betrifft neben der

Art der Nutzungen insbesondere die städtebauliche Gestalt. Daher wurde im Baugebiet Regerstraße das Teilbaugebiet 2(3) vertiefend bearbeitet. Die dortigen Aussagen zur städtebaulichen Gestalt insbesondere der Ansichten der Fassaden gelten exemplarisch auch für die Teilbaugebiete 2(1), 2(2) und 2(4).

Der Satzungstext findet sich zweimal in den Auslegungsunterlagen wieder. Es handelt sich um inhaltsgleiche Texte. Die Wiederholung ist dem Umstand geschuldet, dass der Satzungstext als Anlage dem Durchführungsvertrag beigegeben wird und der Durchführungsvertrag insgesamt als Anlage dem Billigungsbeschluss und damit den Auslegungsunterlagen beigelegt ist.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.2. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung seien zu beachten. Insbesondere dürften Festsetzungen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nicht beeinträchtigen.

Hierzu wird festgestellt:

Der Bebauungsplan Nr. 2076 in der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Fassung achtet die Ziele der Raumordnung. Nach Wegfall der industriellen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Umgebung und den Wohnungsmangel in München berücksichtigend im vertretbaren Maß Wohnungsneubau vorgesehen. Eine anderweitige Zielbestimmung in den Landesentwicklungsplänen gibt es weder für den konkreten Ort noch für die Umgebung.

Ergänzend wird angemerkt, dass der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2076 geändert wird. Dessen öffentliche Auslegung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076.

Der Anregung wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

14.3. Die Planung habe auf die Belange der Mandantschaft, konkret auf deren Anwesen Hochstraße 51a Rücksicht zu nehmen (Rücksichtnahmegebot). Dies sei derzeit nicht der Fall. Insbesondere das Baugebiet 2 (2) habe erdrückende Wirkung auf das Anwesen. Dies insbesondere durch die übergroßen Baukörper (Riegelwirkung) mit immensen Höhen in unmittelbarer Nähe zum Grundstück der Mandantschaft. Die Planung habe dabei das unterschiedliche Flächenniveau zu berücksichtigen. Das Grundstück Hochstraße 51a liege rund 2 Meter unterhalb der Geländeoberkante des Plangebiets, soweit dieses an der Grundstücksgrenze der Mandantschaft liegt. Heranzuziehen sei bei der Berechnung der Abstandsflächen ein einheitliches Geländenniveau, konkret das Niveau des Grundstücks Hochstraße 51a und des Plangebiets selbst, z.B. an der Hochstraße.

Hierzu wird festgestellt:

In der unmittelbaren Nähe ist die Neuplanung mit einer Höhe von max. 7,80 m niedriger als das Grundstück Hochstraße 51a mit drei Geschossen mit Dachgeschoss. Zudem hält die Neuplanung einen größeren Abstand ein als das noch bestehende Brauereigebäude

in diesem Bereich. Nach Süden angrenzend weist die Neuplanung höhere Gebäude auf. Diese sind allerdings in der Höhenentwicklung gestaffelt, beginnend mit Wandhöhen bis max. 11 m Höhe. Erst im weiteren Verlauf nach Osten Richtung Regerstraße weist die Neuplanung größere Höhen auf. In unmittelbarer Nähe an der Hochstraße kommen bereits Gebäude im Bestand mit vergleichbaren Höhen zur Neuplanung zu liegen. Die Neuplanung fügt sich insgesamt in die Umgebung ein.

Das dargestellte unterschiedliche Flächenniveau besteht nur in der Bestandssituation. Das derzeit höhere Geländenniveau im Bereich des Brauereigeländes wird künftig auf das Geländenniveau der bestehenden Gebäude an der Hochstraße angeglichen werden. Neuplanung und Grundstück Hochstraße 51 a weisen also künftig in etwa gleiches Geländenniveau nach. In der Begründung des Bebauungsplans ist hierzu ausgeführt, dass festgesetzte Bezugshöhen einen grundsätzlichen höhengleichen Anschluss an das jeweilige Umfeld sichern.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.4. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Dies sei nach derzeitiger Planung nicht der Fall. Die Aussage der Bebauungsplanbegründung in Ziffer 5.7. "Abstandsflächen", wonach die Abstandsflächen des Anwesens der Hochstraße 51a "nach Südosten in deutlich größerem Umfang auf das Planungsgebiet" fielen, als die "Wandhöhen von maximal 7,8 m, 11 m und 17 m [...] nach außerhalb des Geltungsbereichs", sei in tatsächlicher Hinsicht unrichtig, im Übrigen in rechtlicher Hinsicht nicht sachgerecht.

Es werde darauf hingewiesen, dass die Mandantschaft von den vormaligen Festsetzungen des Bebauungsplans befreit war. Eine Terrasse mit Pergola sei - mit Einverständnis der Grundstücksnachbarin und letztlich jetzigen Vorhabenträgerin - genehmigt und bis unmittelbar an bzw. sogar über die Grundstücksgrenze gebaut worden. Diese Bebauung sei im Bestand geschützt. Sie sei ebenfalls abstandsflächenrelevant. Ebenso sei die vormalige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegend, auch hinsichtlich der neuen Planung, zwingend zu berücksichtigen.

Soweit auf maximale Wandhöhen im Plangebiet abgestellt wird, sei dabei zu berücksichtigen, dass solche offensichtlich zu Lasten der Nachbarbebauung nicht verbindlich festgesetzt werden sollen.

Von "Festsetzungen" könne im Übrigen angesichts einer Vielzahl von Befreiungen nicht die Rede sein. Nach § 5 Abs. 4 der vorgesehenen Satzungsbestimmungen sollen grundsätzlich Abweichungen bei der Wandhöhe bis zu 2,5 m möglich sein, mithin teilweise von über 1/3 der festgesetzten Wandhöhe. Nach § 8 Abs. 6 der Satzung könnten Dachaufbauten mit einer Höhe von 3 m angebracht werden. Nach § 8 Abs. 8 der Satzung sollen Solarelemente mit einer Höhe von bis zu 1,5 m erlaubt sein.

Die maximalen Wandhöhen betragen daher über Geländeoberkante der betroffenen Grundstücke tatsächlich mindestens rund 13,8 m, 17 m und 23 m. Es sei von einer erheblichen Verschattung des Grundstücks der Mandantschaft Hochstraße 51a und von einer deutlichen Einschränkung der Belüftung auszugehen. Gesunde Wohnverhältnisse seien nicht gewährleistet.

Es werde beantragt, entsprechende Gutachten zur ordnungsgemäßen Belichtung und ordnungsgemäßen Belüftung des Grundstücks der Mandantschaft einzuholen. Weiter werde beantragt, wegen der Lage am Nockherberg und der massiven Riegelplanung ein windtechnisches Gutachten einzuholen, um nachteilige Windströmungen, -fänge und -fälle für das Grundstück Hochstraße 51a auszuschließen.

Beim derzeitigen Planungsstand hätte die Vorhabenträgerin mit der Mandantschaft eine Nachbarvereinbarung mit Nachbarzustimmung abzuschließen und im Verfahren vorzulegen.

Die geplante Bebauung sei erheblich nach Südosten zurück zu rücken bzw. deutlich in der Höhe zu reduzieren. Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen sei im Sinne der Stadtentwicklung für das Grundstück Hochstraße 51a die nach § 34 BauGB an der Hochstraße mögliche Bebauung mit E+4+DG anzusetzen (vgl. Anwesen Hochstraße 49).

Die Bauleitplanung habe den Konflikt zu entschärfen. Die nur teilweise Aufnahme von Anwesen an der Hochstraße in das Planungsgebiet schaffe Konflikte bzw. löse bereits jetzt erkennbare, künftige Konflikte nicht.

Hierzu wird festgestellt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann Abstandsflächen eigenständig regeln unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Aussage aus Ziff. 5.7 der Bebauungsplanbegründung bezieht sich auf den gesamten Bereich des Baugebietes 2(2) angrenzend an die Hochstraße. Dies ist den Ausführungen auch eindeutig entnehmbar. Für das Grundstück Hochstraße 51a ist unmittelbar gegenüberliegend die Neuplanung eine maximale Wandhöhe von 7,80 m möglich.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Hochstraße 51 a sind für die Neuplanung maximale Wandhöhen von 7,8 m , von max. 11 m und zurückgesetzt nach Osten von max. 17 m festgesetzt. § 5 (4) der Satzung ermöglicht aus Gründen der Flexibilisierung der Hochbauplanung ein Abweichen der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in horizontaler Richtung um max. 2,5 m. Ein grundsätzliches Abweichen von den festgesetzten maximalen Wandhöhen ist nicht festgesetzt. Dachaufbauten und Anlagen gemäß § 8 (6) der Satzung dürfen eine Höhe von 3 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten, allerdings müssen sie um das jeweilige Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückgesetzt werden. Dies zielt auf ein positives Erscheinungsbild, eine ruhige Dachlandschaft und das Freihalten für Dachbegrünungen ab. Darüber hinaus wird die ausreichende Belichtung und Besonnung der angrenzenden Gebäude gewährleistet. Durch die Festsetzung des Zurückweichens wird bewirkt, dass die zulässigen Dachaufbauten sich nicht auf die Abstandsflächen auswirken.

Im Zuge der Planungen wurde ein umfangreiches Gutachten zur Belichtung und Besonnung gefertigt, welche auch die möglichen Auswirkungen auf die Nachbarschaften untersucht haben. Die Ergebnisse liegen der vorliegenden Planung zugrunde. Die Bewertung der Auswirkungen der Neubebauung auf die Besonnungsverhältnisse des Nachbargebäudes Hochstraße 51a wurde auf der Grundlage der DIN 5034 vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine maßgebliche Beeinträchtigung der Belichtung durch

die Neubebauung entstehen wird, da die Mindestbesonnungszeiten an der Süd-Ost-Fassade des Gebäudes Hochstraße 51a an beiden Stichtagen der DIN 5034 erreicht werden. Somit kommt es zu keiner maßgeblichen Veränderung der bestehenden Besonnungsverhältnisse für dieses Gebäude. Die gesunden Wohnverhältnisse sind gewährleistet. Auch ein windtechnisches Gutachten wurde bereits frühzeitig durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Es hat sich gezeigt, dass die ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Die erneute Einholung der Gutachten, wie vom Einwender gefordert, ist daher nicht angezeigt.

Eine Vereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und dem Einwender ist grundsätzlich im Zuge der weiteren Planungen möglich. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen eines Nachbarbriefs erkennen lassen, dass sie hinsichtlich der weiteren Konkretisierung der Planung und der Bauausführung eine entsprechende Vereinbarung anstreben.

Maßgebend zur Beurteilung der Abstandsflächen der Neuplanung ist die dem Grundstück Hochstraße 51a unmittelbar gegenüberliegende max. Wandhöhe mit 7,8 m. Die Abstandsflächen, ausgelöst durch das Grundstück Hochstraße 51a, fallen damit in größerem Umfang auf das Planungsgebiet als die Neuplanung auf das Grundstück Hochstraße 51 a.

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

14.5. Es sei ein angemessener Sichtschutz für das Grundstück und das Anwesen Hochstraße 51a zu gewährleisten.

Im Plangebiet seien Räume, insbesondere aber Anbauten (Balkone, etc.) so festzusetzen, dass Einblicke in die Wohnräume Hochstraße 51a nicht möglich sind. Es sei insbesondere zu den geplanten Freiflächen der Kindertagesstätte ein entsprechender Sichtschutz zu errichten. Dieser sei konkret in Art und Umfang festzusetzen.

Insbesondere Strahlungs- und Spiegelungsreflexe durch Fenster, Glasfassaden bzw. spiegelnde Fassadenteile, Dachaufbauten und Solarelemente auf dem Plangebiet zu Lasten des Grundstücks und des Anwesens der Mandantschaft seien auszuschließen. Anfahrtszonen für z.B. die Anlieferung der Kindertagesstätte seien so zu gestalten, dass eine Einstrahlung von Fahrzeugscheinwerfern in das höhenversetzte Anwesen ausgeschlossen ist.

Hierzu wird festgestellt:

Das Planungsgebiet befindet sich in Innenstadtlage. Schutz vor Einsichtnahmen, Spiegelungen usw. sind in dieser urbanen, verdichteten Lage im nachbarlichen Miteinander zunehmende Begleiterscheinungen.

Die Zufahrt zur Belieferung der Kindertageseinrichtung für Anlieferverkehr erfolgt auf der Dienstbarkeitsfläche (Geh- und Fahrrechtsfläche), eine Beeinträchtigung durch Fahrzeugscheinwerfer ist nicht zu erwarten. Der Hol- und Bringverkehr der Kinder wird über die künftige Tiefgarage im Baugebiet 2(2) abgewickelt.

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, werden die Grundstücke künftig gleiches Höhengniveau haben.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.6. Die geplante Bebauung, insbesondere die geplanten Freiflächen für die Kindertagesstätte seien deutlich vom Grundstück Hochstraße 51a wegzurücken. Entsprechende Umfriedungen seien lärmindernd und konkret festzusetzen. Unbepflanzte Lärmschutzwände im Umgriff um die Spielfläche der Kindertagesstätte seien auszuschließen (§ 14 Abs. 8 der Satzung), um Lärm von Ballspielen gegen diese Wände vermeiden zu können.

Im Übrigen führe die derzeitige geplante Festsetzung zu einer Wandhöhe von rund 3,5 m ab Geländeoberkante des Grundstücks Hochstraße 51a. Dichter immergrüner, nicht laubender Bepflanzung sei der Vorzug einzuräumen. Terrassen jenseits der Baulinie seien auszuschließen. Jede Überdachung von Terrassen (Pergola) sei auszuschließen.

Der Anlieferverkehr für die Kindertagesstätte sei auf die Betriebszeiten einzuschränken. Oberirdischer motorisierter Hol- und Bringverkehr sei auszuschließen.

Bei der Berechnung von Lärmbelastungen durch Straßenverkehr sei die gesamte Hochstraße, insbesondere im Bereich des Anwesens Hochstraße 51a und darüber hinaus Richtung Norden mit zu berücksichtigen.

Mülltonnen, insbesondere aber Flaschencontainer seien in der Nähe des Grundstücks der Mandantschaft auszuschließen.

Es werde beantragt, ein schalltechnisches Gutachten einzuholen, um nachteilige Einwirkungen auf das Anwesen Hochstraße 51a ausschließen zu können.

Hierzu wird festgestellt:

Im Zuge der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Planungsgebiet eingeholt. Die Einholung eines weiteren schalltechnischen Gutachtens ist nicht angezeigt.

Die integrierte Kindertageseinrichtung im Baugebiet 2(2) wird seitens der Regerstraße angefahren, der Hol- und Bringverkehr wird über die Tiefgarage abgewickelt. Die Lärmentwicklung der Kindertageseinrichtung ist wie zuvor ausgeführt hinzunehmen. Die Grundstücke haben künftig höhengleiches Niveau. Aus naturschutzfachlichen Gründen wurden standortgerechte, heimische Laubbäume festgesetzt. Eine Überschreitung einer Baulinie ist grundsätzlich nicht zulässig. Terrassen einschließlich etwaiger Überdachungen sind im Baugebiet 2(2) nicht zulässig. Im Übrigen können die Möglichkeiten für eine Befreiung nach § 31 BauGB nicht ausgeschlossen werden.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.7. Den Planungsunterlagen sei nicht eindeutig zu entnehmen, wieviele Stellplätze der mehrgeschossigen Tiefgaragen über welche An- und Abfahrt angefahren würden.

§ 10 Abs. 9 der vorgesehenen Satzungsbestimmungen müsse so verstanden werden, dass grundsätzlich über eine einzige An- und Abfahrt, also auch ausschließlich die An- und Abfahrt in der Hochstraße die gesamte Tiefgarage für das Baugebiet 2 erschlossen werden kann. Dies stehe einem möglichst Umlieger schonenden und Verkehrsströme verteilenden Konzept entgegen. Es sei ein Straßenverkehrskonzept zu entwickeln, welches die gesamte Hochstraße in die Planung miteinbezieht. Nur bestimmte Stellplätze sollten über konkrete An- und Abfahrten angefahren werden können. Erforderlichenfalls sind Anfahrten aus nördlicher Richtung über die Hochstraße für Garagenzufahrten einzuschrän-

ken (z.B. Beschränkung auf Anlieger ohne Planungsgebiet).

Das Parkraummanagement sei in die Planung einzubeziehen. Dabei sei auszuschließen, dass Bewohner des Planungsgebietes mit Parklizenzen die Anwohnerparkplätze der Hochstraße jenseits des Planungsgebietes kapazitätserschöpfend in Anspruch nehmen könnten.

Hierzu wird festgestellt:

Jedes Teilbaugelände 2(1) bis 2(4) im Baugelände Regerstraße verfügt über eine eigene Zu- und Abfahrt der Tiefgarage und ist Bestandteil des Vorhabens. So erfolgt die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Baugeländes 2(2) wie in der Planzeichnung festgesetzt über die Regerstraße. Die Lagen der Zu- und Abfahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. § 10 Abs. 9 der Satzung zum Bebauungsplan regelt eine unterirdische Verbindung der Tiefgaragen unter den Baugeländen 2(2), 2(3) und 2(4) und führt nicht zur Hochstraße. Die Lage der Verbindungen in Nähe Regerstraße ist in der Planzeichnung festgesetzt. Nur das Baugelände 2(1) wird über die Hochstraße erschlossen.

Das Parkraummanagement weist im Bestand in der Hochstraße Mischparken aus, statt wie dargestellt Anwohnerparkplätze. Die Neubebauung des Planungsgebietes wird ausreichend private Stellplätze in Tiefgaragen im Planungsgebiet selbst nachweisen. Parklizenzen werden an Bewohner des Planungsgebietes mit Tiefgaragenstellplätzen auch nicht erteilt. Daher wird sich eine kapazitätsschöpfende Inanspruchnahme der im Zuge des Parkraummanagement ausgewiesenen Parkplätze in der Hochstraße, wie vom Einwender dargestellt, nicht einstellen. Eine Änderung des Parkraummanagements ist nicht angezeigt.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.8. Es seien in § 17 "Lärmschutz" der vorgesehenen Satzungsbestimmungen Festsetzungen aufzunehmen, welche die Umgebung, konkret das Grundstück Hochstraße 51a, hinsichtlich des vom Plangebiet ausgehenden Lärms (dritt)schützen.

Hierzu wird festgestellt:

Im Zuge der Planung wurde eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung des Planungsgebietes durchgeführt. Es haben sich keine Erkenntnisse ergeben, welche die geforderte Aufnahme von Satzungsbestimmungen erforderlich machen.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.9. Kindertagesstätten sind bedarfsgerecht zu planen. Bei fehlendem oder geringerem Bedarf sei die Planung für die Kindertagesstätte im Baugelände 2 (2) entsprechend bedarfsgerecht anzupassen.

Grundsätzlich seien die Betriebszeiten der Kindertagesstätte im Baugelände 2 (2) festzusetzen: Montag bis Freitag, ausschließlich an Werktagen zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr. Eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sei auszuschließen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Kindertagesstätte im Baugebiet 2(2), die Kindertageseinrichtung 2 an der Hiendlmayrstraße und im Baugebiet 3 berücksichtigen jeweils eine Kinderkrippengruppe aus nichtursächlichen Umgebungsbedarfen zusätzlich. Die Berücksichtigung von Umgebungsbedarfen geht aus der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung hervor und wurde auch als eine der zentralen Forderungen des zuständigen Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen eingebracht. Dabei erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Referat für Bildung und Sport (RBS) bewusst eine gleichmäßige Verteilung auf mehrere Standorte, um die Kapazitäten der einzelnen Einrichtungen funktionsgerecht gestalten zu können.

Die Betriebszeiten werden durch das Nutzerreferat, hier das RBS, festgelegt. - Grundsätzlich werden Kindertageseinrichtungen werktags zwischen 7 Uhr bis 17 Uhr öffentlich betrieben. In diesem Zeitraum erfolgt das Bringen und Holen von Kindern.

Der Anmerkung wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

14.10. Die geplanten Dachterrassen seien so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen auf das Anwesen Hochstraße 51a ausgeschlossen sind. Insbesondere Lärmbeeinträchtigungen durch z.B. Feiern in den Abend- und Nachtstunden seien auszuschließen. Auszuschließen seien auch Einblicksmöglichkeiten von der Dachterrasse in das Anwesen Hochstraße 51a.

Hierzu wird festgestellt:

Die Zulässigkeit von Dachterrassen stellt auf einen künftigen, ordnungsgemäßen Gebrauch ab. Zum Thema Einblicke wird auf das zuvor ausgeführte verwiesen.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.11. Zu berücksichtigen sei das Aufstellen und der Betrieb von Grillanlagen und Kaminöfen. Gegenseitige Beeinträchtigung bzw. Abwehrrechte aus dem Plangebiet müssen ausgeschlossen werden. Das Anwesen Hochstraße 51a sei insoweit bestandsgeschützt. Grillanlagen und Kaminöfen dürfen hier betrieben werden.

Hierzu wird festgestellt:

Auch für Grillen und Kaminöfen gilt das voranstehend Festgestellte. Es wird auf einen ordnungsgemäßen Gebrauch abgestellt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.12. Jede weitere Aufschüttung an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Hochstraße 51a und damit eine weitere Anhebung des Höhenniveaus des Plangebiets sei auszuschließen (vgl. § 21 "Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung" der vorgesehenen Satzungsbestimmungen).

Hierzu wird festgestellt:

Weitere Anhebungen des Geländeniveaus sind durch die Neuplanung nicht vorgesehen. Wie bereits zuvor dargestellt, wird das bestehende höhere Geländeniveau des bestehenden Brauereigeländes vielmehr künftig abgesenkt und an das Geländeniveau der Grundstücke an der Hochstraße insgesamt angeglichen.

Der Anregung wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen..

14.13. Diesseits sei unklar, ob die Fassade zum Anwesen Hochstraße 51a hin in der derzeitigen Planung als "hofseitig" bezeichnet wird (vgl. u.a. § 7 Abs. 5 der Satzung). Balkone im Plangebiet hin zum Anwesen Hochstraße 51a seien auszuschließen.

Hierzu wird festgestellt:

Der dem Grundstück Hochstraße 51 a unmittelbar gegenüberliegende Gebäudeteil mit einer maximalen Wandhöhe von 7,80 m wird künftig eine integrierte Kindertagesstätte beherbergen. Balkone werden dort aufgrund der dargestellten Nutzung nicht erwartet.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.14. Die Bepflanzung der Dachgärten sei im Baugebiet 2 (2) mit maximal zulässiger Höhe festzusetzen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Bepflanzung ist zurückgesetzt, stellt jedoch keine bauliche Anlage dar und ist damit nicht abstandsflächenrelevant. Eine Wuchsbegrenzung ist nicht angezeigt.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.15. Beleuchtete Werbeanlagen zum Grundstück Hochstraße 51a hin seien auszuschließen.

Hierzu wird festgestellt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Baugebiet 2(2) sind gewerbliche, soziale, kulturelle und kirchliche Einrichtungen ausschließlich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss unmittelbar an der Regerstraße zulässig. Daher sind in Nähe des Grundstücks Hochstraße Nr. 51a keine Werbeanlagen zu erwarten.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.16. Das Pflanzen von Bäumen an der Grundstücksgrenze Hochstraße 51a und den daran anschließenden, grenznahen Freiflächen sei auszuschließen.

Hierzu wird festgestellt:

Für das Pflanzen von Bäumen in der Nähe von Grundstücksgrenzen gelten die allgemei-

nen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Regelung des Nachbarrechtsverhältnisses. Es bedarf keiner darüber hinaus gehenden Regelung.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

14.17. Jede Veränderung von Grundwasserströmen zu Lasten des Grundstücks Hochstraße 51a sei auszuschließen. Das Plangebiet sei ausschließlich über dieses selbst zu entwässern. Ggfs. sei dies bei der Geländemodellierung zu berücksichtigen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Entwässerung hat auf dem Grundstück des Vorhabens zu erfolgen und ist im Zuge der Bauausführung durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen. Eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ist auszuschließen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Versickerung (siehe § 20 der Satzung).

Den Anregungen wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

14.18. Jede Beeinträchtigung und Beschädigung des Anwesens Hochstraße 51a im Rahmen der umfangreichen Bauarbeiten sei auszuschließen. Immissionen auf das Anwesen in jeder Hinsicht seien bestmöglich auszuschließen. TA-Lärm und TA-Luft seien einzuhalten. Bauarbeiten an Wochenenden seien auszuschließen. Unsere Mandantschaft ist über den Ablauf der Arbeiten, insbesondere an der Grundstücksgrenze mit ausreichendem Vorlauf zu informieren. Das Grundstück sei vor Beeinträchtigungen zu schützen und Abgrabungen dürften nur nach entsprechender Geländesicherung erfolgen.

Insbesondere hinsichtlich der massiven Tiefbauarbeiten sei sicherzustellen, dass es nicht zu nachteiligen Geländeänderungen (Veränderung Grundwasserströme, Geologie, etc.) und Erschütterungen komme.

Es werde beantragt, vor, regelmäßig während und nach den Bauarbeiten Beweissicherungsgutachten vom Anwesen Hochstraße 51a auf Kosten der Vorhabenträgerin erstellen zu lassen.

Mit der Überwachung der Einhaltung nachbarschützender Auflagen sei ein externer und fachkundiger Dritter zu beauftragen, welcher ggf. die Einstellung von Arbeiten verfügen kann. Mindestens habe die Vorhabenträgerin einen während der Betriebszeiten der Baustelle uneingeschränkt erreichbaren Ansprechpartner zu benennen.

Hierzu wird festgestellt:

Diese Einwendungen betreffen die Bauausführung. Wie bereits erwähnt empfiehlt die Stadt der Vorhabenträgerin hierzu Nachbarvereinbarungen in erforderlichem Umfang zu treffen. Darüber hinaus werden die Baugenehmigungen entsprechende Auflagen und Hinweise enthalten, die sicherstellen, dass die einschlägigen Vorschriften zum Schutz der Umgebung vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit beachtet werden. Nach Kenntnis der Stadt hat sich die Vorhabenträgerin an die Nachbarn entlang der Hochstraße bereits mit einem Brief gewandt und entsprechende nachbarliche Vereinbarungen angeboten.

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

14.19. Im Übrigen werde auf Folgendes hingewiesen:

Die Planung berühre Flächen, an welchen unsere Mandantschaft ein Besitzrecht habe. Aufgrund privatrechtlicher Vereinbarung mit der Paulaner Brauerei, mithin letztlich der Vorhabenträgerin, ist die derzeit noch bestehende Rasenfläche hinter der südöstlichen Grundstücksgrenze dem Eigentümer des Anwesens Hochstraße 51a zur Nutzung überlassen. Dies sei insbesondere bei der Anlegung von Freiflächen der Kindertagesstätte und deren entsprechender Einfriedung zu berücksichtigen. Dieser zum Besitz überlassene Grünstreifen sei geeignet durch Freihaltung von Bebauung und Nutzung bestehende Konflikte zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Nachbarbebauung zu entschärfen.

Hierzu wird festgestellt:

Der Hinweis auf möglicherweise bestehende schuldrechtliche private Absprachen wird an die Vorhabenträgerin weiter geleitet und zur Kenntnis genommen. Dies steht den planerischen Festlegungen nicht entgegen. Das mit vorgelegte Schreiben der Paulaner Salvator Thomasbräu AG München vom 01.08.1980 spricht von einer Bestätigung hinsichtlich der Benutzungsregelung für den Grünstreifen zwischen Betriebsgelände und Nachbargrundstücken an der Hochstraße. Details, die den beabsichtigten planerischen Festsetzungen entgegenstehen könnten, ergeben sich daraus nicht. Planerisch ist im fraglichen Bereich eine zu begrünende Fläche festgesetzt.

Im Übrigen ist die vorgelegte Verpflichtungserklärung ungeachtet der Frage ihrer Wirksamkeit und ihrer Bindungswirkung an den Bestand der Garagenanlage der Paulaner-Salvator-Thomasbräu AG geknüpft, die im Zuge der Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbebauung beseitigt wird. Damit wird die Verpflichtungserklärung hinfällig.

Der Anregung wird nicht entsprochen.

15. Steg über den Auer Mühlbach

Zu den Darstellungen der zwei Stege über den Auer Mühlbach hat der Nachbar der Nockherstraße 2 und 4 vorgeschlagen, dass die Fortsetzung des bestehenden Fußweges auf seinem Grundstück bis an seine nord-östliche Grundstücksgrenze fortgeführt werden solle. Der Steg solle dann von der künftigen Gemeinbedarfsfläche aus über den Auer Mühlbach zur Öffentlichen Grünfläche geführt werden. Dieses private Grundstück möchte keinerlei Brückenbauteile dulden.

Hierzu wird festgestellt:

Das Grundstück Nockherbergstraße 2 und 4 ist aufgrund der Baugenehmigung verpflichtet eine Dienstbarkeitsfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Dieser Verpflichtung soll nach Mitteilung des Grundstückseigentümers nachgekommen werden. Zur vorgeschlagenen veränderten Situierung des Steges wurden die zuständigen Fachdienststellen eingebunden und die mögliche Umsetzung positiv bewertet. Die weitere Konkretisierung wird auf Grundlage dieses Vorschlages entwickelt. Damit wird derzeit nur ein Steg über den Auer Mühlbach weiterverfolgt. Das Planungsziel der Vernetzung des Baugebiets 1 (1) an der Falkenstraße mit den umgebenden Bereichen, insbesondere mit den öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten des Kroneparks, ist durch diese Lösung weiterhin gewähr-

leistet.

Änderungen im Bebauungsplanentwurf wurden nicht durchgeführt, da die Darstellung der beiden Stege lediglich hinweislich erfolgte.

Der Anregung wird entsprochen.

B) An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ergangene Aufträge aus dem Billigungsbeschluss vom 08.07.2015

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 08.07.2015 den Billigungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2076 nach Antrag der Referentin und unter Berücksichtigung des Änderungsantrags von DIE LINKE sowie des Punktes 5 neu des Ergänzungsantrags von Bündnis 90/Die Grünen/RL gefasst.

Die beiden vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung vom 08.07.2015 beschlossenen Ergänzungen im Antrag der Referentin lauten wie folgt:

“Im Rahmen des Satzungsbeschlusses berichtet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über das (hoffentlich) positive Ergebnis der Verhandlungen zum Ankauf weiterer Flächen für den geförderten Wohnungsbau. Zudem wird über den Planungsstand des Sozialreferats zur Einrichtung eines Jugendtreffs im Baugebiet 2 berichtet.“

Hierzu wird festgestellt:

Geförderter Wohnungsbau:

Die Verhandlungen der Stadt mit der Grundeigentümerin über den Erwerb von Flächen sind noch nicht abgeschlossen. Sobald ein Ergebnis vorliegt, wird der Stadtrat informiert. Über den Ankauf solcher Flächen muss der Stadtrat entscheiden. Gemäß § 46 Absatz 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München sind Darstellungen über beabsichtigte Vertragsverhältnisse mit Dritten zu Grundstücksgeschäften in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.

Jugendtreff:

Derzeit gibt es nach Mitteilung des Sozialreferates vom 14.10.2015 drei Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit (Jugend Treff Au; Internationales Jugendzentrum Haidhausen, Jugendtreff Haidhausen Prisma) und zwei Kindereinrichtungen (Motiv5 und Schülernest) im Stadtbezirk Au/Haidhausen. Die Versorgung ist im Vergleich zu anderen Stadtbezirken sehr gut. Im Vergleich verfügen die Bürgerinnen und Bürger im Stadtbezirk Laim nur über eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Hinsichtlich der regionalen Ausgaben des Sozialreferates für präventive Angebote sozialer Arbeit lag der 5. Stadtbezirk im Jahr 2013 bei den Gesamtausgaben auf Rang 4 und bei den Ausgaben pro Kopf auf Rang 5 von allen 25 Stadtbezirken. Zugleich weist der Stadtbezirk Au/Haidhausen eine im stadtweiten Vergleich sehr geringe Ausprägung an Belastungen hinsichtlich sozialer Herausforderungen auf. Die Haushalte mit Kindern und Jugendlichen sind im Stadtbezirk unterdurchschnittlich.

Daher werden trotz der prognostizierten Veränderung in der Altersstruktur der Bevölkerung im Stadtbezirk und der Überplanung des Paulaner Areals sowie hinsichtlich einer

bedarfsgerechten Verteilung der Mittel des Sozialreferates über die ganze Stadt München die vorhandenen Angebote als ausreichend gesehen.

Auch die Arbeitsgemeinschaft Kinder und Jugend in der Region 5 Au/Haidhausen sieht keine Notwendigkeit für die Schaffung einer weiteren Jugendfreizeitstätte in Haidhausen. Auch von einer Überbelegung der bestehenden Freizeiteinrichtungen kann derzeit nicht ausgegangen werden. Eine zusätzliche Jugendeinrichtung ist nach Einschätzung des Sozialreferates/Stadtjugendamt im Moment nicht erforderlich.

Das Sozialreferat wird trotzdem den Impuls eines ergänzenden Angebots für Kinder und Teenies im Alter von 6 bis 14 Jahren (Teenietreff) aufnehmen und plant die Erweiterung des Leistungsprogramms des Nachbarschaftstreffe als auch die Räumlichkeiten, welche für die nachbarschaftlichen Nutzungen und die quartierbezogene Bewohnerarbeit vorgesehen ist. Die Umsetzung soll mit Unterstützung von Fachkräften aus der offenen Kinder- und Jugendarbeit einer der benachbarten Einrichtungen erfolgen.

Derzeit verfasst das Amt für Wohnen und Migration, Quartierbezogene Bewohnerarbeit, federführend einen Grundsatzbeschluss für die integrierte Einrichtung in enger Kooperation mit dem Stadtjugendamt.

Bei der Grundstückseigentümerin - der Bayerischen Hausbau - handelt es sich um einen privaten Investor. Eine direkte Vorgabe der Stadt zur Verortung und Realisierung ist daher nicht möglich und die Umsetzung kann nur als Verhandlungsergebnis gesichert werden. Das Verhandlungsergebnis selbst ist zu diesem Zeitpunkt noch offen, das Sozialreferat verfolgt aber mit Nachdruck die Realisierung der Räumlichkeiten für Kinder und Teenies.

Zusätzlich wird im Rahmen der Generalsanierung des Kinder- und Jugendtreffs in der Au geprüft, wie eine räumliche Ausweitung bei der Generalsanierung berücksichtigt werden kann. Der Kinder- und Jugendtreff Au (Kegelhof 8) ist in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsgebiet angesiedelt. Er ist fußläufig in 10 Minuten (800 Meter) von der Welfenstraße zu erreichen.

“Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt hinsichtlich einer Mobilitätsstation im Planungsgebiet Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin aufzunehmen.“

Hierzu wird festgestellt:

Die Berücksichtigung einer Mobilitätsstation bedarf grundsätzlich keiner Regelung im Bebauungsplan, sondern kann im Zuge der weiteren Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden. Die Vorhabenträgerin hat sich vorab positiv zur Berücksichtigung einer Mobilitätsstation geäußert. Denkbar wären hier Stellplätze für Car Sharing und E-Ladesäulen in den öffentlich nutzbaren Bereichen der Tiefgaragen. Die konkreten Maßnahmen und Standorte sind im Zuge der weiteren Planungen im Vorfeld der Bauausführung zwischen der Landeshauptstadt München und der Vorhabenträgerin zu präzisieren.

Die Bezirksausschüsse des 5. Stadtbezirks und des 17. Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrags der Referentin entsprochen werden.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 für den Bereich nordwestlich der Regerstraße und südlich der Welfenstraße (Planteil 1) sowie westlich der Ohlmüllerstraße (Planteil 2) - Plan vom 21.05.2015 und Text - wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076
der Landeshauptstadt München
Regerstraße (nordwestlich), Welfenstraße (südlich) und
Ohlmüllerstraße (westlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 77, 892 und 1995)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich nordwestlich der Regerstraße und südlich der Welfenstraße (Planteil 1) sowie westlich der Ohlmüllerstraße (Planteil 2) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.05.2015, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 77 (MüABl. 1964, S. 52), Nr. 892 (MüABl. 1972, S. 96) und Nr. 1995 (MüABl. 2010, S. 26) sowie die für das Planungsgebiet geltenden gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bebauungspläne werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Baugebiete 1 und 2

Der nachfolgend als Baugebiet 1 bezeichnete Bereich umfasst die im Plan festgesetzten Baugebiete 1 (1) und 1 (2) und der als Baugebiet 2 bezeichnete Bereich umfasst die im Plan festgesetzten Baugebiete 2 (1) mit 2 (4).

§ 3

Art der baulichen Nutzung

- (1) Baugebiet 1 (zwischen Falken- und Ohlmüllerstraße/Straße Am Nockherberg)
 - a) Im Baugebiet 1 (1) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Im Erdgeschoss wird Einzelhandel festgesetzt, dessen Kernsortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren liegt. Dabei ist auch großflächiger Einzelhandel sowie die Kombination mit einem Gastro-/Verzehrbe-

reich möglich.

- Im Erdgeschoss sind darüber hinaus zulässig: Lieferbereich und Lager für den Einzelhandel, Wohnen, Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und zur unterirdischen Verbindung mit der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Paulaner Hauptverwaltung an der Ohlmüllerstraße, Nebenräume, Fahrradabstellplätze.
- In den Obergeschossen sind zulässig: Wohnen, einschließlich Räume für freie Berufe, Gemeinschaftsflächen für die Wohnnutzung.
- In den Untergeschossen sind zulässig: Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet, Besucherstellplätze, Anwohnerstellplätze, Tiefgaragenrampen, unterirdische Zufahrt zur Paulaner Hauptverwaltung an der Ohlmüllerstraße, Nebenräume, Wohnungskeller, Lager für den Einzelhandel.

b) Im Baugebiet 1 (2) sind folgende Nutzungen jeweils nur als nicht selbstständige Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Paulaner Hauptverwaltung an der Ohlmüllerstraße mit Zugang über die Brücken am Auer Mühlbach sowie von Osten.
- unterirdischer Zugang zu den ehemaligen Brauereikellern am Nockherberg
- oberirdische Außenspielfläche und Stellplatzanlage im Zusammenhang mit der Kindertageseinrichtung auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche.

(2) Baugebiet 2 (zwischen Hoch- und Regerstraße)

Es werden die folgenden Regelungen getroffen:

- In den Baugebieten 2 (3) und 2 (4) werden an der Regerstraße im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Bebauung ab einem Abstand von 60 m von der Ecke Regerstraße/Hiendlmayrstraße Nutzungen aus folgenden Kategorien festgesetzt: Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistung, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe, Nutzungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und für freie Berufe. Zusätzlich sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, zulässig.
- Im Baugebiet 2 (4) sind an der Reger- und Hiendlmayrstraße im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Bebauung Wohnen, Nebenräume, Fahrradabstellplätze, Nutzungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und für freie Berufe, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, Fahrradabstellplätze und Erschließungsflächen zulässig.
- In den zur öffentlichen Grünfläche gelegenen Erdgeschosszonen sind Wohnen, Nebenräume, Erschließungsflächen, Fahrradabstellplätze, Nutzungen bzw. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke und für freie Berufe zulässig.
- In den Obergeschossen sind Wohnen, einschließlich Räume für freie Berufe und Gemeinschaftsflächen für die Wohnnutzung zulässig.
- Im Baugebiet 2 (3) sind in den Untergeschossen Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet, öffentliche Besucherstellplätze, Anwohnerstellplätze, Fahrradabstellplätze, Anlieferung, Nebenräume, Wohnungskeller, zulässig.
- Im Baugebiet 2 (4) sind in den Untergeschossen Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet, Fahrradabstellplätze, Anlieferung, Nebenräume, Wohnungskeller, Tiefgaragenerweiterung gemäß Absatz 5 zulässig.
- Im Baugebiet 2 (2) in den Bereichen des Bauraums mit einer zulässigen Wandhö-

he von maximal 7,8 m, maximal 11 m und maximal 17 m ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit zwei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen festgesetzt. Direkt nördlich, östlich und westlich anschließend an diese Bereiche ist eine Gemeinbedarfsfläche von mindestens 860 m² für die zugehörige Außenspielfläche festgesetzt.

In den folgenden Bereichen sind Wohnen, Nebenräume, Fahrradabstellplätze, Erschließungsflächen, Nutzungen bzw. Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche Zwecke und freie Berufe zulässig:

- Im Baugebiet 2 (1) an der Hochstraße im Erd- und ersten Obergeschoss der straßenbegleitenden Bebauung. Zusätzlich sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zulässig.
- Im Baugebiet 2 (1) am Gebäudeabschnitt, rückwärtig zum Anwesen Hochstr. 55, im ersten Obergeschoss.
- Im Baugebiet 2 (2) an der Regerstraße im Erd- und ersten Obergeschoss der straßenbegleitenden Bebauung. Zusätzlich sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zulässig.
- Im Baugebiet 2 (3) im nordöstlichen Eckbereich an der Regerstraße mit der Höhenentwicklung von 16-23 m Wandhöhen. Zusätzlich sind Nutzungen bzw. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Im Baugebiet 2 (3) im zum Quartierspark gelegenen Bereich im ersten Obergeschoss des südlichen Abschnitts mit der Höhenentwicklung von 16-26,5 m Wandhöhen.
- Im Baugebiet 2 (4) im nordöstlichen Eckbereich an der Regerstraße mit der Höhenentwicklung von 19-26 m Wandhöhen.

(3) Baugebiet 3 (südlich der Welfenstraße) :

- In den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung an der Welfenstraße und der Regerstraße werden festgesetzt:

- Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistung, Büro, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zugehörige Nebenräume und Fahrradabstellplätze in einem Umfang von 50% der Geschossfläche. Abweichungen um bis zu 5% der Geschossfläche sind zulässig.
- Wohnen einschließlich zugehöriger Nebenräume und Fahrradabstellplätze in einem Umfang von maximal 50% der Geschossfläche. Abweichungen um bis zu 5% der Geschossfläche sind zulässig.

- In den anderen Erdgeschossbereichen sind zulässig: Wohnen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistung, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, Nebenräume, Fahrradabstellplätze.

- In den Obergeschossen sind zulässig: Wohnen, einschließlich Räumen für freie Berufe, Gemeinschaftsflächen für die Wohnnutzung.

- In den Untergeschossen sind zulässig: Stellplätze für die Nutzungen im Baugebiet, Besucherstellplätze, Anlieferung, Nebenräume, Wohnungskeller, Tiefgaragenrampen

- Im Baugebiet 3 ist im Bereich des an die Erschließungsstraße U-1730 angrenzenden Bauraums eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung

im Erdgeschoss mit zwei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen festgesetzt. Direkt westlich anschließend an diese Bereiche ist eine Gemeinbedarfsfläche von mindestens 860 m² für die zugehörige Außenspielfläche festgesetzt.

- (4) Die Gemeinbedarfsflächen Kindertageseinrichtung 1 (an der Straße Am Nockherberg) und 2 (an der Hiendlmayrstraße) dienen der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für jeweils drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen.
- (5) Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sowie im Baugebiet 2 (4) ist innerhalb der hier festgesetzten Umgrenzung baulicher Anlagen unter der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) eine zusammenhängende Erweiterung der bestehenden Tiefgarage der an das Planungsgebiet angrenzenden Gaststätte am Nockherberg zulässig.
- (6) In der öffentlichen Grünfläche an der Hochstraße sind bestehende Brauereikeller im Plan mit baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) umgrenzt.
- (7) Im Baugebiet 1 (2) an der Ohlmüllerstraße/Straße Am Nockherberg sind bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) im Zusammenhang mit der Mikrobrauerei sowie Lagernutzungen zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen überschritten werden:
 - Baugebiet 1 (1): 2.600 m²
 - Baugebiet 1 (2): 70 m²
 - Baugebiet 2 (1): 4.250 m²
 - Baugebiet 2 (2): 2.450 m²
 - Baugebiet 2 (3): 3.700 m²
 - Baugebiet 2 (4): 3.250 m²
 - Baugebiet 3: 8.000 m²
 - Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung 1: 200 m²
 - Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung 2: 200 m²
- (3) Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" ist eine Grundfläche von maximal 2.900 m² für eine Tiefgarage zulässig.
- (4) Im Baugebiet 1 (1) sind Einzelhandelsnutzungen, auch großflächige, im Umfang von insgesamt 2.000 m² Geschossfläche zulässig.
- (5) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche in den Baugebieten kann durch fol-

gende Nutzungen überschritten werden:

- a) In den Baugebieten 1 und 2 für Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um max. 40 m² je Erschließungskern.
 - b) Für Gemeinschaftsräume eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um max. 20 m² je Erschließungskern. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.
 - c) Verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzloggien an den Fassaden gem. § 16 Absatz 3 zu Falken-, Reger-, Hiendlmayr- und Welfenstraße sowie zur Bahnlinie München-Rosenheim. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um max. 8 m² je Wohnung.
 - d) Das festgesetzte Maß der Nutzung darf um das Maß von notwendigen Flächen für Durchfahrten und Durchgänge überschritten werden.
- (6) In den Souterraingeschossen werden Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Wohnungskeller, Lager etc. (sofern sie keine Aufenthaltsräume beherbergen) nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Ihre Deckenunterkante darf dabei im Mittel ausnahmsweise geringfügig höher als 1,20 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

§ 5 Höhenentwicklung

(1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

- Baugebiet 1 (1): 514,7 m ü.N.N.
- Baugebiet 1 (2): 514,8 m ü.N.N.
- Baugebiet 2 (1): 532,2 m ü.N.N.
- Baugebiet 2 (2): 531,4 m ü.N.N.
- Baugebiet 2 (3): 532,4 m ü.N.N.
- Baugebiet 2 (4): 532,6 m ü.N.N.
- Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1: 519,8 m ü.N.N.
- Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2: 533,0 m ü.N.N.

(2) Höhenbezugspunkte im Baugebiet 3

a) Für den Bauraumabschnitt an der Regerstraße mit einer Wandhöhe von 22-26 m bezieht sich die Wandhöhe auf die Höhenkote 532,5 m ü. NN.

b) Für den Bereich des Bauraumabschnitts entlang der Welfenstraße mit einer Wandhöhe von maximal 19,8 m, bis zu einer gedachten Linie von ca. 56 m, gemessen ab der äußeren nordwestlichen Ecke des Bauraums, sowie für den westlichen Bauraumabschnitt entlang der Bahnlinie mit einer Wandhöhe von 16-20 m, beziehen sich die Wandhöhen auf die Höhenkote von 532,2 m ü. N.N.

- c) Für den Bauraumabschnitt entlang der Welfenstraße mit einer Wandhöhe von maximal 19,8 m ab einer gedachten Linie von ca. 56 m bis zu einer gedachten Linien von ca. 112 m, gemessen ab der äußeren nordwestlichen Ecke des Bauraums, sowie für den westlichen Bauraumabschnitt entlang der Bahnlinie mit einer Wandhöhe von 16-26 m, beziehen sich die Wandhöhen auf die Höhenkote von 531,8 m ü. N.N.
- d) Für den Bauraumabschnitt entlang der Welfenstraße mit einer Wandhöhe von maximal 19,8 m ab einer gedachten Linie von ca. 112 m gemessen ab der äußeren nordwestlichen Ecke des Bauraums bis zur nordöstlichen Ecke des Bauraums bezieht sich die Wandhöhe auf die Höhenkote von 531,5 m ü. N.N.
- e) Für den Bauraumabschnitt entlang der Erschließungsstraße U-1730 mit einer Wandhöhe von maximal 19,8 m sowie für den östlichen Bauraumabschnitt entlang der Bahnlinie mit einer Wandhöhe von 16-26 m, beziehen sich die Wandhöhen auf die Höhenkote von 531,2 m ü. N.N.
- (3) Im Baugebiet 3 sind an der der Welfenstraße zugewandten Seite Obergeschosse ab einer Höhe von 17,0 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt um mindestens 0,6 m von der nördlichen Baugrenze zurückzusetzen.
- (4) In den Baugebieten 2 und 3 kann von den im Plan festgesetzten, senkrecht zu Baugrenze/-linie verlaufenden Linien der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 2,5 m abgewichen werden.
- (5) In den Baugebieten 2 und 3 sind die Wohnungen um 0,9 m bis 1,3 Meter über Gelände angehoben festgesetzt. Die gewerblichen Nutzungen in diesen Bereichen sind höhen- gleich mit dem anschließenden Straßenraum herzustellen.

§ 6

Bauweise

- (1) In den Baugebieten 2 und 3 sind die Gebäude innerhalb der vorgegebenen Bauräume in geschlossener Bauweise und durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Durchgänge und Durchfahrten sind innerhalb der Bebauung bis zu einer Breite von 7,5 m und einer lichten Höhe von maximal zwei Geschossen festgesetzt.

§ 7

Bauraumüberschreitung, Abweichung von den Baulinien

- (1) Im Baugebiet 1 (1) ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Wohnungsgärten das Vortreten von Terrassen, raumhaltigen Gartenschranken an den Terrassentrennwänden und Vordächern im Erdgeschoss über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.
- (2) Für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sind Terrassen auch außerhalb der Bauräume zulässig.

- (3) Im Baugebiet 1 (1) ist zum Blockinnenbereich und dem Baukörper mit einer festgesetzten Wandhöhe von max. 25,2 m ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,0 m über nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss zulässig, wenn dabei eine ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen werden kann. Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (4) Im Baugebiet 3 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone zum Blockinnenhofbereich um maximal 2,0 m zulässig, wenn dabei eine ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen werden kann. Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,2 m ist zur Bahnlinie hin zulässig, insgesamt ist eine Balkontiefe von höchstens 2 m zulässig. Zur Welfenstraße und zur Erschließungsstraße U-1730 hin ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone in untergeordnetem Umfang zulässig.
- (5) Im Baugebiet 2 ist hofseitig ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Vorbauten um maximal 1,5 m über insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand je Geschoss zulässig, wenn dabei eine ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen werden kann. Vorbauten und Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (6) Im Baugebiet 2 ist zur öffentlichen Grünfläche und zur öffentlich nutzbaren, privaten Grünfläche hin in den Obergeschossen ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Vorbauten in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen maximal um 0,8 m gegenüber der Fassade vorspringen.
- (7) Im Baugebiet 1 (1) ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Treppen zur Erschließung, auch zur Feuerweherschließung, bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über dem geplanten Gelände und um maximal 5,0 m über nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand ausnahmsweise zulässig.
- (8) Im Baugebiet 2 und im Baugebiet 3 ist ein Überschreiten der hofseitigen Baugrenzen um maximal 1,5 m für Treppenanlagen zur Erschließung des Souterraingeschosses mit einer Höhe von maximal 1,2 m über dem geplanten Gelände zulässig.
- (9) Das Zurücksetzen der Erdgeschossfassade von der Baulinie ist im Zusammenhang mit Hauseingängen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- (10) In den Baugebieten 2 (2), 2 (3) und 3 kann die hofseitige Baugrenze ausnahmsweise für die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage überschritten werden. Die Überschreitung ist als gut nutzbare Fläche in die Innenhofgestaltung einzubinden, z.B. als Spielhügel.

§ 8

Dachform, Dachaufbauten und Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

- (2) Der Mindestumfang der zu erstellenden Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen beträgt:
- im Baugebiet 1 (1): 1.000 m²
 - im Baugebiet 2 (1): 300 m²
 - im Baugebiet 2 (2): 450 m²
 - im Baugebiet 2 (3): 900 m²
 - im Baugebiet 2 (4): 950 m
 - im Baugebiet 3: 2.600 m²
- Bei Ausbildung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen ist auf mindestens 20% der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (3) Soweit Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen erstellt werden, sind sie barrierefrei zu errichten. Ausgenommen davon sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten
- im Baugebiet 2, wenn dort nicht ausreichend Flächen zur Unterbringung der erforderlichen barrierefreien Erschließungsflächen auf den jeweiligen Dachflächen zur Verfügung stehen.
 - auf den straßenbegleitenden Gebäuden an der Welfenstraße im Baugebiet 3. Hier sind 3 barrierefreie Erschließungskerne zu erstellen.
- (4) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern diese der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind zu den Innenhöfen mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe, ansonsten mindestens um das einfache Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (5) Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundfläche ist für kontrollierte Wohnraumlüftung auf bis zu 30% zulässig. Aufbauten für Dachausstiege und Lagerräume zur gemeinschaftlichen Nutzung von Dachflächen als Freiflächen sind in einem Umfang vom maximal 30 m² Grundfläche je Treppenaufgang, bei nicht barrierefreier Erschließung bis maximal 20 m² Grundfläche je Treppenaufgang, zulässig. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind nicht zulässig.
- (6) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Zu den Innenhöfen sind sie mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe von der Fassade des Hauptbaukörpers zurückzusetzen, ansonsten mindestens um das einfache Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses.
- (7) Das Überschreiten der zulässigen Wandhöhen durch die Attika ist um bis zu 0,5 m zulässig, wenn die Attika mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.
- (8) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind ohne die Begrenzungen des Absatzes 4 zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außen-

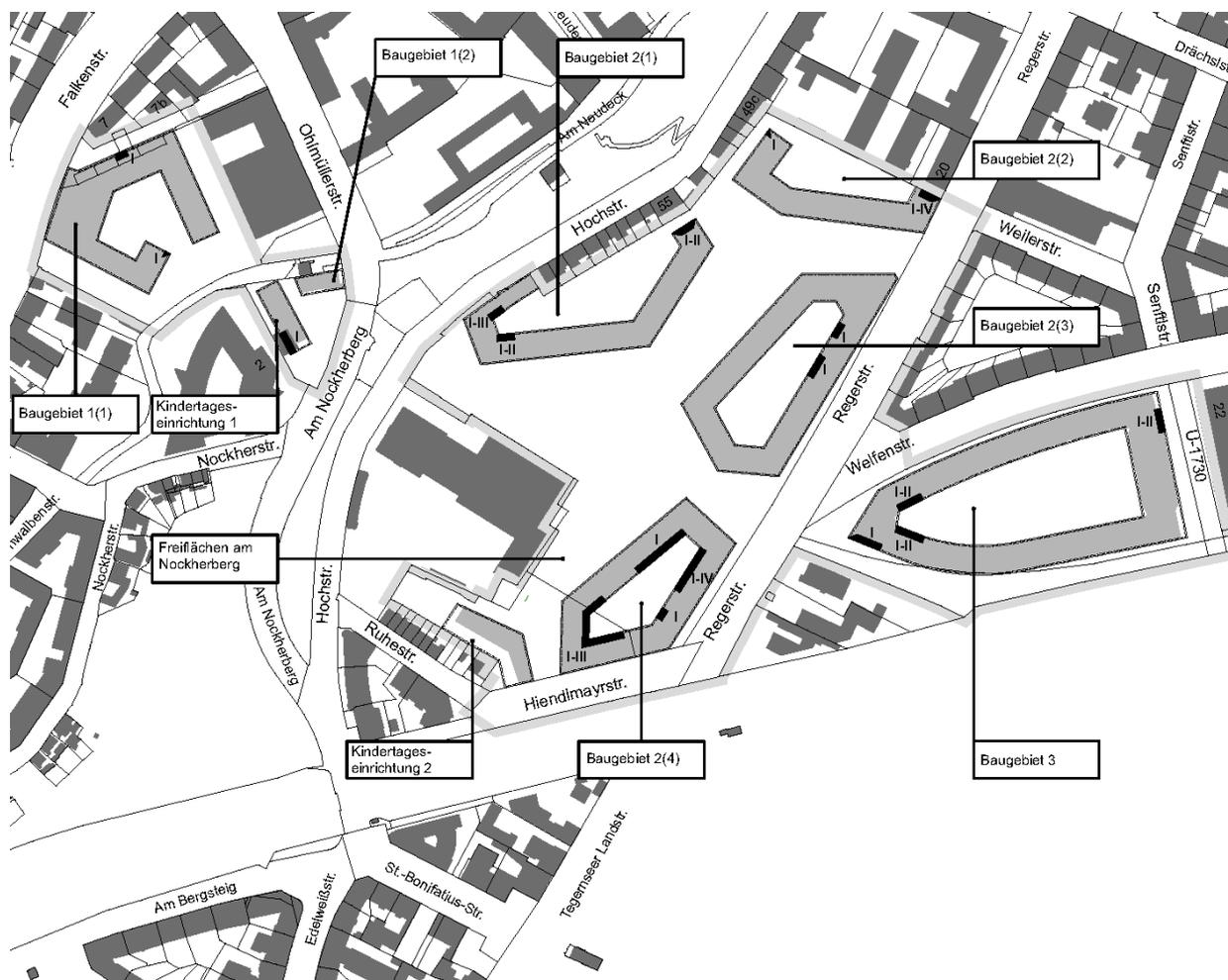
kante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen, die nicht mit Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50% der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.

- (9) Im Bauraum des Baugebietes 1 (2) ist eine Nutzung des Daches als Wirtsgartenbereich zulässig. Dort sind untergeordnete mobile und betriebsbedingte Einrichtungen sowie ein Lift zulässig.
- (10) In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 ist eine Lärmschutzwand zum Schutz von Außenspielflächen auf dem Dach des Gebäudeteils, für den eine Wandhöhe von max. 4,0 m festgesetzt ist, zulässig. Diese Wand darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, im Südwesten ist sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Baugrenze zurückzusetzen.

§ 9

Abstandsflächen

- (1) Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zur Grenze mit den Nachbargrundstücken an der Ruhestraße einzuhalten.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (3) Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Kindertageseinrichtungen sind in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen unzulässig. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (4) Notwendige Fenster von Nicht-Wohnnutzungen sind in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen nur zulässig, wenn vor ihnen ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten wird. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Tagesbelichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen wird.



 Fassadenbereiche mit erschwerten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen (Geschosse I-III)
 gemäß § 9 der Satzungsbestimmungen

§ 10

Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Ladebereiche, Anlieferung

- (1) In den Baugebieten sind die gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterhalb der festgesetzten Bauräume und unterhalb der im Plan hierfür festgesetzten Bereiche unterzubringen.
- (2) Im Baugebiet 2(4) ist an der Hiendlmayrstraße die Errichtung von bis zu 6 oberirdischen Besucherstellplätzen zulässig.
- (3) Die pflichtigen Kfz-Stellplätze der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 sind in der Gemeinschaftstiefgarage des Baugebietes 1 (1) nachzuweisen, soweit sie nicht auf

der Gemeinbedarfsfläche oberirdisch untergebracht werden. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind in Nähe der Straße am Nockherberg oberirdisch mindestens 4 Hol- und Bringstellplätze herzustellen.

- (4) Die pflichtigen Kfz-Stellplätze der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 sind in der Gemeinschaftstiefgarage im Baugebiet 2 (4) nachzuweisen, ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung ist oberirdisch auf der Gemeinbedarfsfläche zulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind in Nähe der Hiendlmayrstraße oberirdisch Hol- und Bringstellplätze herzustellen.
- (5) Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung im Baugebiet 2 (2) sind 7 Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage dieses Baugebiets nachzuweisen. Eine Anordnung der Stellplätze in unmittelbarer Umgebung eines der Kindertageseinrichtung 2 (2) zugeordneten Erschließungskerns ist zu sichern.
- (6) Die pflichtigen Kfz-Stellplätze für Nutzungen im Baugebiet 1 (2) sind in einer Tiefgarage in unmittelbarer Umgebung des Baugebietes 1 (2) nachzuweisen.
- (7) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- (8) Im Baugebiet 1 (1) muss bei der Ein- und Ausfahrt von Lieferfahrzeugen in den bzw. aus dem gebäudeintegrierten Lieferbereich des Einzelhandels mindestens eine Einweisungsperson im Straßenraum außerhalb des Fahrzeugs zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit anwesend sein.
- (9) Die Gemeinschaftstiefgaragen der Baugebiete 2 (2), 2 (3) und 2 (4) sind baulich miteinander zu verbinden, eine Durchfahrtsmöglichkeit ist offenzuhalten.
- (10) In den Gemeinschaftstiefgaragen der Baugebiete 1 (1) und 2 (3) sind Stellplätze zu errichten, die ausschließlich den Anwohnerinnen und Anwohnern der bestehenden Wohnbebauung dienen. Die Zahl wird auf 30 Stellplätze je Baugebiet begrenzt.

§ 11

Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg

- (1) In dem im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sowie im Baugebiet 2 (4) im Plan als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) festgesetztem Bereich können:
 - bis zu 106 pflichtige Stellplätze der an das Planungsgebiet angrenzenden Gaststätte am Nockherberg in einer zusammenhängenden Erweiterung der bestehenden Tiefgarage der Gaststätte sowie
 - bis zu weitere 30 Stellplätze als öffentliche Besucherstellplätze zum Kurzzeitparken, auch in Wechselnutzung mit einer Erweiterung der Gaststätte notwendigen Stellplätzen angeordnet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Hochstraße aus über die bestehende Tiefgarage der Gaststätte.
- (2) Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sind bis zu zwei erforderliche Notausgänge der Tiefgarage zulässig, deren Grundfläche wird auf jeweils

max. 12 m² beschränkt. Die Oberfläche der Notausgänge muss bei Nichtbenutzung auf Höhe des umliegenden Geländes liegen (z.B. bodengleiche Abdeckung).

- (3) Das Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" ist oberirdisch als Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (4) Die Anfahrt und Aufstellung von Technikfahrzeugen zur Durchführung von Großveranstaltungen in der Gaststätte am Nockherberg einschließlich erforderlicher Andienung sowie die Nutzung als Feuerweherschließung und Rettungsweg von der Hiendlmayrstraße aus für die Gaststätte sind zulässig.
- (5) Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" ist in Nähe der Hiendlmayrstraße eine Bushaltestelle im Zusammenhang mit der Nutzung der Gaststätte am Nockherberg festgesetzt.

§ 12

Grundstücks- und Gebäudeerschließung

- (1) Von der Lage der festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragenzu- und -ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" im Baugebiet 1 (1) gilt nicht für Rettungsfahrzeuge, für Fahrzeuge zum Unterhalt der Gebäude und Freianlagen sowie für Fahrräder.
- (3) In den Baugebieten 1 (1) und 2 sind die Innenhöfe von Flächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge freizuhalten.
- (4) In den Baugebieten 1 (1), 2 und 3 müssen an öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Wohntreppenhäuser über einen Ausgang zum Blockinnenhof verfügen.
- (5) Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu den Gebäuden des außerhalb des Planungsgebiets liegenden und an das Baugebiet 2 (2) angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 15294, Gemarkung München 8, ist über den Innenhof dieses Baugebiets zulässig.

§ 13

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Baugebiet 1 (1) sind ein Geh- und ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht und ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (2) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Baugebiet 1 (1) ist eine Leitungsschutzzone zugunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (3) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Süden und Westen des Baugebiets 1 (2) ist ein beschränktes Gehrecht zugunsten der südlich angrenzenden Kinderta-

geseinrichtung dinglich zu sichern. Die Einrichtung von Spielanlagen ist zulässig.
Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Nordosten der Gemeinbedarfsfläche der Kindertageseinrichtung 1 ist ein beschränktes Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baugebiets 1 (2) dinglich zu sichern.

Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Südosten des Baugebiets 1 (2) ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kindertageseinrichtung 1 dinglich zu sichern.

- (4) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Osten des Baugebiets 1 (2) ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die zu errichtende Treppenanlage dinglich zu sichern.
- (5) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Nordwesten des Baugebiets 2 (1) ist ein beschränktes Gehrecht zugunsten der nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke an der Hochstraße und ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (6) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche unmittelbar nördlich und östlich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 ist ein beschränktes Fahrrecht für die Andienung zugunsten der Kindertageseinrichtung 2 dinglich zu sichern.
- (7) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Süden des Baugebiets 2 (4) entlang der Hiendlmayrstraße ist ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Gaststätte Paulaner am Nockherberg dinglich zu sichern.
- (8) Für die sonstigen im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen in den Baugebieten 2 (1) bis 2 (4) ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein beschränktes Fahrrecht und ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München für den Unterhalt der angrenzenden öffentlichen Flächen dinglich zu sichern.
- (9) Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen im Baugebiet 2(4) und der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (10) Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen im Westen des Baugebiets 3 an der Regerstraße ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, im dort angrenzenden Straßenraum ein Recht zur Anlage von bis zu 10 offenen B+R-Fahrradabstellplätzen zugunsten der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (11) Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen im Süden und Osten des Baugebiets 3 sind ein Geh- und ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (12) Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche im Osten des Baugebiets 3 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München dinglich zu sichern.
- (13) Von der festgesetzten Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen

vereinbar ist.

- (14) Eine gleichzeitige Nutzung der Geh-, Radfahr-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen zur Gebäudeerschließung und als Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist zulässig.

§ 14

Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände

- (1) Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind nur zulässig:
- zur Umgrenzung von Spielplätzen
 - für die Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen. In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 ist eine Einzäunung nur bis auf Höhe der Baugrenze zur Hiendlmayrstraße zulässig.
 - an den privaten Wohnungsgärten im Baugebiet 1(1)
 - zur Absturzsicherung gegen den Auer Mühlbach
 - im Baugebiet 2 (1) vom Innenhof nach Nordosten zum öffentlichen Weg hin
- (2) Einfriedungen bzw. Einzäunungen nach Absatz 1 sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Ihre Höhe wird auf max. 1,2 m bezogen auf das Niveau des Umfelds beschränkt, bei Kindertageseinrichtungen und entlang des Auer Mühlbachs auf max. 1,5 m.
- (3) Im Baugebiet 1 (2) ist an der Grundstücksgrenze zur Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m festgesetzt. Im Baugebiet 1 (2) sowie im angrenzenden Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 ist entlang der Straßenverkehrsfläche eine Mauer mit einer Höhe von bis zu 2,5 m festgesetzt. Die Brüstung entlang der Treppenanlage im östlichen Teil des Bauraums des Baugebiets 1 (2) ist auf 1,10 m zu begrenzen.
- (4) Im Baugebiet 2 (1) sind Mauern mit einer Höhe von bis zu 2,5 m zu den Nachbargrundstücken Fl.-Nr. 15318, 15317, 15316, 15315, 15314, 15313, 15312, 15311, 15310, 15308, Gemarkung München 8, zulässig.
- (5) Im Baugebiet 2 (2) kann eine Mauer zu dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 15294, Gemarkung München 8, bis zur Höhe der bestehenden Garage errichtet werden.
- (6) Im Baugebiet 3 ist zum südwestlich außerhalb des Planungsgebiets angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 15636, Gemarkung München 8, eine Mauer mit einer Höhe bis zu 3 m zulässig.
- (7) Als Sichtschutz zwischen den im Baugebiet 1 (1) festgesetzten Wohnungsgärten sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf das Niveau der Terrassen und einer Länge von 3,00 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- (8) In den nachfolgenden Gemeinbedarfsflächen sind Mauern mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zu den Nachbargrundstücken zulässig:
- in der Gemeinbedarfsfläche der Kindertageseinrichtung in Baugebiet 2 (2) nach

- Westen und Norden,
 - in der Gemeinbedarfsfläche der Kindertageseinrichtung 2 nach Süden.
- (9) In der öffentlichen Grünfläche und dem Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sind Ballfangzäune für Ballspielplätze zulässig.
- (10) Die im Plan entlang der Bahnlinie München-Rosenheim festgesetzte Lärmschutzwand ist nach Maßgabe der Regelungen in § 17 Abs. 8 i.V.m. § 23 Abs. 10 sowie die im Plan im Bereich des Baugebiets 1 (2) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 festgesetzte Lärmschutzwand nach Maßgabe der Regelungen in § 17 Abs. 9 der Satzungsbestimmungen herzustellen.
- (11) Im Übrigen sind Einfriedungen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

§ 15

Nebenanlagen, Trafostationen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Trafostationen sind in die Gebäude zu integrieren. Einbringschächte für in Kellern angeordneten Transformatoren sind auch vor den Gebäuden und außerhalb der Bauräume zulässig.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für die Kindertageseinrichtungen und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze) sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- (3) In den Baugebieten 1 (1), 2 und 3 sind je Erschließungskern bis zu 10 offene Fahrradabstellplätze zulässig, auch außerhalb des Bauraums.
- (4) Im Baugebiet 1 (1) sind im Innenhof maximal 10 offene Fahrradabstellplätze zulässig, in den Baugebieten 2 und 3 sind Fahrradabstellplätze in den Innenhöfen unzulässig.
- (5) Die in den Baugebieten 1 (1), 2 (1) und 2 (2) im Plan festgesetzten Flächen für Müll dienen als Aufstellflächen für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (6) Im Baugebiet 2 (1) ist die Errichtung einer offenen Pergola im Nordwesten des Innenhofs in Nähe der bestehenden Grundstücke Fl.Nrn. 15308 bis 15318, Gemarkung München 8, zulässig.

§ 16

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Fensterglas ist von Werbeanlagen frei zu halten.

- (3) In den Baugebieten 1 (1), 2 und 3 sind Werbeanlagen nur in Form von Firmennamen und/oder Firmenlogos mit einer Höhe von insgesamt maximal 0,4 m und einer Länge von insgesamt maximal 2,0 m zulässig.
- (4) Im Baugebieten 1 (2) sind Werbeanlagen nur in Form von Firmennamen und/oder Firmenlogos mit einer Höhe von insgesamt maximal 0,5 m und einer Länge von insgesamt maximal 2,0 m zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (6) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (8) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche, im Baugebiet 1 (2) parallel zur Mauerfläche auf Höhe des Bauraums zulässig.

§ 17

Lärmschutz

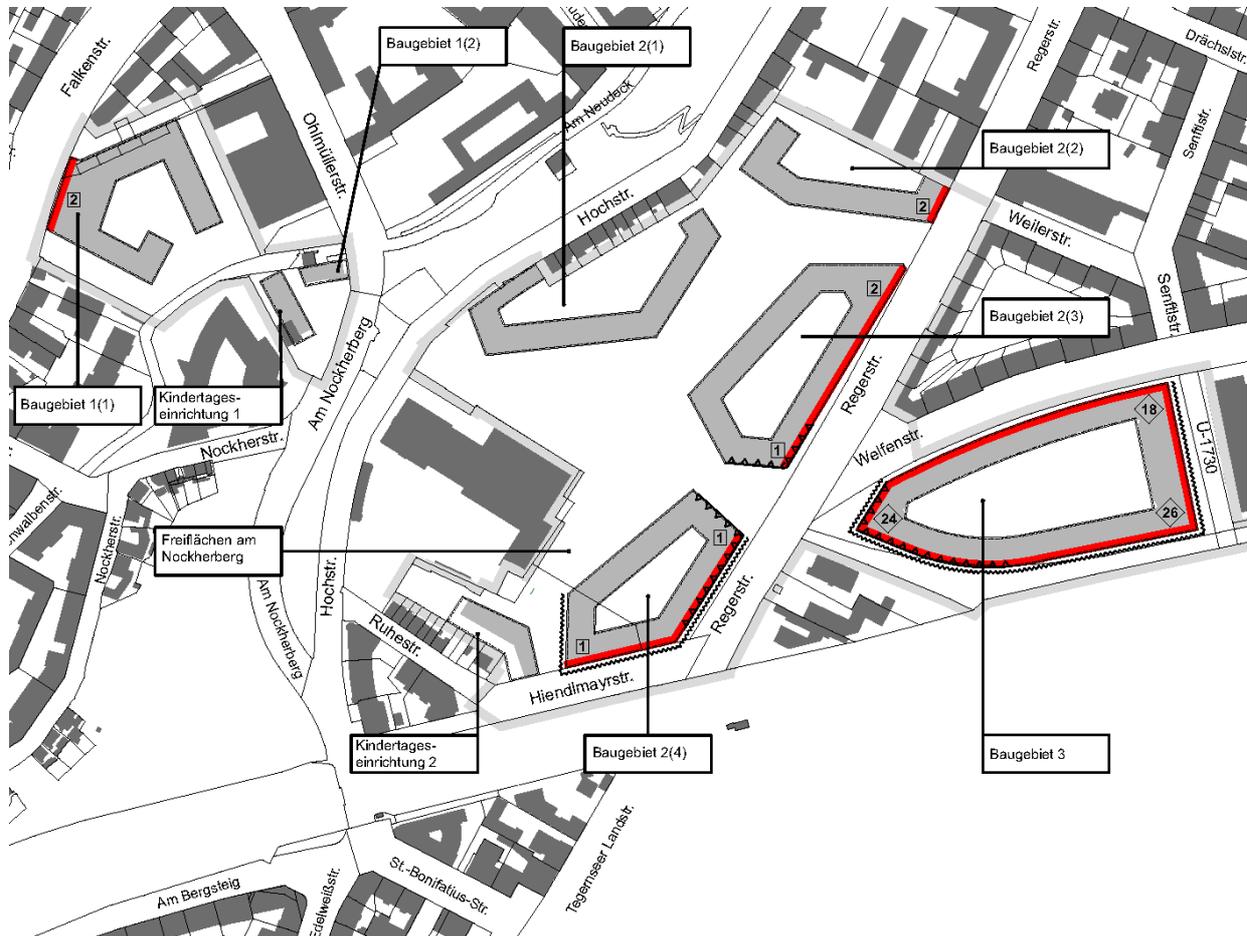
- (1) Die Nutzungsaufnahme ist in den Baugebieten nur zulässig, sofern die jeweils das eigene Baugrundstück betreffende abschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Bahnlinie München-Rosenheim, Regerstraße, Wolfenstraße, Falkenstraße und Ohlmüllerstraße oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Schallschutzwand).
- (2) In den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Bereichen muss jede Wohnung mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu einer nicht gekennzeichneten Gebäudeseite aufweisen. Dabei kann in den Baugebieten 1 (1), 2 (2), 2 (3), 2 (4) und 3 maximal um die in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung festgesetzten Zahl und Lage der Wohnungen je Geschoss bzw. Bereich mit besonderer Begründung abgewichen werden, sofern diese Wohnungen über Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Kaltloggien) geschützt werden, so dass bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 35 dB(A) Tag/ Nacht in der überwiegenden Zahl der Aufenthaltsräume einer einseitig orientierten Wohnung sichergestellt ist.
- (3) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen. Für die Ermittlung der Beurteilungspegelanteile des Schienenverkehrs ist das zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Berechnungsverfahren anzuwenden Schall03[1990] bzw. Schall03[2014].

- (4) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Beurteilungspegel des Verkehrslärms von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
- (5) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung im Sinne der DIN 1946-6 sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, an denen der Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können.
- (6) In den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Bereichen ist im Einwirkungsbereich des Eisenbahnverkehrslärms an der Bahnlinie München- Rosenheim der bauliche Schallschutz nach VDI 2719-Ausgabe 1987 und DIN 4109-Ausgabe 1989 auf Basis der mittleren Maximalpegel LAFmax des Güterverkehrs zu bemessen.
- (7) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume und ähnliches an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (8) Zum Schutz der ebenerdigen Freibereiche entlang der Südgrenze des Baugebietes 3 ist entlang der Bahnlinie München-Rosenheim die im Plan dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) zu errichten. Der westliche Teil ist über eine Länge von 520 m mit einer Höhe von 2,5 m üGOK zu errichten. Der östliche Teil südlich der öffentlichen Grünfläche ist mit einer Höhe von 3,5 m über GOK zu errichten. Die Schalldämmung muss über die gesamte Länge mindestens $R_w = 24$ dB betragen.
- (9) Zum Schutz des Kinderfreispielbereiches im Bereich der Kindertageseinrichtung 1 entlang der Straße Am Nockherberg ist die festgesetzte aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) über eine Länge von etwa 80 m mit einer Höhe von 2,5m über GOK zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens $R_w = 24$ dB betragen.
- (10) Innerhalb des Planungsgebietes sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkonen usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Höhenentwicklung abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärm-

pegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Ausnahmen sind bis zu einem Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) tags zulässig, sofern die jeweilige Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich zu einer Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite (< 59 dB(A)) verfügt.

- (11) Die Innenwände von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $a_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.
- (12) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Bereichen in den Baugebieten 2 (3), 2 (4) und 3 nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
Dies gilt auch für Aufenthaltsräume an Gebäuderücksprüngen und Hochpunkten (Dachterrassen usw.) der betroffenen Baukörper.
- (13) Lkw-Anlieferungen zu Einzelhandelsnutzungen mit Lkw > 3,5 t sind im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig.
- (14) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet 1 (1) müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes stattfinden (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Während der Ladetätigkeiten sind die Tore geschlossen zu halten.
- (15) Lkw-Anlieferungen zu Einzelhandelsnutzungen mit Lkw > 3,5 t sind im Tagzeitraum in der abendlichen Ruhezeit (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nur zulässig, wenn durch (Teil-) Einhausung, Überdachung o. Ä. nachgewiesen werden kann, dass an schutzbedürftigen Wohnnutzungen seitlich und oberhalb der Anlieferzone die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (Beurteilungspegel, Spitzenpegel) eingehalten werden.
- (16) Die Decken von Durchgängen und Durchfahrten sind aus Gründen des Verkehrslärmschutzes innenseitig absorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient > 0,6 bei 500 Hz).



- Bereiche gemäß § 17 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen
- 2 maximale Wohnungszahl je Geschoss gemäß § 17 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen
- 2 maximale Wohnungszahl je Bereich gemäß § 17 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen
- Bereiche gemäß § 17 Abs. 6 der Satzungsbestimmungen
- Bereiche gemäß § 17 Abs. 12 der Satzungsbestimmungen

§ 18

Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

- (1) In den Baugebieten 1 (2), 2 (2), 2 (3), 2 (4) und 3 ist durch geeignete Schutzmaßnahmen (zum Beispiel durch eine elastische Gebäudelagerung) sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) nicht überschreiten.
- (2) Für Sekundärluftschallimmissionen ist in den Baugebieten 1 (2), 2 (2), 2 (3), 2 (4) und 3 durch die geeigneten Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass folgende Immissionsricht-

werte „innen“ der TA Lärm für Sekundärluftschallimmissionen aus Körperschallübertragung in Gebäuden nicht überschritten werden.

Mittelungspegel $L_{m,T/N}$ 35/25 dB(A)

Maximalpegel $L_{max,T/N}$ 45/35 dB(A)

§ 19

Be- und Entlüftungseinrichtungen für Tiefgaragen

- (1) Die Be- und Entlüftung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen muss mechanisch erfolgen. Die Entlüftung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über das Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen.
- (2) Sonstige Öffnungen für die Belüftung von (Gemeinschafts-)Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Außenspielflächen von Kindertagesstätten, Spielbereiche, Terrassen, Ruhezone) anzuordnen.
- (3) Im Baugebiet 1 (1) ist die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage bodengleich auch außerhalb der Bauräume jedoch nicht im Innenhof zulässig.
- (4) Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sind Lüftungsanlagen über Gelände ausschließlich an der Fassade der Gaststätte am Nockherberg zulässig.

§ 20

Versickerung

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

§ 21

Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung

- (1) In den Baugebieten ist das Niveau der Innenhöfe auf der für das jeweilige Baugebiet geltenden Höhenkote zu halten.
- (2) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Abgrabungen, die für die Gestaltung der zulässigen Wohnungsgärten im Innenhof von Baugebiet 1 (1) bis zu einer Tiefe von 0,85 m erforderlich sind. Im Übrigen ist im Baugebiet 1 (1) bei den Erdgeschosswohnungen zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof hin eine Absenkung des Innenhofniveaus um 0,40 m zulässig, wenn dort flächig Bodendecker mit einer Höhe von 0,40 m gepflanzt werden.
- (3) Bodenmodellierungen sind im funktionell notwendigen Umfang im Bereich von Spielflächen auf Baugrundstücken oder Kindertagesstätten zulässig. Im Innenhof des Baugebiets 3 sind Bodenmodellierungen bis zu 0,80 m auch aus gestalterischen Gründen, im Baugebiet 2 (2) auch zur Herstellung des Anschlusses an das nördliche Nachbargrundstück zulässig.

- (4) Im Baugebiet 2 ist auf den privaten Freiflächen, die an die öffentlichen Grünflächen angrenzen, eine Höhendifferenz von bis zu 0,50 m zulässig. Die unterschiedlichen Höhenniveaus sind durch bauliche Anlagen auf Privatgrund, wie Stützmauern oder Sitzstufen/Treppen, abzufangen.
- (5) In den Baugebieten 2 (2), 2 (3) und 3 sind im Bereich der Tiefgaragenrampen Geländemodellierungen von bis zu 1,40 m zulässig.

§ 22

Grünordnung (allgemein)

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen im Plan entsprechend.
- (2) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 16 m². Dabei sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30 - 35 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (4) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 23

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit großen (Endwuchshöhe > 20 m), mittelgroßen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) bzw. kleinen (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- (2) In den Baugebieten 1 und 3 sind pro angefangene 450 m² der nicht überbauten Grund-

- stücksflächen mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) bzw. mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Im Baugebiet 2 ist pro angefangene 650 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe > 10 m) bzw. kleiner (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - (4) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragenrampen, Zuwegungen und in der öffentlich nutzbaren, privaten Grünfläche im Baugebiet „Tiefgaragenerweiterung mit Freifläche am Nockherberg“ mindestens 60 cm, unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind die Tiefgaragenrampen im Innenhof der Baugebiete 2 (2) und 2 (3). Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer als 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
 - (5) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche / Terrassen auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Bei Anordnung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
 - (6) Wohnungsgärten sind im Planungsgebiet nur im Baugebiet 1 (1) und dort nur auf den im Plan hierfür festgesetzten Bereichen bis zu einer Tiefe von max. 4 m und nur vorgelagert vor der Gebäudefassade zulässig.
 - (7) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen ist mit einer max. Höhe von 1,2 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen zulässig. Maschendrahtzäune, die innerhalb der Hecke liegen und die Höhe der Hecke nicht überschreiten, sind zulässig.
 - (8) Im Südwesten des Baugebiets 1 (1) ist zwischen der festgesetzten Dienstbarkeitsfläche und der Grundstücksgrenze eine Baumreihe aus 7 Säuleneichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') zu pflanzen.
 - (9) Die im Baugebiet 3 als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit geringmächtiger Oberbodenschicht (bis 5 cm) herzustellen und mit heimischen Laubbaum- und Strauchpflanzungen trockener Standorte und blütenreichen Magerwiesen zu gestalten und zu begrünen und durch entsprechende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern.
 - (10) Die im Baugebiet 3 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf mindestens 65 % der Gesamtlänge in transparenter Bauweise durchzuführen. Hierbei sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelfreundliche Verglasungen bzw. Gestaltungen zu wählen. Im Bereich der transparenten Bauweise ist auf 50 % der Länge die Durchgängigkeit für Zauneidechsen durch eine geeignete Bauweise zu sichern.

- (9) Die notwendigen privaten Kinderspielplätze sind in den Wohnhöfen der Baugebiete nach zuweisen.

§ 24

Grünordnung öffentliche Grünflächen und private Grünfläche im Baugebiet Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg

- (1) Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche zwischen Hoch- und Regerstraße ist zusammen mit dem Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" im Plan als eine zusammenhängende parkartige Grünfläche zu gestalten und mit standortgerechten Laubbaum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen und Wiesen zu begrünen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente wie z.B. Schmuckpflanzungen, Wasserflächen, Brunnen, Kunstobjekte.
- (2) Unter der zwischen Hoch- und Regerstraße gelegenen öffentlichen Grünfläche sind folgende unterirdische Anlagen zulässig:
- Fahrwege als Verbindung zwischen den Tiefgaragen in den Baugebieten 2 (2), 2 (3) und 2 (4). Eine Bodenüberdeckung von min. 1,4 m ist dabei sicherzustellen.
 - Bestehende Tiefkeller der ehemaligen Paulaner-Brauerei.
- (3) Auf der zwischen Hoch- und Regerstraße gelegenen öffentlichen Grünfläche ist an der Brandwand der Gaststätte am Nockherberg ein bodenbündiger Notausstieg aus dem Tiefkeller zulässig.
- (4) Spieleinrichtungen entlang der Brandwand der Gaststätte am Nockherberg sind als statisch eigenständige Bauteile auszubilden, die für Unterhaltsarbeiten an der Mauer demontriert werden können.

§ 25

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	60
2. Ausgangssituation	60
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	60
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	60
2.2.1. Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen	60
2.2.2. Städtebauliche Situation innerhalb des Planungsumgriffs	62
2.2.3. Orts- und Landschaftsbild	63
2.2.4. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung	63
2.2.5. Verkehrliche Erschließung	66
2.2.6. Vorbelastungen	67
2.3. Sonstige Vorgaben	70
2.3.1. Zentrenkonzept	70
2.3.2. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	70
2.3.3. Verkehrsentwicklungsplan	70
2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage	71
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	71
2.4.2. Planungs- und Baurecht	71
2.4.3. Denkmalschutz	72
3. Planungsziele	73
4. Planungskonzept	74
4.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee	74
4.2. Nachhaltigkeit / Inklusion	77
4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung	79
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung	79
5.1. Art der baulichen Nutzung	80
5.1.1. Baugebiet 1	80
5.1.2. Baugebiet 2	81
5.1.3. Baugebiet 3	82
5.1.4. Gemeinbedarfsflächen Kindertageseinrichtung, Schulversorgung	83
5.1.5. Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg	84
5.2. Maß der Nutzung	85
5.3. Höhenentwicklung	89
5.4. Bauweise	91
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauräume	91
5.6. Dachformen, -aufbauten und Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen	93
5.7. Abstandsflächen	94
5.8. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Anlieferung und Anwohnerstellplätze	101
5.8.1. Pflichtige Kfz-Stellplätze innerhalb der Baugebiete	101
5.8.2. Kfz-Stellplätze für die Gaststätte am Nockherberg	102
5.8.3. Kfz-Parkplätze für den Besucherverkehr	102
5.8.4. Kfz-Stellplätze für die Anwohnerschaft	103
5.8.5. Anlieferung für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Baugebiete	103
5.8.6. Kfz-Stellplätze für die Kindertageseinrichtungen	104

5.8.7.	Be- und Entlüftung von Tiefgaragen	105
5.9.	Verkehr	105
5.9.1.	Straßennetz	105
5.9.2.	Fuß- und Radwegenetz	106
5.9.3.	Öffentlicher Personennahverkehr / Trambahnhaltestelle	107
5.9.4.	Brandschutzkonzept, Katastrophenschutz entlang der Bahnlinie	107
5.10.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	109
5.11.	Erschließungskonzept	110
5.12.	Dienstbarkeitsflächen	110
5.13.	Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente, Lärmschutzwände	112
5.14.	Nebenanlagen, Trafostationen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	113
5.15.	Werbeanlagen	114
5.16.	Lärmschutz	115
5.16.1.	Verkehrslärm	115
5.16.2.	Anlagenlärm	121
5.16.3.	Kinder- und Jugendspieleinrichtungen	126
5.17.	Erschütterungen	126
5.18.	Elektrische und magnetische Felder	126
5.19.	Grünordnung	127
5.19.1.	Private Freiflächen	127
5.19.2.	Öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen	131
5.19.3.	Grünordnung und Freiflächengestaltungssatzung	132
5.20.	Energetische und solare Aspekte	132
6.	Auswirkungen der Planung	134
7.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen	136
8.	Umweltbericht	137
8.1.	Einleitung	137
8.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bauleitplans	137
8.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	138
8.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	139
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	139
8.2.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	139
8.2.1.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	139
8.2.1.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen	141
8.2.1.3.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	143
8.2.1.4.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung	144
8.2.1.5.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	144
8.2.1.6.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit	145
8.2.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	146
8.2.2.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	146
8.2.2.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	148
8.2.2.3.	Besonderer Artenschutz	150
8.2.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	156

8.2.3.1.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	156
8.2.3.2.	Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	157
8.2.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	158
8.2.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	161
8.2.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	162
8.2.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	163
8.2.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	165
8.2.9.	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	166
8.2.10.	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	166
8.3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	166
8.4.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	167
8.5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	167
8.6.	Zusätzliche Angaben	168
8.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	169
9.	Daten zum Bebauungsplan	170

1. Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 umfasst die Produktionsflächen der Paulaner Brauerei in den drei Teilbereichen Falken-/Ohlmüllerstraße, Hoch-/Regerstraße sowie Welfenstraße/Bahnlinie München-Rosenheim im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen.

Um auch in Zukunft die Leistungsfähigkeit der Brauerei zu sichern, wird die Produktion nach Langwied verlagert, in eine neu zu errichtende Brauereianlage mit modernen Betriebsabläufen. Die Hauptverwaltung der Paulaner Brauerei bleibt am innerstädtischen Standort und wird in einem Neubau an der Ohlmüllerstraße außerhalb des Planungsgebietes untergebracht. Ebenso bleiben die Flächen und die Nutzungen der Mikrobrauerei im Eiswerk am Auer Mühlbach und der Paulaner Gaststätte am Nockherberg unverändert an ihrem Standort bestehen.

Mit dem Freiwerden der Brauereiflächen stehen die ehemaligen industriell-gewerblich geprägten Gebiete für die Entwicklung neuer Wohnquartiere zur Verfügung. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geleistet werden. Mit dieser Planung ist eine Aufwertung von umliegenden öffentlichen Flächen und Straßenverkehrsflächen verbunden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in innerstädtischer Lage ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt im Bezirksteil Au des 5. Stadtbezirkes Au-Haidhausen. Die Au liegt gegenüber der Altstadt zum Großteil auf der östlichen Flussniederung der Isar (Untere Au), zum kleineren Teil auch auf dem östlich angrenzenden Isarhochufer (Obere Au). Der Bezirksteil Haidhausen liegt oberhalb der Isarhangkante.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist, einschließlich der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen (bestehende Straßenverkehrsflächen, Stadtbach Auer Mühlbach), eine Gesamtgröße von ca. 10 ha auf (weitere Flächenangaben siehe Kapitel 5.2). Davon befinden sich ca. 8,7 ha in Privateigentum sowie ca. 1,3 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen

Der Stadtteil Au gliedert sich in die Untere Au auf der östlichen Flussniederung der Isar und die Obere Au auf der sich daran anschließenden östlichen Isarhochterrasse.

Die Bausubstanz der Au mit den charakteristischen, kleinteiligen Herbergshäusern wurde im Zweiten Weltkrieg schwer geschädigt und in den fünfziger Jahren einfach ausgestatteten Wohnbauten wiederaufgebaut. Dies prägt bis heute die städtebauliche Situation der Unteren und der Oberen Au. So finden sich kleine, zweigeschossige Herbergshäuser aus der Zeit vor 1800 im Wechsel mit fünf- bis siebengeschossigen Nachkriegswohnbauten sowie vereinzelt repräsentativen Wohnbauten der Grün-

derzeit.

Mittlerweile hat sich die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung durch Verlagerung des Gewerbes und Nutzungsumwandlungen in Richtung Wohnen verschoben und die meisten Arbeitsplätze finden sich im Dienstleistungssektor und im öffentlichen Bereich.

Die an den Planungsumgriff angrenzenden Bereiche sind insbesondere durch Wohnen geprägt. Im Umfeld des Baugebiets 1 liegt nördlich eine straßenbegleitende, bis zu achtgeschossige Wohnbebauung in Zeilenform. Im Osten wird das Gelände durch die Straße Am Nockherberg und eine daran anschließende bis zu viergeschossige offene Bebauung begleitet. Südöstlich grenzt ein fünfgeschossiger Solitärbau des Dienstleistungssektors an. Südwestlich liegen bis zu achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit vereinzelt Dienstleistungsnutzungen in dem jeweiligen Erdgeschoss.

Im Umfeld des Baugebiets 2 liegt nördlich die mehrgeschossige Wohnsiedlung der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Östlich direkt gegenüber dem Planungsgebiet liegt an der Ecke Reger-/Welfenstraße eine denkmalgeschützte Wohnanlage mit einer dichten, in der Regel 5-bis 6-geschossigen Blockrandbebauung. Diese gründerzeitlichen Wohngebäude sind an der Ecke Regerstraße/Welfenstraße von Südwesten aus dem Straßenraum der Tegernseer Landstraße von weitem erlebbar.

Südlich, in der Ruhestraße befinden sich private, zweigeschossige Reihenhäuser. Westlich entlang der Hochstraße liegen der Kronepark und die Freiflächen der Isarhangkante.

Im Umfeld des Baugebietes 3 liegen entlang der Welfenstraße weitere Wohngebäude der Nachkriegszeit. Das Eckgebäude Aurbacherstraße 11 stellt ein 9-geschossiges profilüberragendes Gebäude dar. Teilweise sind in die Wohnbebauung Gewerbebetriebe integriert.

Im Osten grenzt die bis zu 8-geschossige Wohnbebauung des Bebauungsplans Nr. 1995 mit integrierter Kita und Supermarkt den sog. Welfenhöfen an.

Südlich des Baugebiets 3 liegt die Gleistrasse der Bahnlinie München-Rosenheim mit südlich anschließendem Ostfriedhof.

Östlich der Regerstraße grenzen zwischen dem Planungsgebiet und der Bahnlinie München-Rosenheim ein Schnellrestaurant und zwei Gewerbebetriebe (Gartenbaubetrieb, Tanzschule) mit einem Wohngebäude an.

Südlich des Planungsgebiets bildet die Gleistrasse München-Rosenheim eine räumliche Zäsur mit Barrierewirkung. Die sogenannte Regerbrücke verbindet den südlich der Bahn angrenzenden 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten mit der Oberen Au. Aufgrund ihrer geringen Breite sind nur teilweise und dort sehr schmale Rad- und Gehwege vorhanden.

Für die Realisierung des S-Bahn-Südrings sind innerhalb der Gleistrasse Flächen freigehalten, hierfür sind die vorhandenen Bahnflächen außerhalb des Planungsumgriffs ausreichend. Das private Betriebsgleis der Paulaner Brauerei wurde bereits aufgegeben.

Südlich der Bahn grenzt der im Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten liegende weitläufige Ostfriedhof an.

An der Hochstraße liegt außerhalb des Umgriffs die Traditionsgaststätte „Paulaner am Nockherberg“. Sie wurde vor einigen Jahren als eigenständiger Gastronomiebetrieb umstrukturiert und bleibt erhalten.

2.2.2. Städtebauliche Situation innerhalb des Planungsumgriffs

Die Paulaner Brauerei produziert als eine der letzten Münchner Braubetriebe am ursprünglichen Standort in der Unteren Au, ihre Haupteinschließung erfolgt über die Falkenstraße. Westlich der Regerstraße entlang des Isarhochufers liegen weitere Betriebsflächen der Brauerei mit produktionsbedingt großvolumigen Baukörpern. Eine historisch bedeutsame Eismaschine von Carl von Linde am Auer Mühlbach ist noch erhalten. Beide Betriebsflächen sind durch unterirdische Gänge und Leitungen unter der Straße Am Nockherberg und der Hochstraße hindurch verbunden.

Im Baugebiet 2 befinden sich heute die Verwaltung, der Vertrieb, die Abfüllung und Logistikflächen. Das Baugebiet 3 wird derzeit von der Brauerei als Betriebsfläche für die Logistik genutzt.

Der Großteil der Brauereigebäude und Anlagen wird nach Ende der Nutzung abgebrochen. Im Baugebiet 2 bleiben die tiefliegenden Kellerbereiche in Teilen erhalten; sie sind vom Eiswerk aus zugänglich. Insgesamt wird das vollständig mit produktionsbedingten Anlagen überformte Betriebsgelände umstrukturiert und dabei auch entsiegelt und die Höhenlage des angrenzenden Geländes aufgenommen. Die vier im Planungsumgriff vorhandenen Tiefbrunnen werden nach Aufgabe des Brauereibetriebs nicht mehr benötigt und aufgegeben; für eine Nutzung zur Notwasserversorgung sind sie nach dem Wasserversicherungsgesetz (WasVG) nicht geeignet. Die Brunnen werden nach Aufgabe des Standorts fachgerecht verfüllt.

Der Bereich der Straßenkreuzung Regerstraße/Welfenstraße Richtung Regerbrücke dient dem Durchgangsverkehr Richtung Rosenheimer Straße und den Erschließungsverkehren der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe.

Das Betriebsgelände der Brauerei mit seinen hohen Betriebsanlagen ist entlang der Regerstraße und der Welfenstraße abgezaunt. Nahe dem Kreuzungsbereich der beiden Straßen liegt die großräumige Werkszufahrt. Gegenüber liegen von der Regerstraße zurückgesetzt die Logistik- und Parkplatzflächen der Brauerei sowie kleinere Gewerbebetriebe mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden.

Insgesamt liegt hier in einem künftig zentralen Bereich des Planungsgebietes aufgrund der großen, nur für die verkehrlichen Belange gegliederten Verkehrsflächen und aufgrund des hohen Aufkommens an Lkw-Verkehren eine städtebaulich wenig attraktive Situation vor.

In den umgebenden Straßenflächen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Nordteil der Regerstraße und der Hiendlmayrstraße gibt es aufgrund der bisherigen großflächigen Gewerbenutzung keine Abwasserkanäle. Die Flächen in der oberen Au sind bisher nicht durch das Fernwärmenetz erschlossen.

Unter dem Straßenraum der Hiendlmayrstraße befindet sich in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine im Bestand zu sichernde Versorgungsfläche zur übergeord-

neten Trinkwasserversorgung sowie auf dem derzeitigen Betriebsareal eine Druckregelstation des städtischen Gasnetzes, die verlagert werden muss.

2.2.3. Orts- und Landschaftsbild

Die in der Münchner Schotterebene gelegene Paulaner Brauerei am Nockherberg teilt sich in den oberen (Regerstraße, Welfenstraße) und den unteren (Ohlmüllerstraße, Falkenstraße) Betrieb.

Der untere Betrieb liegt auf der jüngsten und zugleich tiefsten der Kiesterrassen der Au und auf der nächst älteren bzw. nächsthöheren Terrasse am östlichen Isarufer, der Niederterrassen. Zwischen den zwei Terrassenstufen verläuft der stark wasserführende Auer Mühlbach. Die im Nordwesten bis an die Falkenstraße heranreichende, weitgehend ebene Brauereifläche ist überwiegend bebaut. Der sich im Südosten jenseits des Auer Mühlbachs anschließende Bereich ist in seinem Nordteil entlang des Bachs bebaut, im Südteil liegt am Westrand des Geländes die „Braumeistervilla“, mit Garten an der Südecke als erhöhte Wiesenfläche mit altem Baumbestand.

Der obere Betrieb ist aufgrund seiner Lage an der Hangkante der Isar, der Höhenentwicklung auch mit dem etwa 30 m hohen Verwaltungshochhaus und einem Schornstein, von weit her im Stadtraum sichtbar und stadtbildprägend, welche aufgegeben werden. Die Fläche ist weitgehend eben und großteils bebaut. Der untere Betrieb am Fuß der Hangkante tritt im Stadtraum deutlich weniger markant in Erscheinung. Das bestehende Silogebäude mit ca. 54 m Gebäudehöhe markiert den unteren Brauereistandort.

2.2.4. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna, Erholung

Naturraum / Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit der „Nördlichen Schotterfelder“. Es ist durch den Isarsteilhang morphologisch deutlich in zwei Teile gegliedert. Das Baugebiet 1 liegt am Fuß des Hanges auf ca. 515,00 – 516,00 m ü.N.N. und ist weitgehend eben. Die Baugebiete 2 und 3 liegen ca. 16 m über dem Talbereich auf der Hochfläche. Das Gelände fällt dort leicht in Richtung Osten von ca. 532,50 m ü.N.N. im Bereich der Einmündung der Welfenstraße in die Regerstraße auf ca. 529,00 m ü.N.N. im Anschlussbereich an den Tassiloplatz ab. Aufgrund von Aufschüttungen am Tassiloplatz liegt dieser etwas erhöht auf ca. 530,60 m ü.N.N.

Südlich des Baugebiets 3 schneidet sich die Bahntrasse München-Rosenheim im Westen bis auf eine Tiefe von ca. 528,15 m ü.N.N. in die Umgebung ein und unterquert im weiteren Verlauf die Regerstraße. Im Bereich des Tassiloplatzes verläuft sie etwa höhengleich zum Planungsgebiet.

Wasser / Versiegelung

Ein natürlicher Bodenaufbau ist im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden, da die Böden durch die anthropogene Nutzung stark überformt sind. Dies wirkt sich in Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt negativ aus.

Das Planungsgebiet ist hochgradig versiegelt. Zu den baulichen Strukturen und be-

festigten Flächen kommen dabei noch verdichtete Schotterflächen, die durch ihre Nutzung als Rangier- und Lagerflächen ebenfalls als versiegelte Flächen einzustufen sind.

Der mittlere Grundwasserstand ist in den Baugebieten 2 und 3 bei etwa 15,6 m und im Baugebiet 1 bei etwa 3,6 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft großräumig nach Nordwesten. Der errechnete Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt vom Baugebiet 3 ausgehend bis zur westlichen Grenze des Baugebiets 2 zwischen ca. 11,4 m und ca. 13,9 m unter GOK. Für das Baugebiet 1 liegen keine Angaben über den HW 1940 vor, gemäß dem RGU können die Grundwasserstände aber bis auf Werte von weniger als 2 m unter GOK ansteigen. Der Auer Mühlbach ist ein Gewässer 3. Ordnung.

Stadtklima / Lufthygiene

Die klimatische Situation im Planungsumgriff weist die typisch innerstädtisch hohe thermische Belastungssituation auf, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand. Gemäß der „Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München“ wird die bioklimatische Situation daher als ungünstig eingestuft.

Die zwischen der Unteren und der Oberen Au gelegene, mit Bäumen überstandene Isarhangkante sowie die südlich angrenzenden Grünflächen des Ostfriedhofs und die Flächen des Kroneparks und des Tassiloplatzes haben für das Planungsgebiet eine wichtige thermisch ausgleichende Wirkung.

Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Aufgrund der innerstädtischen Lage, dem sehr hohen Versiegelungsgrad und der derzeitigen Nutzung sind für Tiere und Pflanzen nur wenige geeignete Lebensräume vorhanden. Die Beeinträchtigung der Lebensräume durch eine Überplanung ist als geringfügig einzustufen.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind der außerhalb des Planungsgebiets gelegene Tassiloplatz sowie der Schwester-Eubulina-Platz als lokal bedeutsame Lebensräume, die angrenzende Isarhangkante als regional bedeutsam eingestuft. Für die Bereiche entlang der Bahnlinie München - Rosenheim ist darin die Entwicklung von Trockenlebensräumen als lineare Vernetzungsachse für den Biotopverbund formuliert.

Durch die industriell-gewerbliche Nutzung mit der derzeit produktionsbedingten Versiegelung der Planungsgrundstücke ist kaum Grün- bzw. Baumbestand vorhanden. In der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München ist ein Gehölzstreifen entlang der Bahnfläche südlich des Tassiloplatzes als konturhafte Biotopfläche erfasst (Biotopnummer M-0186, Teilfläche 004, Hecken entlang der Bahnlinie am Ostbahnhof). Das Biotop ist im Rahmen des Kinderspielplatzumbaus des Tassiloplatzes entfernt worden.

Als prägende Struktur zwischen der Unteren und der Oberen Au tangiert die mit Bäumen überstandene Isarhangkante die Teilgebiete an der Hochstraße und der Ohlmüllerstraße. Die Isarhangkante ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Isarauen“, das im Verlauf des Auer Mühlbaches größtenteils als Biotop erfasst ist. Der Landschaftsschutzbereich erstreckt sich auch auf die „Allgemeine Grünfläche“

des sogenannten „Kroneparks“, der oberhalb der Isarhangkante zwischen der Bahnlinie und der Straße „Am Nockherberg“ liegt.

Im Baugebiet 3, stehen im Bereich des Parkplatzes für die Beschäftigten der Brauerei, einige Großbäume wie Rotfichte und Esche. Dort gibt es aufgrund der Stilllegung von Betrieben auch Brachflächen mit beginnender Sukzession.

Im östlichen Bereich des Grundstücks stehen einzelne Bäume der Arten Sal-Weide, Spitzahorn und Bergahorn. Von dem im Geltungsbereich in den Baugebieten (ohne Straßenbäume) aufgenommenen Baumbestand unterliegen 27 Exemplare der Baumschutzverordnung. Der überwiegende Anteil des Gehölzbestandes ist als vital einzustufen. Entlang des Betriebsgleises gibt es kaum Gehölzbestand.

Entlang der Welfenstraße besteht im Westen eine Abpflanzung mit niedrigen Ziersträuchern, ansonsten handelt es sich bei den Flächen hauptsächlich um ehemalige Lagerflächen aus verdichtetem Schotter mit teilweise beginnendem Grasbewuchs. In Teilbereichen ist ansatzweise Strauchaufwuchs zu finden.

Auf dem Grundstück des Betriebsgleises südlich des Tassiloplatzes sind im östlichen Gleisbereich kleinflächig Schotterflächen mit beginnender Sukzession vorhanden.

Faunistische Bestandsaufnahmen fanden zu den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien statt. Für die vorkommenden Fledermäuse besitzt das Planungsgebiet hauptsächlich Funktion als Jagdrevier. Quartiere konnten nicht erfasst werden. Aufgrund der Gesamtgeschossfläche, des Strukturereichtums der Gebäude, insbesondere im Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße, sind Zwischenquartiere jedoch nicht auszuschließen. Aufgrund des geringen Baumbestandes im Planungsgebiet war die Anzahl der vorgefundenen Baumhöhlen und ihre Dimensionierung nur gering. Auf dem Grundstück an der Regerstraße befindet sich am freistehenden Schornstein laut Gebäudebrüterdatei ein Nistplatz eines Wanderfalkenbrutpaares (gemäß Rote Liste Bayerns „gefährdet“). In den Jahren 2013 und 2014 wurde hier allerdings kein Brutvorkommen erfasst. Weitere bemerkenswerte Vogelarten stellen der Mauersegler und der Haussperling dar. Alle anderen nachgewiesenen Arten sind häufig bzw. verbreitet und ungefährdet. Bei den Reptilien konnte 2014 im Baugebiet an der Welfenstraße entlang der südexponierten Bahnböschung die Zauneidechse nachgewiesen werden. Nähere Angaben hierzu siehe Umweltbericht.

Erholung

Für den Stadtteil Au/Haidhausen stehen zur Versorgung mit öffentlichen, nachbarschafts- und wohngebietsbezogenen Grün- und Freiflächen wenige öffentlich nutzbare Freiflächen zur Verfügung. Der Stadtteil ist im Hinblick auf Frei- und Spielflächen unterversorgt.

Die Baugrundstücke haben bisher aufgrund der vorhandenen industriell-gewerblichen Nutzung und dem geringen Grünflächenanteil keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung. In unmittelbarer Nähe des Planungsumgriffs stehen der Kronepark und die Isarhangleite als Freifläche zur Erholung zur Verfügung. Der Kronepark ist durch eine Fußgängerbrücke über die Hangstraße Am Nockherberg von der Hochstraße aus erreichbar.

Der östliche Uferbereich des nördlichen Verlaufs des Auer Mühlbachs ist ebenfalls

von einer Grünfläche gesäumt, die den Anwohnern zur Erholung zur Verfügung steht. Im wohnungsnahen Umgriff (Radius 500m) für die Flächen an der Regerstraße stellt der südlich gelegene Ostfriedhof eine große und zusammenhängende Grünfläche dar, seine Nutzungsmöglichkeiten als Frei- und Aufenthaltsfläche sind jedoch eingeschränkt. Die nördlich angrenzenden weitläufigen Sportflächen sind nicht öffentlich zugänglich.

Außerhalb des Planungsumgriffs stehen der Tassiloplatz sowie der Schwester-Eubulina-Platz als öffentliche Grünflächen zur Erholungsnutzung zur Verfügung.

Der Tassiloplatz ist aufgrund der großen Rasenfläche im Zentrum, der Gehölzkulisse an den Randbereichen, sowie den verschiedenen Spielbereichen gut nutzbar, er unterliegt einem hohen Nutzungsdruck aus den angrenzenden Wohngebieten.

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet bestehen in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen noch Ausbaupotentiale vor allem hinsichtlich Ausgestaltung- und Aufenthaltsqualität.

2.2.5. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine direkte Erschließung des Planungsgebietes ist an der Reger- und Welfenstraße durch den ÖPNV durch die Tramlinien 15, 25 und 17 sowie die Buslinie X 30 gegeben. In der Ohlmüllerstraße ist eine direkte ÖPNV-Erschließung durch die Tramlinie 17 sowie die Buslinie 52 gegeben.

Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt heute gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) über die örtlichen Hauptverkehrsstraßen Welfenstraße, Regerstraße, Am Nockherberg und Ohlmüllerstraße.

Die Welfenstraße hat als örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP) eine Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtbezirk Giesing und dem Bereich um den Ostbahnhof. Zudem ist sie Teil einer Tangentialverbindung südöstlich der Innenstadt (gemeinsam mit der Tegernseer Landstraße im Südwesten und der Orleans-, Grillparzerstraße in nordöstlicher Fortsetzung).

Die Ohlmüllerstraße und die Straße Am Nockherberg haben eine übergeordnete Verbindungsfunktion zwischen Grünwald und der Innenstadt.

Die weiteren, angrenzenden Straßen Falkenstraße, Ruhestraße, Hiendlmayrstraße sind Erschließungsstraßen für die anliegenden Grundstücke.

Das vorhandene Straßennetz wird derzeit durch den Brauereibetrieb mit täglich bis zu 510 LKW-Fahrten belastet.

Radverkehr

In der Regerstraße verlaufen Radwege auf beiden Seiten des Straßenraums. Im Bereich der Brücke über die Bahnlinie München-Rosenheim bestehen keine eigenständigen Radverkehrsanlagen, Mit der Realisierung der Verkehrsflächen im Umgriff des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 werden entlang der Welfenstraße Radwe-

ge in beide Richtungen eingebaut.

In der Ohlmüllerstraße und der Straße Am Nockherberg gibt es von der Fahrbahn getrennte Radwege. An den anderen Straßen gibt es keine gesonderten Radwege im Straßenraum. Entlang des Auer Mühlbachs verläuft eine Radwegverbindung von Norden kommend bis zur Ohlmüllerstraße. Eine Querung des Planungsgebiets ist nicht möglich.

Fußgängerverkehr

Abseits der mit Gehbahnen ausgestatteten Straßen gibt es auf Privatgrund den durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 gesicherten Weg entlang der Bahnlinie München - Rosenheim, der eine Anbindung zur Senftlstraße ausweist. Der Weg von Norden entlang des Auer Mühlbachs endet an der Ohlmüllerstraße.

Auf der Südseite des Auer Mühlbachs besteht auf dem westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Privatgrundstück die Verpflichtung ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu erstellen. Der Weg dient dem Anschluss an das Planungsgebiet.

An der Hochstraße liegt im Bereich Hauptzugang Gaststätte am Nockherberg die Zuwegung zur Brücke, die über die Straße Am Nockherberg zum Kronepark führt.

2.2.6. Vorbelastungen

Altlasten

Ein Großteil des Planungsbereiches umfasst Flächen mit Altlastverdacht bzw. bestätigten Altlasten, die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Heute ist das Baugebiet 3 als Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verzeichnet (AbuDIS-Nrn. 16203258, 16203276). Auf dem Gelände waren u.a. eine Abfüllstation im Gleisbereich, ein Mineralöl- bzw. Schmiermittel verarbeitender Betrieb, ein Altmetall- und Schrottgroßhandel sowie eine Autolackiererei ansässig. Das Vorhandensein unterirdisch gelagerter Tanks kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den aufgefüllten Bereichen handelt es sich um mit schadstoffbelastetem Erdreich aufgefüllte Keller bzw. wiederverfüllte Bombentrichter. Im Jahr 2000 auf dem Grundstück durchgeführte Schadstofferkundungen zeigten zwischen 1 und 5 m mächtige Auffüllbereiche auf. Das schadstoffbelastete Auffüllmaterial besteht überwiegend aus sandigen Kiesen mit erheblichen Anteilen an Ziegelresten, Schlacke, Betonbruch, Glas, Asphalt, Asche, Holz, Metall, Kunststoff sowie Kohle. Hauptschadstoffparameter waren polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), mit z.T. deutlichen Hilfswert Überschreitungen gem. LfW-Merkblatt 3.8/1, Tabelle 1. Für die Bodenluft sind lediglich geringe Belastungen mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) dokumentiert. Bislang war eine Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen. Die lokal stark erhöhten Belastungen und ein mäßiger Versiegelungsgrad der Oberfläche lassen einen Schadstoffeintrag ins Grundwassers besorgen. Zur Abgrenzung der Schadensbereiche und Beurteilung ihres Austragspotentials ins Grundwasser sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Für die Baugebiete 1 und 2 wurden im Herbst 2012 auf Basis einer deskriptiven historischen Erkundung orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchungen zeigten nahezu flächendeckend Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten.

Für das Baugebiet 2 ergaben die Untersuchungen im Wesentlichen keine altlastrelevanten Befunde mit lediglich punktuellen Verunreinigungen durch PAK und MKW. Durchgeführte Bodenluftuntersuchungen zeigten keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte auf. Dennoch sind hier in den bisher nicht zugänglichen Verdachtsbereichen ergänzende Untersuchungen durchzuführen, sofern im Zuge der angestrebten Nutzungsänderungen kein flächiger Bodenaustausch erfolgt.

Im Baugebiet 1 wurden lokal nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes mit z.T. massiven Schadstoffeinträgen angetroffen. Hauptschadstoffparameter sind PAK sowie MKW. In den Bodenluftanalysen wurden keine Schadstoffgehalte festgestellt.

Laut Untersuchungsbericht sind die Belastungen an die Auffüllmaterialien gebunden und konnten in ihrem Umgriff zumindest vertikal abgegrenzt werden. Aufgrund einer nahezu durchgängigen Oberflächenversiegelung sowie eines relativ großen Grundwasserflurabstandes ist keine konkrete Gefährdung des Grundwassers abzuleiten. Für die tiefergehenden Auffüllbereiche ist bei Erreichen der Höchstwasserstände ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser jedoch nicht auszuschließen.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist anzumerken, dass die festgestellten Schadstoffgehalte im Bereich der Zuordnungswerte Z 0 bis > Z 2 gemäß des Leitfadens zu den Eckpunkten der Anforderung an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen (LVGBT, Stand 09.12.2005) liegen. Bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist daher nicht uneingeschränkt verwertbar, sondern in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt einer geordneten Entsorgung zu zuführen.

Aufgrund der vorangegangenen, gewerblichen Nutzung des Gebäudebestands – insbesondere in den Baugebieten 1 und 2 - und den angetroffenen Untergrundverunreinigungen ist von einer zumindest partiellen Verunreinigung der Bausubstanz auszugehen. Der Einbau von asbesthaltigen Produkten, teerhaltigen Isolierschichten oder KMF-Dämmstoffen kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher erforderlich vorab evtl. geplanter Abbruchmaßnahmen, durch eine Fachfirma eine Bewertung und ggf. eine Untersuchung der Bausubstanz vornehmen zu lassen. Nur auf Grundlage der Belastungssituation kann der schadlose Entsorgungsweg der Bausubstanz festgelegt werden.

Die bei Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden zwischen Vertretern der Vorhabenträgerin, dem verantwortlichen Gutachter und dem Referat für Gesundheit und Umwelt am 14.02.2014 abgestimmt. Die Vorgehensweise berücksichtigt alle bodenschutz- und wasserrechtlichen Belange und ist in der dargestellten Form umzusetzen. Im Zuge der baulichen Umnutzung ist eine vollständige Sanierung der Altlasten durch Bodenaushub mit geordneter Entsorgung des Aushubmaterials vorgesehen. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit sowie des Grundwassers wäre somit nicht mehr gegeben. Abweichungen vom diesem Sanierungskonzept sind mit dem RGU und dem Wasserwirtschaftsamt München zwingend abzustimmen, da im Hinblick auf eine gesicherte Gefährdungsabschätzung im Umgriff der Belastungsschwerpunkte Detailuntersuchungen zur Abgrenzung der

Schadensbereiche und der Schadstoffmobilität erforderlich wären.

Die Sanierung der Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Zur Sicherstellung des Vorgehens wird das RGU im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen formulieren.

Lärm, Erschütterungen durch Schienenverkehr, sekundärer Luftschall, elektromagnetische Felder

Schall

Das Planungsgebiet unterliegt einer sehr hohen Verkehrslärmbelastung der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege. Insbesondere der Schienenverkehr der angrenzenden Bahnanlagen mit den Bahnlinien München - Rosenheim (Südring München) den Straßenbahnlinien im Bereich der Regerstraße sowie der Straßenbahnlinie im Bereich der Straße Am Nockherberg/Ohlmüllerstraße tragen zusammen mit den Straßen wesentlich zur Verkehrslärmsituation im Plangebiet bei. Von den Verkehrseinwirkungen sind der südliche Rand des Plangebietes sowie die straßenrandnahen Bebauungen besonders betroffen.

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen und wird dementsprechend durch die Paulaner Brauerei genutzt. Für die Brauereianlagen existieren zahlreiche Genehmigungsbescheide, die relevante Gewerbelärmbelastungen für die Nachbarschaft festschreiben. Die Freilagerfläche der Paulaner Brauerei an der Welfenstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1995 emissionskontingentiert und schöpft bereits alleine an den nächstgelegenen Immissionsorten (Bestandswohngebäude nördlich der Welfenstraße) die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete aus. Zudem gehen relevante Gewerbelärmimmissionen vom angrenzenden Kerngebiet südlich der Welfenstraße (Portal West), den Gewerbeflächen an der Regerstraße (östlich) und Bahnlinie (nördlich) und dem festgesetzten Gewerbegebiet an der Ohlmüllerstraße (Fl.-Nr. 14003) aus.

Erschütterungen

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Bahnlinie München-Rosenheim (Südring München), zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Straßenbahnstrecken Linie 15/25 im Bereich der Regerstraße sowie Linie 17 im Bereich der Straße Am Nockherberg/Ohlmüllerstraße. Von den Schienenverkehrsstrecken gehen Schwingungen aus, die in Abhängigkeit von den dynamischen Eigenschaften von Gebäuden zu Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen im Plangebiet führen.

Elektromagnetische Felder (EMF)

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der elektrifizierten Bahnlinie München-Rosenheim sowie der gleichstromgespeisten Straßenbahnlinien 15, 17 und 25. Von den Bahnstromoberleitungen bzw. Straßenbahnoberleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus.

Lufthygiene

Die lufthygienischen Verhältnisse der Flächen an der Welfen- und Regerstraße sind durch die Verkehrsimmissionen des Straßenverkehrs geprägt, die der Flächen an der Straße Am Nockherberg, der Ohlmüller- und der Falkenstraße ebenfalls durch Straßenverkehrsemissionen und sowie durch Geruchsemissionen der bestehenden Brauerei. Zur Durchlüftung des Planungsgebietes trägt die Nähe zu den Isarauen und insbesondere im Gebiet an der Regerstraße die Lage in der Ost-West-Windzone oberhalb der Isarhangkante bei. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden im Planungsgebiet unterschritten (detaillierte Angaben siehe Umweltbericht).

2.3. Sonstige Vorgaben

2.3.1. Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept des Münchner Stadtentwicklungskonzeptes „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“, fortgeschrieben mit Datum vom 22.07.2009, hat der Münchner Stadtrat beschlossen, der Bedeutung des Einzelhandels als Leitfunktion für die Bildung urbaner Zentren Rechnung zu tragen.

Das Gelände an der Ohlmüllerstraße befindet sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Nahbereichszentrum im Bereich Ohlmüllerstraße/Entenbachstraße. Darüber hinaus ist entlang der Falkenstraße und im Bereich Mariahilfplatz in geringer Größenordnung Einzelhandelsbesatz in einer nach Zentrenkonzept sog. "integrierten Streulage" vorzufinden. Eine Analyse der Einzelhandelssituation ergab für den Bereich der Unteren Au die Möglichkeit, einen weiteren Standort zu entwickeln.

Für den Bereich in der Oberen Au besteht aufgrund der östlich des Planungsgebiets im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 vor Kurzem entstandenen Einzelhandelsflächen an der Welfenstraße kein Bedarf an zusätzlichen großflächigen Nahversorgungseinrichtungen oder sonstigen großflächigen Einzelhandelsflächen.

2.3.2. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) weist den Bereich Reger- / Hochstraße als A-Fläche für einfach produzierendes Gewerbe und den Bereich Falken-/ Ohlmüllerstraße als B-Fläche zur Ansiedlung höherwertiger Gewerbenutzungen aus.

2.3.3. Verkehrsentwicklungsplan

Für den Kfz-Verkehr sind im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) als örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion die Welfen-, Reger- und Ohlmüllerstraße eingetragen.

Im Planungsgebiet Reger- und Welfenstraße verlaufen Fahrradhaupttrouten aus Richtung Ostbahnhof über Welfenstraße und Regerstraße in Richtung Tegernseer Landstraße sowie in der Hochstraße. In der Regerstraße verläuft zwischen der Welfenstraße und dem Rosenheimer Platz eine Fahrradnebenroute.

Im Planungsgebiet Ohlmüllerstraße verläuft eine Fahrradhaupttroute entlang der Straße Am Nockherberg - Ohlmüllerstraße - Mariahilfplatz sowie eine Nebenroute in der Falkenstraße und in der Ohlmüllerstraße nordwestlich der Falkenstraße.

2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt die Teilgebiete Reger- und Welfenstraße als Gewerbegebiet dar, überlagert mit der Signatur für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung. Südlich der Traditionsgaststätte „Paulaner am Nockherberg“ ist eine von der Reger- bis zur Hochstraße führende „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Das Teilgebiet an der Ohlmüllerstraße ist als Industriegebiet, die kleinere Fläche südlich des Auer Mühlbaches als Gewerbegebiet dargestellt, ebenfalls überlagert mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung. Eine übergeordnete Grünbeziehung innerhalb des Stadtgebietes stellt die südlich des Planungsgebiets liegende Bahnlinie München - Rosenheim dar.

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung entsprechend geändert.

2.4.2. Planungs- und Baurecht

Die Teilgebiete an der Ohlmüllerstraße und an der Regerstraße liegen jeweils innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

An der Ohlmüllerstraße in der Unteren Au sind in der Umgebung sowohl Wohn-, als auch Kerngebietsnutzungen vorhanden. Das Landratsamt München befindet sich nördlich auf der Ostseite der Ohlmüllerstraße gegenüber der geplanten Paulaner Hauptverwaltung. Außerhalb des Planungsumgriffs ist die Errichtung eines neuen Hauptverwaltungsgebäudes der Paulaner Brauerei auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstückteil Fl.-Nr. 14000 (östlicher Teil), Ohlmüllerstraße 42. Im August 2014 wurde auf Basis des bestehenden Baurechts der Neubau der Hauptverwaltung nach § 34 BauGB genehmigt.

Die Traditionsgaststätte „Paulaner am Nockherberg“ ist von stadtteilübergreifender Bedeutung und grenzt an der Hochstraße direkt an das Grundstück der Brauerei an. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Brauereigrundstück beurteilt sich hier nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO (Industriegebiet und Brauerei).

Für das Teilgebiet an der Welfenstraße gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995, rechtsverbindlich seit dem 29.01.2010. Der westliche Planteil mit dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist dort als Betriebs- und Logistikfläche für den an der Regerstraße gegenüberliegenden Brauereibetrieb vorgesehen. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung wurde nicht umgesetzt.

Für die Fläche südlich des Auer Mühlbachs und westlich der Straße Am Nockherberg (Fl.Nr.14002) setzt der seit dem 26.03.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 77 ein Mischgebiet sowie eine Straßenverkehrsfläche fest.

An der Falkenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 892 vom 28.04.1972 eine straßenbegleitende Baugrenze und eine Straßenverkehrsfläche fest.

Zwischen Falken- und Ohlmüllerstraße, an der Hochstraße, der Hiendlmayrstraße und der Regerstraße gelten gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungspläne in Form von Baulinien, an der Hiendlmayrstraße zusätzlich in Form von Straßenbegrenzungslinien.

2.4.3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet ist folgendes Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen:

- Ohlmüllerstraße 44: "Eismaschine der Firma Linde, patentiert 1881, 1881 bzw. 1885 aufgestellt, 1899 (bez.) neu installiert, mit der damit verbundenen technischen Betriebseinrichtung (Stauwehr, Turbine, Rechen); seit 1931 zur Paulaner-Brauerei gehörig."

In unmittelbarer Nähe zu den Teilgebieten befinden sich Baudenkmäler, die unter nachfolgender Beschreibung in der Denkmalliste eingetragen sind:

- Ohlmüllerstraße 42: "Rest der ehem. Zacherl'sche Bierbrauerei, jetzt Teil der Paulaner Brauerei, gewölbte Kellerbereiche und Außenmauern vom Ost- und Nordflügel des klassizistischen Neubaus, um 1822."
- Regerstraße 11-23 (ungerade) mit Weilerstraße 2-10 (gerade) und Welfenstraße 1-13a (ungerade): „Wohnanlage, geschlossener, fünfgeschossiger Block auf dreieckig zugeschnittenem Grundstück, mit Satteldach, einschwingenden Fassaden, Eckerkern und Putzdekor, in expressionistischen Formen, von Ludwig Naneder, 1927-29.“
- Regerstraße 18 und 20: „Mietshausgruppe, viergeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhäusern und flachen Risaliten, Neubarock, um 1890/1900; Hausfigur des Hl. Georg, Kalkstein.“

Folgende denkmalgeschützte Herbergshäuser befinden sich an der Hochstraße:

- Hochstraße 57: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“
- Hochstraße 61: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh., Inneres teilweise erneuert.“
- Hochstraße 63: „Kleinhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, wohl frühes 19. Jh., Mansarddach 2. Hälfte 19. Jh.“
- Hochstraße 65: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“
- Hochstraße 67: „Kleinhaus, dreigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, im Kern 19. Jh.; Hausfigur des Hl. Joseph mit Jesuskind, wohl 19. Jh.“
- Hochstraße 69: „Kleinhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau, wohl 1. Hälfte 19. Jh.“

Folgende weitere Bauten sind in der Denkmalliste eingetragen:

- Hochstraße 77: „Salettl, erdgeschossige, offene und hölzerne Halle zwischen Mansarddachpavillons, 1906; Einfriedung, südlich anschließende Steinmauer mit Eisengittern und Plastiken an Portal und Ecke, gleichzeitig“

- Nähe Hochstraße 77 (Eingangsbereich „Paulaner am Nockherberg“): „Freitrep-
penanlage mit Terrasse (Aufgang zur Hochstraße), Massivbau aus Nagelfluh,
historisierend, von C. Tittrich, bez. 1905; Stützmauer, unterhalb des Salvatorkel-
lers, Nagelfluhquader, gleichzeitig“.
- Nähe Hochstraße 77: „Körpergräber des frühen Mittelalters“
- Gegenüber Ohlmüllerstraße 42 (Am Neudeck 17): „Untertägige frühneuzeitliche
Reste des ehemaligen Paulanerklosters von München und der Kath. Klosterkir-
che Hl. Geist.“
- Anwesen Welfenstraße 15. „Mietshaus in Ecklage, fünfgeschossiger Sattel-
dachbau mit zwei Erkern, Zwerchhäusern und Eckturmaufsatz mit Spitzhelm, in
Formen der deutschen Renaissance, um 1900.“
- Tegernssee Landstraße 10: „Mietshaus, viergeschossiger Mansarddachbau mit
Zwerchhaus und reichen Stuckdekor, barockisierender Jugendstil, von den Ge-
brüder Greiff, 1900.“
- St.-Bonifatius-Str.1: „Mietshaus in Ecklage, viergeschossiger Satteldachbau mit
Zwerchhäusern, Erkern und sechsgeschossigem, konkav einschwingendem
Eckpavillon mit Walmdach, Eisenbalkon und halbrundem Bodenerker, im Kern
um 1900“
- St.-Bonifatius-Str. 3: „Mietshaus, viergeschossiger Mansarddachbau mit breiten
Zwerchhäusern in Ecklage, von den Gebr. Greiff, 1899/1900; ehemals Teil einer
Gruppe mit St.-Bonifatius-Straße 5 und Tegernseer Landstraße 10.“
- Ohlmüllerstr. 29: „Zwei Flügel des ehem. Paulanerklosters, zweigeschossige
Satteldachbauten mit Pilastergliederung, Frühbarock, 1627 und 1668 ff., 1807
teilweise als Gefängnis umgebaut.“

Besonders zu erwähnen ist des weiteren das Schulgebäude Weilerstraße 1, die erste Volksschule in Haidhausen: „: „Volksschule, drei- bis viergeschossiger Gruppenbau mit Satteldach, geschweiftem Zwerchgiebel mit Fresko, Eckturmaufsatz mit Laterne und zweigeschossigem Eckbau mit Flachdach und umlaufender Balustrade, reich gegliedert in barockisierenden Formen, von Karl Hocheder d. Ä., 1898/99“.

Auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG wird hingewiesen.

3. Planungsziele

Entsprechend der oben beschriebenen Ausgangslage und unter Bezug auf eine nachhaltigkeitsorientierte Stadtentwicklung ergeben sich folgende planerische Zielsetzungen:

- Umstrukturierung und Aufwerten des bisher ausschließlich industriell und gewerblich genutzten Gebietes Brauerei
- Entwickeln eigenständiger urbaner Stadtquartiere in den Teilgebieten
- Schaffen von differenzierten, städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung der gewachsenen Baustrukturen der Umgebung
- Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten (Dienstleistung/ Einzelhandel), sozialer Infrastruktur, sozialen Nutzungen und Nahversorgung
- Schaffung neuer Wohnungen mit den dazugehörigen privaten und öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen und einem öffentlich nutzbaren Quartierspark

- mit attraktiven Angeboten für Spiel- und Freizeitaktivitäten
- Sichern eines Anteils von 30% des neugeschaffenen Baurechts für geförderten und sozial orientierten Wohnungsbau
- Aufwerten der Straßenverkehrsflächen der umgebenden Straßen
- Aufwerten von bestehenden öffentlichen Frei- und Grünflächen und Vernetzen der geplanten Grünbereiche mit den vorhandenen Grünflächen und dem Umfeld
- Flächenschonende verkehrliche Erschließung für das Plangebiet
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Verbesserung der ÖPNV-Erschließung
- Erstmals Öffnung und Sicherstellung der Durchlässigkeit der Quartiere für Fußgänger- und Radfahrverkehre
- Verbesserung des Naturhaushaltes
- Ergänzung der linearen Vernetzungssachse für den Biotopverbund entlang der Bahn

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Teilbereiche, die mit Wohnnutzung und ergänzenden nichtgewerblichen Nutzungen einschließlich der dazugehörigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandelsnutzungen, Frei- und Grünflächen neu besetzt werden.

Die Baugebiete weisen unterschiedliche stadträumliche Lagen und Situationen auf; sie entwickeln eine kompakte, urbane Baustruktur mit klar zonierte Freiflächen.

Sie ergänzen die vorhandenen umgebenden Bebauungsstrukturen und entwickeln diese im Sinne eines Weiterbaus zeitgemäß weiter.

Teilbereich an der Falkenstraße/Ohlmüllerstraße/Straße Am Nockherberg

An der Falkenstraße greift ein bis zu 19,3 m hoher Baukörper die straßenbegleitende Bebauungsstruktur der Nachbarschaft auf. Das städtebauliche Konzept mit einer geschlossenen Blockbebauung öffnet sich zum Auer Mühlbach hin und ermöglicht neue Wegeverbindungen zur neu geschaffenen öffentlichen Grünfläche am Bach.

Die Bebauung nimmt im Wesentlichen die Höhenentwicklung des Umfelds auf. Ein höherer Baukörper im Südwesten mit bis zu 25,2 m Gebäudehöhe ermöglicht eine attraktive Wohnlage und setzt einen städtebaulichen Akzent im Bereich der Grünflächen.

Entlang des Auer Mühlbachs werden öffentlich nutzbare Wege- und Freiflächen angeordnet, die das bestehende Wegenetz ergänzen und zukünftig verkehrssicher zur Falkenstraße führen.

An der Straße Am Nockherberg entsteht eine Kindertageseinrichtung, die bestehende ehemalige Braumeistervilla wird dabei in das Neubaukonzept einbezogen. Durch gute Ausnutzung der Hanglage und der Nutzung von Dachflächen können hier baumüberstandene, attraktive Außenspielflächen entstehen.

Die Braumeistervilla wird als Zeugnis der ehemaligen Nutzung bestehen bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Darüber hinaus wird in diesem Bereich auch das historische Eiswerk erhalten und weiterhin eine gastronomische Nutzung ermög-

licht. Die denkmalgeschützte Eismaschine ist Teil der bestehenden Mikrobrauerei, die im Zusammenhang mit der nördlich außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden Hauptverwaltung der Paulaner Brauerei betrieben wird. Die Terrassenfläche auf dem Dach des Gebäudes soll veranstaltungsbezogen gastronomisch genutzt werden.

Teilbereich an der Regerstraße/Hochstraße

Zwischen Reger- und Hochstraße werden vier Baublöcke angeordnet, sie greifen die dort vorhandenen benachbarten Blockstrukturen auf. Mit ihren polygonen Formen, einer differenzierten Höhenentwicklung und einer Einteilung in einzelne Gebäudeabschnitte entwickeln sie abwechslungsreich gestaltete Wohnquartiere. Die angrenzende öffentliche Grünfläche wird zusammen mit den privaten Freibereichen im Wohnumfeld als ein großer Freiraum erlebbar, der die Quartiere durchzieht und eine Durchwegung von der Regerstraße zur Isarhangkante ermöglicht.

Im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" liegen über einer Tiefgarage oberirdisch private öffentlich nutzbare Freiflächen. Sie ermöglichen auch die Anfahrt zur Gaststätte bei Großveranstaltungen. Zusätzlich wird eine Bushalteezone für die Gaststätte am Nockherberg berücksichtigt. Die oberflächige Gestaltung entspricht derjenigen des nördlich angrenzenden, öffentlichen Parks. Der Bereich der nördlichen Gebäudewand der Gaststätte Am Nockherberg soll aktiviert werden, um diese in das Spiel- und Freiflächenkonzept der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu integrieren. Der bestehende Schornstein wird aufgegeben.

Der Bereich an der Hochstraße beginnt südlich der bestehenden Bebauung, die noch die kleinteilige Struktur der Herbergshäuser aufweist. Die Neubebauung bildet mit der Bestandsbebauung einen fast geschlossenen Wohnblock, der direkt an der östlichen Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung durch einen Weg räumlich gegliedert wird. Der Weg erstreckt sich von der Hochstraße über einen Durchgang bis zur nördlich gelegenen Kindertageseinrichtung im Baugebiet 2 (2). Entlang der Bestandsbebauung wird eine Einfriedungsmauer ermöglicht; sie greift damit die bisherige Situation auf und führt sie mit neu errichteten Mauern, die auch Öffnungen zu den privaten Grundstücken aufweisen, fort.

Die Bebauung an der Regerstraße greift die straßenbegleitende Bebauung der Regerstraße entlang ihrer Westseite, wie sie auch bereits durch den Gewerbebetrieb vorhanden war, auf und fasst den Bereich der Einmündung der Weiler- in die Regerstraße baulich. Die angrenzenden Eckgebäude, die in der Denkmalliste aufgeführt sind, werden, auch durch festgesetzte Wandhöhen der Neubebauung mit 13-17 m, mit dieser Neubebauung angemessen ergänzt. In diesem nördlichen Gebäudeteil direkt an der Regerstraße sind die Zufahrt zur Tiefgarage sowie Feuerwehrdurchfahrten für die nördlich angrenzende bestehende Wohnbebauung untergebracht. Im nordwestlichen Bereich wird eine in die Bebauung integrierte Kindertageseinrichtung liegen, ihre Erschließung erfolgt entweder mit Kfz über die zugehörige Tiefgarage oder fußläufig über die Wege, die in den Gehrechtsflächen der geplanten Bebauung liegen.

Die Bebauung entlang der Regerstraße stellt eine geschlossene Blockbebauung dar, die mit der Ostseite die Regerstraße und mit der Westseite den neu entstehenden öffentlichen Park städtebaulich fasst. Zwischen den Baukörpern öffnet sich der Eingang

zum Park.

Die Breite des öffentlichen Straßenraums der Hiendlmayrstraße wird auf das verkehrlich notwendige Maß reduziert. Die frei werdenden Flächen kommen im westlichen Bereich der Kindertageseinrichtung 2 und einer Bushaltestzone für die Paulaner Gaststätte am Nockherberg zugute, im östlichen Bereich der Feuerweherschließung und Stellplätzen für die Neubebauung. Der Mittelbereich mit den unterirdisch dort befindlichen Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung bleibt öffentliche Straßenverkehrsfläche.

In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" wird die Kindertageseinrichtung 2 untergebracht. Mit ihrer Höhenentwicklung bis zu 11,5 m Wandhöhe greift sie grundsätzlich die benachbarte Höhenentwicklung der bestehenden Häuser in der Ruhestraße auf. Direkt neben der Kindertagesstätte verläuft ein öffentlich nutzbarer Weg, der die neue öffentliche Grünfläche mit dem bestehenden Kronepark westlich des Planungsgebietes verkehrssicher über eine Brücke verbindet.

Die Straßenverkehrsfläche der Regerstraße wird im Kreuzungsbereich Reger-/ Welfenstraße bis zu 5-6 m verbreitert, um eine neue Trambahnhaltestelle unterzubringen. In diesem Kreuzungsbereich entsteht eine öffentlich nutzbare Fläche mit circa 0,5 ha Größe, in der ein Wirtsgarten möglich ist. Sie wird westlich durch die straßenbegleitende, bis zu achtgeschossige Bebauung und östlich durch ein achtgeschossiges Gebäude, das als sogenannter Kopfbau das benachbarte Baugebiet an der Welfenstraße markiert, definiert. Dadurch bleibt der Blick aus der Tegernseer Landstraße auf das denkmalgeschützte Gebäude des Haidhauser Bauvereins im Norden zwischen Regerstraße und Welfenstraße erhalten. Darüber hinaus ergänzt dieser Stadtraum die vorhandenen straßenbildprägenden Plätze, die sich vom Tegernseer Platz über den Edelweißplatz und den Platz an der Sankt-Martin-Straße bis hin zum Regerplatz erstrecken.

Teilbereich südlich der Welfenstraße

Entlang der Welfenstraße nimmt das städtebauliche Konzept die bestehende Blockstruktur der Nachbarschaft auf und entwickelt daraus eine baulich geschlossene Gesamtanlage mit einem großen Innenhof. Die Höhenentwicklung liegt überwiegend bei einer Wandhöhe bis zu 19,8 m, das entspricht im Wohnungsbau 6 Geschossen.

An der Reger-, Ecke Welfenstraße akzentuiert punktuell ein achtgeschossiges Gebäude und an der Bahnlinie zwei achtgeschossige Gebäudeerhöhungen das neue Quartier. Die Nordkante des Baublocks nimmt den bestehenden bogenförmigen Verlauf der Welfenstraße auf.

Durch die nach außen geschlossene Bebauung gelingt es, trotz der hohen Immissionsbelastung eine geschützte Wohnlage mit einer differenzierten und vielseitig nutzbaren Freifläche zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt durch die geplante Blockrandbebauung eine eindeutige Trennung von öffentlichen bzw. halböffentlichen Freiflächen an den Blockaußenseiten und dem privaten, geschützten Innenhof.

Die Zone entlang der Welfenstraße ist durch Hauseingänge mit den zugehörigen Nutzungen wie beispielsweise Fahrradabstellplätzen gegliedert. Darüber hinaus werden

ein Gehweg, ein Radweg und anschließend eine Parkbucht, welche mit Baumstandorten unterbrochen ist, situiert. Damit entsteht ein attraktiver Straßenraum. Entlang der Welfenstraße werden zum Teil zur Quartiersversorgung in den Erdgeschosszonen einzelhandelsnahe Dienstleistungen angeordnet werden.

Die Verlängerung der Senftlstraße (Erschließungsstraße U-1730) ergänzt das bestehende Straßen- und Wegenetz und bindet an die öffentliche Fuß- und Radwegebeziehung nördlich entlang der Bahnlinie München-Rosenheim an. Hier erfolgt der Zugang zur integrierten Kindertageseinrichtung im Baugebiet 3.

Die Flächen des ehemaligen Privatgleises südlich der Bebauung werden durch eine etwa 2,5 hohe Schallschutzwand gegen Lärm geschützt. Sie werden hierdurch als Freiflächen nutzbar, die wichtige Wegebeziehung gewinnt an Attraktivität. Im Osten ergänzt diese Fläche die bestehende öffentliche Grünfläche am Tassiloplatz. Die bestehende Schallschutzwand wird dort zum Teil demontiert und nach Süden versetzt.

4.2. Nachhaltigkeit / Inklusion

Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Dabei wird ein umfassender und planerisch-integrierter Nachhaltigkeitsansatz verfolgt, nach dem verschiedene umweltbezogene, wirtschaftliche, gesellschaftliche und baukulturelle Aspekte ausgewogen behandelt werden. Die einzelnen Teilaspekte werden deshalb frühzeitig untereinander und gegeneinander abgewogen und in einer stimmigen Gesamtkonzeption zusammengeführt.

Mit der Stadtrats-Bekanntgabe „Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“ vom 10.10.2012 liegt eine entsprechende Auswahl an Nachhaltigkeitsaspekten (Kriterien, Ziele und Indikatoren) vor, die als Orientierungsrahmen für städtebauliche Entwürfe bzw. die Bebauungsplanung herangezogen werden kann. Für eine praxisgerechte Strukturierung können die Nachhaltigkeitskriterien demnach wie folgt gruppiert und gängigen Planungsthemen zugeordnet werden:

- **Konzept und Umsetzung** (insbesondere städtebauliche sowie freiraumplanerische Struktur und Gestalt, Ortsbezug und Identität, Planungsprozess und Prozessqualität)
- **Siedlungs- und Nutzungsstruktur** (insbesondere soziale und funktionale Vielfalt, Nutzbarkeit für Alle, Flächeninanspruchnahme, Wirtschaftlichkeit sowie Energiebedarf und Energiebedarfsdeckung)
- **Grün- und Freiraum** (insbesondere öffentlicher und privater Freiraum)
- **Verkehr und verkehrliche Erschließung** (insbesondere Lärm und Schallschutz, Infrastruktur für ÖPNV, MIV, Radverkehr sowie Fußgängerinnen und Fußgänger)
Diese Zusammenstellung muss regelmäßig vor dem Hintergrund spezifischer Gegebenheiten und Bedingungen angepasst werden.

Inklusion/ Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die öffentlichen Grünflächen, die privaten Freiflächen entlang der Bahnlinie München

- Rosenheim sowie die Durchwegungen der Innenhöfe vermeiden gefangene Räume und schaffen durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die öffentlichen Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei geplant. Sie ermöglichen gemeinschaftliche Aktivitäten für Nachbarn und Familien der neuen Baugebiete aber auch für die bereits bestehenden Quartiere im Umfeld der Planung.

Die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet und aus den Baugebieten fußläufig sowie barrierefrei gut erreichbar. Neben den 4 Kindertagesstätten ist die Errichtung einer dreizügigen Grundschule mit Ganztagesbetreuung auf dem Grundstück der bestehenden Grund- und Mittelschule an der Hochstraße 31 geplant. Weiterführende Schulen sind in der Umgebung zu erreichen.

Zur sozialen Durchmischung, werden neben freifinanzierten Wohnungen auch verschiedene Modelle des geförderten Wohnens angeboten und dabei möglichst gleich auf alle drei Baugebiete verteilt. Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus wird die Umsetzung eines Nachbarschaftstreffs entsprechend den Regelungen „Wohnen in München V“ ermöglicht. Die Einrichtung soll auch für Nutzungen für Jugendliche ergänzt werden.

Die Erschließungsflächen sind zu Gunsten der nutzbaren Freiräume auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von den bestehenden Straßen an den Rändern der drei Baugebiete. Für den Fuß- und Radverkehr wird ein engmaschiges Wegenetz, das mit den umgebenden Freiräumen gut verwoben ist, angeboten. Tiefgaragen und Durchgänge werden hinsichtlich guter Ausleuchtung, Gestaltung und Übersichtlichkeit hin gestaltet. Die Anbindung an dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist mittels Buslinie bzw. der bestehenden Trambahnlinien gewährleistet. Darüber hinaus im Bereich der Baugebiete 2 und 3 eine neue Trambahnhaltestelle ermöglicht.

Das Planungskonzept weist die erforderliche Flexibilität für sich evtl. verändernde Anforderungen auf. So lässt die Ausweisung von gemischt genutzten Baugebieten die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen zu. Die Bauräume ermöglichen unterschiedliche Haustiefen. Die Wandhöhen sind so bemessen, dass in den Erdgeschossen sowohl Hochparterre-Wohnungen, als auch Laden- und Büronutzungen ermöglicht werden.

Die Strukturen nehmen bestehende Qualitäten im Umfeld auf und entwickeln diese weiter. Durch die Blockbebauung entstehen klar abgrenzbare und damit vielfältig nutzbare öffentliche und private Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus fördern diese die Adressbildung. Durch gute Flächendisposition in der Siedlungsstruktur wird die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier ermöglicht.

Die Planung mit ihren klaren, überschaubaren Zonierungen in öffentliche und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden insbesondere von Frauen und Jugendlichen. Die Freiräume ermöglichen eine gute und sichere Nutzung der wohnungsbezogenen und wohnungsnahen Freiflächen. Es werden ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten angeordnet. Sie stärken damit eine familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung. Sie bietet gute Vorausset-

zungen für ruhige, beschützte Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Dies wird begünstigt durch die gute Einsehbarkeit der Wohnhöfe von den jeweiligen Wohnungen aus.

4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig und intensiv an den Planungen beteiligt. Als ergänzendes Angebot sowie als Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde neben einer abendlichen Erörterungsveranstaltung auch eine ganztägige Bürgerwerkstatt durchgeführt, in der ein Erfahrungs- und Informationsaustausch der Bürgerschaft und der am Wettbewerb teilnehmenden Planungsteams stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wurde in kontinuierlicher Zusammenarbeit von öffentlicher Verwaltung, der Vorhabenträgerin, Stadtplaner/-innen und Fachplaner/-innen erstellt. Die Nachhaltigkeitsziele sind in die Erstellung des Bebauungsplans integrativ eingeflossen.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Die Vorhabenträgerin legte Projektpläne vom 21.05.2015 zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen vor, welche Bestandteil des Durchführungsvertrags wurden (Anlage 24 des Billigungsbeschlusses vom 08.07.2015). Die Bauprojekte stellen im Weiteren die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung dar. Detaillierte Aussagen zu den verschiedenen Grundprinzipien der Planungen, wie Nutzungsstruktur, Grundrisse, Ansichten, Freianlagen und weitere, wurden in Form von Projektplänen erarbeitet.

Folgende Werte werden im Planungsgebiet erreicht:

Fläche der Baugrundstücke für Hochbauten	ca. 67.250 m ²
Geschossfläche	ca. 148.800 m ²
Grundfläche	ca. 33.910 m ²
Zahl der Wohnungen	ca. 1.500
öffentliche Grünflächen	ca. 14.400 m ²
„öffentlich nutzbare private Grünfläche im Baugebiet (Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg)	ca. 3.340 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 13.880 m ²
Wasserflächen (Stadtbach)	ca. 925 m ²

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einschließlich der nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Bereiche damit insgesamt ca. 99.926 m².

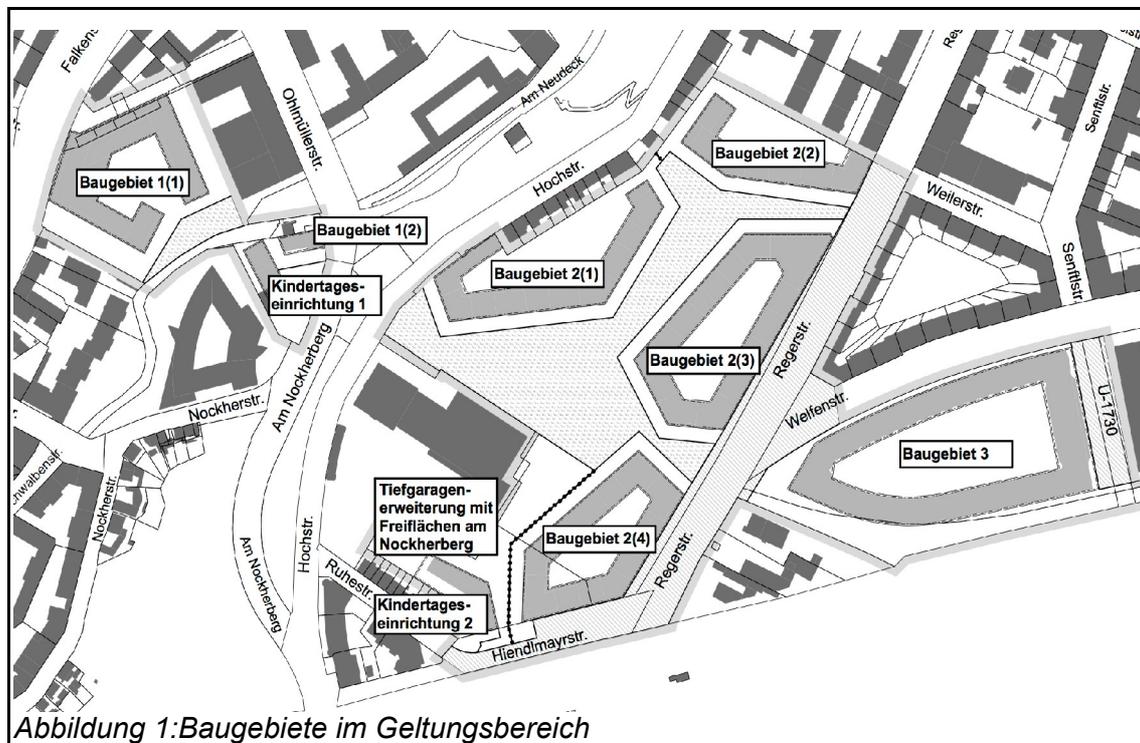


Abbildung 1: Baugebiete im Geltungsbereich

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Baugebiet 1

Der nachfolgend als Baugebiet 1 bezeichnete Bereich umfasst die im Plan festgesetzten Baugebiete 1 (1) und 1 (2).

Das Baugebiet 1 (1) an der Falkenstraße wird entsprechend der nördlichen und westlichen Nachbarschaft vorwiegend für Wohnen genutzt.

Die Orientierung der Baukörper und deren direkter Bezug zu den Freiräumen bildet die Grundlage für eine gute Wohnqualität. In den oberirdischen Geschossen und auch in einem abgesenkten Erdgeschoss (Souterrain) ist Wohnen für einen Teilbereich zulässig.

Zur Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit vielfältigen wohnungsnahen Nahversorgungsangeboten wurde die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Supermarkt) geprüft. Ein Einzelhandelsgutachten hat die Eignung dieses Standorts bestätigt. Er trägt demnach zur Sicherung und Stärkung des bestehenden Nahbereichszentrums in der Au bei und wird als verträglich und ohne wesentliche Auswirkungen auf bestehende umliegende Nahversorgungszentren beurteilt. An der Falkenstraße wird daher im Erdgeschoss Einzelhandel festgesetzt. Der Betrieb, auch großflächiger Einzelhandel ist zulässig, dient zur Nahversorgung des neuen Wohnquartiers und Verbesserung der Nahversorgungssituation im Umfeld. Regelungen zur Beschränkung der Anlieferungen, zur Abwicklung der Ladetätigkeiten innerhalb des Gebäudes und der Kundenparkplätze in der Tiefgarage reduzieren das Verkehrsaufkommen und den Verkehrslärm auf der Oberfläche zum Schutz der bestehenden

Wohnbebauung auf das unbedingt erforderliche Maß.

Über das Baugebiet 1 (1) wird auch die Tiefgarage des östlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Neubaus der Paulaner Hauptverwaltung an der Ohlmüllerstraße erschlossen, um dort Eingriffe in die denkmalgeschützten Teile des Gebäudes zu minimieren, Konflikte mit den bestehenden Tramverkehren in der Ohlmüllerstraße zu vermeiden und den Terrassenbereich („Bastion“) im Süden des Paulaner Verwaltungsgebäudes mit Orientierung zum Auer Mühlbach für Freiraumnutzungen freizuhalten. Wegen dieser Synergieeffekte werden im Baugebiet 1 (1) die notwendigen unterirdischen Fahrverbindungen zum Nachbargrundstück der Paulaner Hauptverwaltung zugelassen.

Das Baugebiet 1 (2) an der Ohlmüllerstraße/Straße Am Nockherberg umfasst im Wesentlichen die zur Paulaner Brauerei gehörende denkmalgeschützte Linde-Eismaschine südlich des Auer Mühlbachs und die sie umgebenden Baulichkeiten. Die Eismaschine wird durch eine Turbine im Auer Mühlbach betrieben. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt über die Brücken am Auer Mühlbach und von Osten. Es werden dort die Umgebung nicht störende gewerbliche Nutzungen mit zugehöriger Schank- und Speisewirtschaft als nicht selbstständige Einrichtungen und Anlage im Zusammenhang mit der Paulaner Hauptverwaltung zugelassen. Auf der Dachterrasse kann ein zugehöriger veranstaltungsbezogener Wirtsgarten angeordnet werden. Damit wird insgesamt die bestehende Nutzung mit Mikrobrauerei und Ausschank auch in Zukunft zugelassen und so der dauerhafte Erhalt des Denkmalobjekts ermöglicht. Zukünftig könnte von diesem Gebiet aus auch ein Zugang zu einer möglichen Nachnutzung in den Tiefkellern am Nockherberg erfolgen. Die Beschränkung auf nicht störende Betriebe (zum Beispiel hinsichtlich Lärm, Erschütterungen und Gerüchen) ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnen und zur Kindertageseinrichtung 1 erforderlich.

Die Mikrobrauerei liegt unter dem festgesetzten Geländeniveau. Darüber befinden sich ebenerdig angeordnet Außenspielflächen und Stellplätze für die angrenzende Kindertageseinrichtung 1.

Das Baugebiet 1 (2) ist aufgrund seiner begrenzten Größe und Lage nicht selbstständig nutzbar. Die gewerblichen Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Einrichtungen der Paulaner Hauptverwaltung nördlich des Auermühlbachs möglich. Daher sind dort die notwendigen Stellplätze für Pkw nachzuweisen.

5.1.2. Baugebiet 2

Der nachfolgend als Baugebiet 2 bezeichnete Bereich umfasst die im Plan festgesetzten Baugebiete 2 (1) bis 2 (4).

Das Baugebiet 2 liegt zwischen Reger- und Hochstraße. Hier sind Wohnblöcke vorgesehen, die die direkt im Norden und Nordwesten bestehenden Wohngebiete aufgreifen. Die polygonale Baukörperkonfiguration - jedes Haus hat eine gute Zugänglichkeit zu den öffentlichen Grünflächen und jeweils eine Fassade liegt zu einem ruhigen Innenhof - ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Bauflächen und schafft für alle Wohn-

lagen, auch für die hohen Immissionen ausgesetzten Flächen direkt an der Regerstraße gute Wohnqualitäten. Mit diesem großen Angebot an Wohnungen wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum geleistet.

Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus soll für die Bewohnerinnen und Bewohner ein Nachbarschaftstreff entsprechend der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „Wohnen in München V“ errichtet werden, der angesichts der Dichte der Bebauung ein wichtiger Bestandteil für ein gemeinschaftsbezogenes Zusammenleben bildet.

In den Baublöcken sind neben dem Wohnen für die Erdgeschosse und teilweise ersten Obergeschosse auch differenzierte Nutzungen geregelt. Diese Nutzungsmischung ermöglicht ein heterogen strukturiertes, lebendiges Quartier.

Mit einem vielfältigen Angebot an Betrieben vor allem im Dienstleistungssektor wird der neu gestaltete Straßenraum und sein Umfeld gestärkt. Deshalb sind gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Regerstraße und insbesondere im Umfeld der Straßenverkehrskreuzung mit der Welfenstraße festgesetzt.

In den zum Quartierspark orientierten Bereichen sind Wohnungen sowie Nutzungen für soziale, kulturelle, kirchliche und für freie Berufe zulässig. Damit ist hier der vorgesehene Aufenthaltscharakter für Freizeit und Erholung gewährleistet. Es sind in allen Baublöcken in konkret bezeichneten Teilabschnitten in den Erdgeschossen und teils in den ersten Obergeschossen Nutzungen für soziale, kulturelle, kirchliche Zwecke und für freie Berufe zulässig. Diese Zulässigkeit anderer Nutzungen als Wohnen stellt darüber hinaus sicher, dass in diesen Bereichen bei der Realisierung von Wohnhäusern die erforderliche Flexibilität vorhanden ist, um auf die dann konkreten Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse mit entsprechenden Nutzungen abzustellen.

Im Nordwesten des Baugebiets 2 (2) ist eine integrierte Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche in die Bebauung vorgesehen. Die entsprechenden Außenspielflächen schließen sich direkt an die Einrichtung an. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Flächen für diese Einrichtung.

Unter der öffentlichen Grünfläche befinden sich die Tiefkeller der Paulaner Brauerei, die zum Teil erhalten bleiben. Die ehemaligen Tiefkeller sind im Plan im Bereich der öffentlichen Grünanlage als bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) umgrenzt und sind derzeit von den Brauereibetrieben an der Hochstraße und der Straße Am Nockherberg aus zugänglich. Um eine künftige Nutzung der Kelleranlagen offen zu halten, wird im Bereich der Nordwand der bestehenden Gaststätte Am Nockherberg eine Fläche für einen Notausgang in der öffentlichen Grünfläche zugelassen.

5.1.3. Baugebiet 3

Die im Baugebiet 3 südlich der Welfenstraße angeordnete Wohnnutzung greift die nördlich und östlich bestehende Nutzungsstruktur mit Wohnen auf.

Mit der Bebauungsstruktur einer geschlossenen Blockrandbebauung werden Wohnungen mit hohem Anteil an den ruhigeren Innenhoflagen geschaffen.

Die Freiflächen südlich (ehemaliges Gütergleis) werden durch eine Lärmschutzwand gegen den Lärm der Bahnlinie München - Rosenheim geschützt.

Im Ostteil des Baugebiets 3 ist eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche im Erdgeschoss der Bebauung integriert. Die notwendigen Außenspielflächen schlie-

ßen sich direkt westlich im Innenhof an. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Flächen für diese Einrichtung.

Für die Erdgeschossbereiche an der Welfenstraße wird zur Belebung des Straßenraums sowie zur Stärkung der Angebotsvielfalt teils gewerbliche Nutzung festgesetzt. Diese Nutzungen, z. B. als kleinteilige Läden oder Gastronomie, ergänzen die bestehenden Einzelhandelsangebote, die im Anschluss an das östlich angrenzende Kerngebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 liegen. Westlich des Baugebiets 3 liegen die geplante Tramhaltestelle, der Zugang zur öffentlichen Grünfläche und der Vorplatz des Kopfbaus. Mit diesen verkehrlichen Nutzungen ist ein höheres Aufkommen an Fußgängerverkehr verbunden. Hier kann ein städtisch geprägter Bereich entwickelt werden. Dies wird durch das vorgesehene Angebot einer gastronomischen Nutzung im Bereich des Erdgeschosses des Kopfbaus erreicht.

Um eine ausreichende Flexibilität im Zuge der Umsetzung der Planungen zu ermöglichen, sind geringe Abweichungen hinsichtlich des Umfangs der gewerblichen Flächen und Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen möglich.

Im Südwesten grenzen bestehende Gewerbeflächen, insbesondere ein Schnellrestaurant an. Um sowohl den Betrieb des Gewerbes, als auch eine qualitätsvolle Wohnnutzung zu sichern, werden für die Neubebauung entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

5.1.4. Gemeinbedarfsflächen Kindertageseinrichtung, Schulversorgung

In den neuen Wohnquartieren werden ursächliche sowie nichtursächliche Bedarfe an Kindertageseinrichtungen im Geltungsbereich in Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan festgesetzt:

- freistehende Kindertageseinrichtung 1, 3 Kindergartengr., 3 Kinderkrippengr.
- freistehende Kindertageseinrichtung 2, 3 Kindergartengr., 3 Kinderkrippengr.

Weitere Kindertageseinrichtungen werden textlich als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

- Baugebiet 2 (2) für 2 Kindergartengruppen sowie 3 Kinderkrippengruppen
- Baugebiet 3 für 2 Kindergartengruppen sowie 3 Kinderkrippengruppen

Die Gebiete haben eine ausreichende Größe, um die geplanten Nutzungen mit den zugehörigen Außenspielflächen und Anlagen aufzunehmen.

Mit Ausnahme der Kindertageseinrichtung 1 decken die im Bebauungsplan festgesetzten Kindertageseinrichtungen auch nichtursächliche Bedarfe aus der Umgebung im Bereich der Krippenversorgung von jeweils einer Gruppe pro Standort ab.

Im Bereich zwischen Reger- und Hochstraße befinden sich die Kindertageseinrichtungen (integriert im Baugebiet 2 (2)) und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 am Rand des Planungsgebiets in Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen. Diese Lagen waren wegen der Verkehrslärmbelastungen und insbesondere aufgrund der Anforderungen an die Belichtung und Besonnung der Kindertageseinrichtung einschließlich der zugehörigen Außenspielflächen zu wählen; die Innenhöfe in den Baugebieten 2 (1), 2 (3) und 2 (4) sind dafür nicht geeignet. So hatte der prä-

mierte Wettbewerbsentwurf zunächst die Kindertageseinrichtung 2 zwischen den Herbergshäusern an der Hochstraße und dem Baugebiet 2 (1) vorgeschlagen. Dieser Standort wurde aufgrund nicht ausreichender Belichtung / Besonnung verworfen. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wurden umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich geeigneter Standorte für Kindertageseinrichtungen durchgeführt, aus denen die im Bebauungsplan festgesetzten Lagen hervorgingen.

An den für die Einrichtungen gewählten Stellen grenzen heute das Brauereigebäude mit seinen Stellplätzen auf dem Dach bzw. eine Stellplatzanlage der Paulaner Gaststätte am Nockherberg direkt an die benachbarten Wohngrundstücke an. Es besteht hier eine Vorbelastung durch Anlagenlärm. Zukünftig trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung der Belastungen für das Umfeld. Im Baugebiet 2 (2) verteilen sich zukünftig die Außenspielflächen direkt nördlich, östlich und westlich des neuen Gebäudes, eine einseitige Orientierung auf die jeweilige Nachbarschaft wird vermieden.

Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 wird im Norden und Osten der angrenzenden Wohnbebauung verortet. Die zugelassenen abschirmenden Mauern an den Grundstücksgrenzen ermöglichen im Einzelfall Lösungen um den unterschiedlichen Schutzbedürfnissen der Nutzungen im Einvernehmen mit der Nachbarschaft gerecht zu werden.

Durch das Vorhaben wird zur schulischen Versorgung eine dreizügige Grundschule einschließlich integrierter Ganztagesbetreuung ursächlich ausgelöst.

Diese Einrichtung wird auf dem Gelände der bestehenden Grund- und Mittelschule an der Hochstraße 31 unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestands untergebracht. Die Umsetzung der Einrichtung am Standort Hochstraße 31 lässt Synergieeffekte hinsichtlich Mitnutzung der bestehenden Doppelsporthalle zu. Weiterhin können hierdurch die Flächenpotentiale innerhalb des Planungsgebiets bevorzugt für die Umsetzung von neuem Wohnraum herangezogen werden. Die Realisierung und Inbetriebnahme der Schule ist für 2018 geplant, damit steht die Schule für die Bewohnerschaft der Neubebauung zeitgerecht zur Verfügung.

5.1.5. Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg

Der im Südosten an die Gaststätte am Nockherberg angrenzende Bereich, auf denen sich heute Stellplätze für Besucherfahrzeuge der Gaststätte befinden, wird zur Umsetzung des Vorhabens benötigt. Künftig wird hier eine Kindertageseinrichtung untergebracht. Damit wird eine verträgliche Nutzung zwischen den sich hier beiderseits befindlichen bzw. geplanten Wohngebäuden angeordnet.

Als Ersatz für die entfallenden Stellplätze wird die Tiefgarage unter dem Gaststättengebäude nach Süden und Osten um 136 Plätze einschließlich bewirtschafteter Besucherstellplätze erweitert. Für den Fall der baurechtlichen Genehmigung einer Erweiterung der Gaststättennutzung können 30 Plätze in Wechselnutzung herangezogen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bestehende Einfahrt an der Hochstraße. Soweit erforderlich können auf der Fläche bis zu zwei Notausgänge, welche auf Höhe des umliegenden Geländes liegen (z.B. bodengleiche Abdeckung) angeordnet werden.

Die Geländeoberfläche über der Tiefgaragenerweiterung wird großteils als Grünfläche entsprechend der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche gestaltet und steht der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung. Die Fläche wird hierzu dinglich gesichert.

Gleichzeitig dient die Fläche auch anderen Funktionen. Im Südwesten der Fläche erfolgt von der Hiendlmayrstraße die Andienung der Gaststätte am Nockherberg mit Lkw/Kleintransportern für den Betrieb der Veranstaltungsräume, die Feuerweherschließung, ein bestehender Fluchtweg aus der Gaststätte sowie die Wegeverbindung in Richtung Kronepark. Unmittelbar südlich der bestehenden Gebäude der Gaststätte sind Kfz-Aufstellflächen für Funkübertragungsfahrzeuge bei Veranstaltungen angeordnet. Diese Aufstellflächen werden nur bei wenigen (Sonder-)Veranstaltungen im Jahr benötigt. Auf privatem Grund nördlich der Hiendlmayrstraße wird ein Bushaltezone angeordnet, hier können Besucher und Besucherinnen aus- und einsteigen und auf kurzem Weg zur Gaststätte gelangen.

5.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) als Höchstmaß und die ebenfalls im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) als Höchstmaß begrenzt. Damit wird ein flächensparender Umgang mit Baulandflächen und gut nutzbare private Freiflächen gewährleistet.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen sichergestellt.

Bei der Flächenermittlung sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen, da sie ebenfalls Bedarfe, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Qualitativ hochwertiges Wohnen zeichnet sich auch durch gute, wohnungsbezogene Freiflächen und durch ein gut nutzbares, vielfältiges Angebot an Nebenräumen aus. So werden für Fahrradabstellräume, Wohnungskeller, Lager etc. (sofern sie keine Aufenthaltsräume beherbergen) die Souterraingeschosse (Kellergeschosse welche als Vollgeschosse ausgebildet sind) nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Ihre Deckenunterkante darf dabei im Mittel ausnahmsweise geringfügig höher als 1,20 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Darüber hinaus werden geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grund- und Geschossflächen durch entsprechende Satzungsbestimmungen ermöglicht. Sie unterstützen das gemeinschaftliche Miteinander der Bewohnerschaft.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Innenhofes für die Bewohnerschaft und zur Schaffung kurzer Wege soll die Realisierung von Hofdurchgängen/-durchfahrten erreicht werden. Hierfür kann das festgesetzte Maß der Nutzung um das Maß notwendiger Flächen überschritten werden.

Da zentrale Wohnlagen in der Regel aufgrund des hohen innerstädtischen Straßen-

verkehrsaufkommens höheren Immissionsbelastungen unterliegen, kann die festgesetzte Geschossfläche zum Schutz vor Verkehrslärm für verglaste und unbeheizte wohnungsbezogene Loggien und Balkone geringfügig überschritten werden.

Die Überschreitung der im Plan festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird entsprechend der Vorhabennutzungen, zur Freihaltung der Freiräume sowie zur Minimierung der Bodenversiegelung baugebietsweise geregelt.

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

Gebiet	Fläche Bau- grund- stück [m²]	GF max. [m²]	entspricht GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 BauNVO [m²]	Entspricht GRZ max. §19 Abs. 2 BauNVO	GR max. [m²] § 19 Abs. 2+4 BauNVO	Entspricht ins- gesamt einer GRZ max. §19 Abs. 2+4 BauNVO
---------------	---	--	-----------------------------------	---	---	---	--

Baugebiet 1 insgesamt	9.529	20.800	2,2	5410		8.080	
davon Baugebiet 1 (1)	8.848	20.200	2,3	4.800	0,5	7.400	0,8
davon Baugebiet 1 (2)	681	600	0,9	610	0,9	680	1,0

Kindertages- einrichtung 1	1.751	1.500	0,9	1.300	0,7	1.500	0,9
---------------------------------------	-------	-------	-----	-------	-----	-------	-----

Baugebiet 2 insgesamt	32.143	83.900	2,6	17.300		30.950	
davon Baugebiet 2 (1)	8.547	17.400	2,0	3.900	0,5	8.150	1,0
davon Baugebiet 2 (2)	5.793	11.500	2,0	3.000	0,5	5.450	0,9
davon Baugebiet 2 (3)	9.946	31.400	3,2	5.800	0,6	9.500	1,0
davon Baugebiet 2 (4)	7.981	23.600	3,0	4.600	0,6	7.850	1,0

Kindertages- einrichtung 2	1.953	1.500	0,8	1.300	0,7	1.500	0,8
---------------------------------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	------------

Gebiet	Fläche Bau- grund- stück [m ²]	GF max. [m ²]	entspricht GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 BauNVO [m ²]	Entspricht GRZ max. §19 Abs. 2 BauNVO	GR max. [m ²] § 19 Abs. 2+4 BauNVO	Entspricht ins- gesamt einer GRZ max. §19 Abs. 2+4 BauNVO
Tiefgaragener- weiterung mit Freiflächen am Nockherberg	3.344	0	0,0		0,0	2.900	0,9

Baugebiet 3	21.874	41.100	1,9	8.600	0,4	16.600	0,8
--------------------	---------------	---------------	------------	--------------	------------	---------------	------------

Summe	70.718	148.800	2,3	33.910	0,5	61.530	0,9
--------------	---------------	----------------	------------	---------------	------------	---------------	------------

In den Baugebieten 1 bis 3 und den Gemeinbedarfsflächen ist insgesamt eine maximale Geschossfläche (GF) von ca. 148.800 m² zulässig. Dabei wird von einem Nichtwohnanteil von ca. 11.200 m² (einschließlich Kindertageseinrichtungen) ausgegangen. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 8%. Damit wird das Ziel einer Nutzungsmischung innerhalb des Stadtquartiers erreicht. Insgesamt werden ca. 1.500 Wohneinheiten WE (durchschnittlich je 91 m² GF) für etwa 3.500 Einwohner EW (durchschnittlich 2,3 EW je WE) entstehen.

Im Baugebiet 1 (1), für das in der Planzeichnung eine Geschossfläche von insgesamt 20.200 m² festgesetzt ist, werden davon insgesamt 2.000 m² GF für Einzelhandelnutzungen einschließlich gebäudeintegrierte Anlieferung zugelassen. Damit wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer dauerhaft wirtschaftlichen Betriebsgröße von etwa 1.400 m² Verkaufsfläche sowie eine gebäudeintegrierte Anlieferzone ermöglicht.

Bei Ausschöpfung des maximal festgesetzten Nutzungsmaßes wird in den Baugebieten 1 bis 3 eine hohe städtebauliche Dichte erreicht. Diese orientiert sich dabei an den bestehenden Dichten in der näheren Umgebung des Planungsgebietes. Die höchsten städtebaulichen Dichten werden im Baugebiet 2 mit einer durchschnittlichen GFZ von ca. 2,6 erreicht. Damit wäre die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von einer GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Das Nutzungsmaß wird städtebaulich begründet aus der bestehenden Situation der näheren Umgebung in zentraler innerstädtischer Lage. In den kommenden Jahren müssen in München mittelfristig weitere Flächen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Die städtebauliche Umstrukturierung der Betriebsflächen der Paulaner Brauerei am Nockherberg leistet hier einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungssituation im Sinne des Ziels der qualifizierten Innenentwicklung entsprechend der Leitlinie 5 „kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN der Landeshauptstadt München unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die aus obengenannten Gründen resultierende Überschreitung der Obergrenzen der

Geschossflächenzahl (GFZ) kann durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen ausgeglichen werden und dabei sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

Im Baugebiet 2 ermöglicht das Planungskonzept mit seiner hohen städtebaulichen Dichte von durchschnittlich ca. GFZ 2,6 die Minimierung der Baugrundstücke im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu Gunsten der Schaffung von öffentlichen Grünflächen in Form eines Quartiersparks. So werden durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen gut nutzbare und attraktive Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen, die die hohen Dichten städtebaulich vertretbar machen. Das vorliegende Entwurfskonzept zeichnet sich auch durch eine direkte Zugänglichkeit der Wohnungen zum künftigen Quartierspark (ohne Queren der Straße) aus.

Die Bebauungsstruktur mit kompakten Wohnblöcken und Innenhöfen schützen durch die lärmabschirmende Höhenentwicklung der Gebäude das Wohnen vor den bestehenden Emissionen des Umfelds. Dieses städtebauliche Konzept sichert bei einer innerstädtisch hohen Dichte durch die Anordnung der Baukörper auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsbereiche. In Teilbereichen liegen eingeschränkte Belichtungs- bzw. Besonnungsmöglichkeiten vor. Hier wird mit entsprechend festgesetzten Grundrissgestaltungen mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen oder mit der Festsetzung entsprechend zulässiger Nutzungen situationsgemäß reagiert. Dabei wurden auch die Erkenntnisse einer durchgeführten solarenergetischen Optimierung (SOLENOP) entsprechend behandelt.

Die vorgeschlagenen Baustrukturen wurden in einem differenzierten Planungsprozess eingehend geprüft und entwickelt und stehen für eine hohe stadträumliche Qualität mit einer städtebaulichen Fassung der Straßenräume, kompakten Baufeldern und gut nutzbaren öffentlichen und privaten Grünräumen.

Weiterhin sind im Zuge der qualifizierten Innenentwicklung entsprechend der Leitlinie 5 der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ die Möglichkeiten der städtebaulichen Verdichtung im engeren Einzugsbereich des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs auszuschöpfen. Mit der bestehenden Trambahnlinie 17 und der Buslinie 52 entlang der Ohlmüllerstraße sowie der Trambahnlinie 15 und 25 einschließlich der Buslinie X30 entlang der Regerstraße/Welfenstraße bestehen leistungsfähige ÖPNV-Anbindungen des Planungsgebietes. Im Zuge der Realisierung der Neubebauung der Baugebiete 2 und 3 an der Regerstraße/ Welfenstraße ist zudem die Errichtung einer zusätzlichen Trambahnhaltestelle vorgesehen. Diese wird die Mobilität der Bewohnerinnen und Bewohner nochmals deutlich verbessern.

Der konzeptionelle Ansatz zur Bündelung von Nutzungen in den Wohnhöfen steigert die Wohn- und Aufenthaltsqualität im übrigen Planungsgebiet und steht somit im Einklang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Neben der Sicherstellung der Befahrbarkeit der privaten Freibereiche für die erforderlichen Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge übernehmen diese Bereiche insbesondere auch Aufenthaltsfunktionen. Die Wohninnenhöfe ermöglichen ein gefährdungsfreies Spielen der Kinder.

Gleichzeitig laden die Höfe die Bewohnerinnen und Bewohner zur Kommunikation und Kontaktaufnahme ein, was das Entstehen von Nachbarschaften begünstigt und ausdrücklich wichtige Ziele der Planung erfüllt. Funktion und Ausgestaltung dieser Flächen fördern das Sicherheitsempfinden. Durch diese Überlagerung von vielfältigen Nutzungen ergibt sich im Umfeld der Wohngebäude ein hoher Versiegelungsgrad.

Zur Freihaltung der Freiflächen in den Baugebieten für Freiraumnutzungen werden die wohnungsbezogenen Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen, ggf. auch in einem zweiten Tiefgaragengeschoss oder beispielsweise in Form von Duplex-Parksystemen bzw. alternativen Systemen, untergebracht.

Es entstehen lärmgeschützte und vielfältig nutzbare Freiflächen. Die Wohngebiete grenzen vielfach direkt an öffentliche Grünflächen bzw. Wegeverbindungen im Grünen, eine gute Anbindung an öffentliche Freiräume ist damit gesichert.

Das Planungsgebiet wird von einem engmaschigen Wegenetz durchzogen, das die kurzwegige Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und der Infrastruktureinrichtungen sichert. Nachhaltigkeitsaspekte wurden auf allen Planungsebenen berücksichtigt.

Um bei der vorgesehenen Wohndichte (Überschreitung der als Maßstab herangezogenen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern, sollen folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen: Es werden an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang des Planungsgebietes in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen, wie z. B. Kronenpark, Kinderspielplatz im Bereich Am Neudeck und weitere Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin werden die Dachgärten der Neubebauung für die Hausgemeinschaften herangezogen. Dies wird entsprechend im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Planung nutzt die gegebenen Flächenpotentiale und dient der Schaffung von rund 1.500 innenstadtnahen Wohnungen. Detaillierte Untersuchungen zu Lärm, Besonnung und Belichtung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.3. Höhenentwicklung

Die zulässige Höhenentwicklung wird durch Festsetzungen der Wandhöhen geregelt. Hiermit werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die, entsprechend der Planungskonzepte mit ihrem lebendigem Höhenspiel die Wohnblöcke in ablesbare Gebäudeabschnitte gliedern, den erforderlichen baulichen Lärmschutz leisten und auch differenzierte Dachflächennutzungen ermöglichen.

Eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei mitberücksichtigt.

Für jedes Baugebiet werden Bezugshöhen festgesetzt, die die ausreichende Belich-

tung/ Besonnung für die Nutzungen im Geltungsbereich und dem benachbarten Bestand sowie einen grundsätzlich höhengleichen Anschluss an das jeweilige Umfeld sichern.

Im Baugebiet 1 (1) wird eine differenziert gestaffelte Gebäudestruktur festgesetzt. Der Hauptbaukörper mit maximalen Wandhöhen zwischen ca. 16 m und 19 m, dies entspricht 4 bis 6 Geschossen, nimmt die Gebäudehöhen der näheren Umgebung auf. Die erforderliche Bautiefe des Einzelhandels bildet sich durch ein in den Hof eingestelltes ca. 4,5 m hohes erdgeschossiges Volumen ab. Im Süden setzt ein bis ca. 26 m hoher Baukörper, was einer achtgeschossigen Bebauung entspricht, Akzente und übernimmt dabei die städtebauliche Fassung der öffentlichen Grünflächen entlang des Auer Mühlbachs.

Im Baugebiet 1 (2) ist eine eingeschossige Bebauung zum Auer Mühlbach hin zulässig. Die bestehende Hanglage des Grundstücks Fl.-Nr. 14002 ermöglicht nach Süden hin ein Eingraben der Bebauung. Die denkmalgeschützten Erdgeschossbereiche des bestehenden Eismaschinengebäudes werden erhalten. Über dem Erdgeschoss wird eine Terrasse auf der Höhenlage des südlich anschließenden Geländes errichtet.

Die maximal zulässigen Wandhöhen von bis zu 8,0 Metern in der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 ermöglichen einen Neubau, der zum Auer Mühlbach 3 Geschosse aufweist und sich von der Freifläche östlich des Gebäudes mit ein bzw. zwei Geschossen zeigt. Das Gebäude der bestehenden sogenannten „Braumeistervilla“ wird auf Basis des Bestandsschutzes für die Kindertageseinrichtung genutzt und in die Planungen integriert.

Die Architektur des Baugebiets 2 ist durch das Spiel unterschiedlicher Höhen (vorwiegend 5 bis 8 Geschosse) geprägt. Die Regelungen zur Höhenentwicklung ermöglichen die Umsetzung des Entwurfsprinzips, die Ablesbarkeit der Parzellierung der Bebauung mit unterschiedlicher Höhe zu entwickeln. Dies ermöglicht ein vielfältiges und markantes Erscheinungsbild in dem Neubaugebiet und schafft geschützte, gut nutzbare Dachzonen. Die Gliederung in einzelne Hauseinheiten wird bewusst zu Gunsten dieses Erscheinungsbilds gewählt.

In den Baugebieten 2 und 3 ermöglichen die Spielräume von maximal 2,5 m bei den Festsetzungen zur Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenentwicklung ein erforderliches Maß an planerischer Reaktion auf sich aus der Grundrissplanung ergebende Anforderungen, ohne die städtebauliche Konzeption und die Belichtungs- bzw. Besonnungssituation wesentlich zu verändern.

Die Erdgeschosse der Bebauung in den Baugebieten 2 und 3 werden zum Schutz der Privatheit der dortigen Wohnungen jeweils 0,9 bis 1,30 Meter über Gelände angehoben, gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen sind höhengleich mit dem anschließenden Straßenraum und weisen größere Geschosshöhen auf.

In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 kann durch die festgesetzten Wandhöhen von maximal 11,5 Metern eine bis zu dreigeschossige Bebauung errichtet werden. Zur bestehenden angrenzenden südlichen Nachbarschaft ist ein ausrei-

chender Abstand zu deren Grundstücksgrenzen zwecks Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Art. 2 BayBO einzuhalten.

Das Baugebiet 3 nimmt mit einer 5-geschossigen Bebauung und einem Staffelgeschoss die Höhenentwicklung der Umgebung auf. Die festgesetzten Wandhöhen folgen der von Ost nach West allmählich ansteigenden Welfenstraße. Der Rücksprung des Staffelgeschosses ab einer Höhe von ca. 17 Metern über dem Höhenbezugspunkt gegenüber der Sockelbebauung von mindestens 0,6 Metern wird festgesetzt.

An der Ecke Regerstraße/ Welfenstraße markiert ein Hochpunkt mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 26 Metern, welchem ein ausreichend dimensionierter städtischer Platz vorgelagert ist, die besondere stadträumliche Situation. Im rückwärtigen Bereich an der Bahnlinie München-Rosenheim bilden zwei weitere Gebäudeüberhöhungen mit einer festgesetzten Wandhöhe von maximal 26 Metern ein Gegengewicht und gliedern die Abwicklung der gesamten neuen Bebauung entlang der Bahn.

5.4. Bauweise

Zum Schutz der Wohninnenhöfe gegen Lärmimmissionen wird in den Baugebieten 2 und 3 eine geschlossene Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt. Öffnungen für Durchgänge beziehungsweise Zufahrten werden hinsichtlich ihrer Mindestzahl bzw. Breite und Höhe geregelt, um dieses Ziel nicht zu gefährden und gleichzeitig eine gute Benutzbarkeit im Sinne einer hohen Wohn- und Freiraumqualität zu sichern. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Lage der Öffnungen werden zu Gunsten von Spielräumen bei der Realisierung ermöglicht.

Die im Baugebiet 2 (2) unmittelbar an der Regerstraße maximal zulässigen Wandhöhen gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden der Weilerschule sowie den nördlich angrenzendem Gebäude Regerstraße 20 ermöglichen einen behutsamen Umgang mit der bestehenden schützenswerten Baustruktur durch die Neuplanung.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauräume

Die Bauräume werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Bauräume sind weitgehend deckungsgleich mit den Baukörpern der Vorhabenplanung und sichern damit die Umsetzung der gewünschten Baukörperkonfiguration. Sie lassen jedoch geringfügig erforderliche Spielräume zur Reaktion auf Anforderungen im Zuge der Realisierung zu. Die Baukörper des Planungsvorhabens weisen eine Tiefe von rund 16 Metern auf. Nur unter Maßgabe dieser Baukörper Tiefen sind die zulässigen Geschossflächen des Bebauungsplans realisierbar.

Die stadträumlich wirksame Bebauungskante des Hochpunkts im Baugebiet 3 an der Regerstraße wird durch eine Baulinie gesichert. Ein Zurückweichen der Fassade im Erdgeschoss zur Schaffung von wettergeschützten Hauseingangsbereichen ist im festgesetzten Umfang zulässig, beeinträchtigt die raumbildende Wirkung nicht und sorgt für eine klare Adressbildung.

Im Baugebiet 1 (1) ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Treppen zur Erschließung und Feuerweherschließung um bis zu 5 m zulässig. Aus gestalterischen Gründen wird dies auf Treppen begrenzt, die eine Höhe von max. 5,0 m über dem geplanten Gelände aufweisen und maximal ein Drittel der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

Die Terrassen von Kindertageseinrichtungen sind auch außerhalb der Bauräume zugelassen, da sie für diese Nutzung notwendig sind.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone wird in einem Maße zugelassen, das gestalterisch verträglich ist und keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belichtungssituation erwarten lässt. Darüberhinaus sind baugebietsbezogene Überschreitungen für Balkone in den Satzungsbestimmungen getroffen worden. Damit kann das Angebot an wohnungsbezogenen Freibereichen über die hofseitig gelegenen Balkone hinaus erweitert werden. Dies ermöglicht bei den festgesetzten tiefen Bauräumen, auch in Verbindung mit Loggien hochwertige Wohnungsgrundrisse.

Im Baugebiet 1 (2) ist die Anlage mit der Eismaschine in die bestehende Hanglage gebaut und weist hierdurch in Teilen eine Unterbauung des Geländes auf. Zum Auer Mühlbach wird die Bebauung eingeschossig. Wo die Bebauung mit einer Terrassenanlage als Dachflächennutzung aus dem Gelände ragt, wird dies durch Festsetzung eines Bauraums zugelassen. In den anderen Bereichen wird eine bauliche Anlage unter Gelände festgesetzt. Im Baugebiet 1 (2) werden aus Funktionsgründen die bestehenden baulichen Anlagen unter dem nach Osten ansteigenden Hanggelände sowie eine unterirdische Erweiterung dieser Anlagen zugelassen. Somit können die darüber liegenden oberirdischen Flächen für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtung 1 mit herangezogen werden.

In den Baugebieten 2 (2) und 2 (3) an der Regerstraße befinden sich die Zu- und Ausfahrten der Gemeinschaftstiefgaragen. Ein Hereinragen der Rampenbauwerke in den Innenhof wird ausnahmsweise zugelassen, wenn die Überdeckung der Tiefgaragenrampe außerhalb des Gebäudes in die Gesamtgestaltung des Innenhofs integriert wird.

Die Überschreitung der hofseitigen Baugrenzen in den Baugebieten 2 und 3 dient der Sicherstellung der Zugänglichkeit der Fahrradabstellräume bzw. Abstellräume im Keller von außerhalb sowie der Ermöglichung von Balkonen zur Steigerung der Wohnqualität.

Ein Überschreiten der Baugrenzen zu den öffentlich nutzbaren Grünflächen wird ausnahmsweise und in untergeordnetem Umfang zugelassen, wodurch ein gestalterischer Spielraum in verträglichem Umfang ermöglicht wird, der keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belichtungssituation erwarten lässt.

Die Braumeistervilla kann auf Grundlage des Bestandsschutzes erhalten bleiben.

5.6. Dachformen, -aufbauten und Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen

Um im Planungsgebiet eine homogene Dachlandschaft zu schaffen und die Nutzung der Dachflächen als Freibereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern, werden Flachdächer festgesetzt. Weiterhin wird eine Begrünung der Dächer inklusive der Ausstattung mit Solaranlagen festgesetzt.

Technische Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern werden hinsichtlich Art, Zweck, Lage und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt und von der Dachkante zurückgesetzt. Das Zurücksetzen von der Dachkante zielt auf ein positives Erscheinungsbild, eine ruhige Dachlandschaft und das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab, ohne jedoch die Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen. Im Bereich der Innenhöfe der Baugebiete wird durch das 1,5-fache Abrücken der Anlagen von der Hauptfassade des Baukörpers zusätzlich die Belichtungs- und Besonnungssituation eine Verbesserung erreicht.

Aufgrund der prognostizierten Lärmsituation für die Wohnnutzungen, insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und um einen hohen Energiestandard der Bebauung und damit eine nachhaltige Bauweise zu fördern, wird für die hierfür notwendigen technischen Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung eine Überschreitung der Flächenbegrenzung zugelassen.

Um die Nutzung der Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten und -terrassen zu ermöglichen, sind Dachaufbauten für Dachausstiege einschließlich Abstellräumen zulässig. Um eine negative Auswirkung auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, werden sie in ihrer Fläche, Lage und Gestalt beschränkt. In den 3 Baugebieten sind jeweils gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und -terrassen in einer Mindestgesamtgröße, verteilt auf einzelne Baublöcke, vorzusehen.

Die Erschließung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachausstiegen in den Baugebieten erfolgt barrierefrei. Im Baugebiet 2 sind ausnahmsweise nichtbarrierefrei erschlossene gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten zulässig, wenn dort keine ausreichenden Flächen zur Unterbringung der erforderlichen barrierefreien Erschließungsflächen auf den jeweiligen Dachflächen zur Verfügung stehen, Dachgärten aber dennoch auch dort ermöglicht werden sollen. Auf den straßenbegleitenden Gebäuden an der Wellfenstraße hat die deutliche Einschränkung von Dachaufbauten aufgrund der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung Wichtigkeit, die Anforderungen an die Zahl barrierefrei erschlossener Dachgärten wird begrenzt.

Um der Mikrobrauerei im Baugebiet 1 (2) eine betriebsgerechte Nutzung der Dachterrasse als Wirtsgarten zu ermöglichen, ist dort die Unterbringung von hierfür erforderlichen untergeordneten Einrichtungen zulässig. Aus Gründen einer eingeschränkten und verträglichen Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Kindertageseinrichtung 1 sind hier nur mobile Einrichtungen sowie eine Liftanlage zulässig.

Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig. Die Dachbegrünung auf Flächen, die für Solaranlagen genutzt werden,

erhöht deren Wirksamkeit. Da diese Solareinrichtungen große Flächen umfassen und damit eine deutliche Verschattungswirkung für andere Gebäude entfalten können, wird festgesetzt, dass sie um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen sind und maximal 1,5 m über Oberkante der Dachfläche erreichen dürfen.

Die Ausbildung einer von der Fassadenvorderkante zurückgesetzten Attika ermöglicht zugunsten der Wohnqualität größere Geschosshöhen, ohne die stadträumlich wirksame Trauflinie anzuheben oder die Belichtung bzw. Besonnung der Umgebung wesentlich zu beeinträchtigen.

Die ab einer Mindestgröße von 100 m² festgesetzte extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte).

Durch die Nutzung der Dachflächen als Freibereich für die Bewohner und Bewohnerinnen kommt es zu einer Flächenreduzierung bei der extensiven Dachbegrünung. Um dadurch entstehende ökologische Nachteile zu kompensieren, werden intensive Dachbegrünungen mit einem mittleren Bodenaufbau von 40 cm festgelegt, um dies weitmöglichst zu kompensieren (z.B. Erhöhung der Wasserhaltefähigkeit). Auch für eine Gestaltung, die der Aufenthaltsqualität auf Dächern dient und eine gewisse Raumbildung erzielt, ist eine intensive Begrünung und die damit mögliche Verwendung von größeren Pflanzen bzw. Gehölzen notwendig.

Zum Schutz einer möglichen Außenspielfläche auf dem Dach des eingeschossigen Bauteils (max. WH 4,0 m) der Kindertageseinrichtung 1 ist eine Lärmschutzwand zulässig.

5.7. Abstandsflächen

Allgemein

Das städtebauliche Konzept nimmt die bestehenden angrenzenden Blockstrukturen als bautypisches Erscheinungsbild einer innerstädtisch geschlossenen Quartiersbebauung auf. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Festsetzung des Neubauvorhabens in einer hochverdichteten innerstädtischen Bebauungssituation unter Berücksichtigung der Stadtgestalt. Der Straßenraum soll gefasst werden.

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) im Grundsatz. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und Wandhöhen zu den angrenzenden Straßenflächen, öffentlichen Grünflächen und bestehenden Nachbargebäuden Gebäudeabstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Misch- und Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht einhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verringern sich im Planungsgebiet die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß.

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn

Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden. Für Bereiche in denen dies nicht erfüllt ist, wurde die Besonnung auf der Grundlage gem. DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen), welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, untersucht. Hierbei wurden die gemäß DIN 5034-1 zu berücksichtigenden Kriterien (Besonnung eines Raums, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können, ein Wohnraum gilt als besonnt, wenn die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 21. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4,0 h oder am 17. Januar mindestens 1,0 h beträgt, eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist) herangezogen. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben.

Für Kindertageseinrichtungen wurden bezüglich der Belichtung der Innenräume grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an eine Wohnnutzung gemäß DIN 5034 gestellt. Zusätzlich wurden die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen auf ihre Besonnung hin untersucht.

Situation innerhalb des Bebauungsplangebiets

Für nahezu alle Bereiche ist eine Belichtung mit 45° Lichteinfallswinkel oder besser bzw. eine Besonnung gem. DIN 5034-1 gegeben.

Für Bereiche, in denen die Besonnung nach DIN 5034-1 nicht nachgewiesen werden konnte, kann durch entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Nebenräume und Erschließungskerne an schlechter belichteten Fassadenbereichen) und ggf. Grundrissorientierung zur Belichtung bzw. Besonnung mindestens eines Aufenthaltsraums einer jeweiligen Wohnung insgesamt eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung erreicht werden. Eine ausschließliche Orientierung von Wohnungen bzw. Kindertageseinrichtungen zu nicht ausreichend belichteten und gleichzeitig nicht ausreichend besonnten Fassadenbereichen ist unzulässig. Sollen derartige Wohnungen errichtet werden, muss in diesen Bereichen ein konkreter Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034-4 zum Nachweis geführt werden. Eine weitere Möglichkeit der Reaktion auf eingeschränkte Belichtungsbedingungen ist die Nutzung solcher Bereiche für gewerbliche Zwecke. In der zum Satzungstext gehörigen Darstellung sind die Bereiche, in denen besondere und erschwerende Bedingungen entstehen können, dargestellt.

Die ausreichende Belüftung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Nebenanlagen sind weitestgehend in die Gebäude zu integrieren.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im gesamten Planungsgebiet gegeben

Abstandsflächen nach außerhalb des Planungsumgriffs

Zur Beurteilung der Situation nachbarschützender Belange werden nach außerhalb des Geltungsbereichs die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO herangezogen.

Soweit die Abstandsflächen gem. BayBO über die Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingehalten werden, folgen die getroffenen Festsetzungen zur Höhenent-

wicklung dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, so dass die Neubebauung des Vorhabengebietes die bestehenden Nachbarschaften hinsichtlich der Abstandsflächen nicht schlechter stellt als die bestehenden Nachbarschaften im umgekehrten Fall das Vorhabengebiet.

Es handelt sich dabei um folgende Bereiche:

Baugebiet 1 (1) nach Westen über die Falkenstraße zum Flurstück Nr. 13710

Die geplanten Gebäudeteile mit Wandhöhen von bis zu 16,3 m und bis zu 19,3 m werfen Abstandsflächen nach Westen über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Falkenstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gilt für das o.g. Flurstück der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 844. Dieser setzt für den Bereich an der Falkenstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwingend sieben Vollgeschossen bzw. bis zu fünf Vollgeschossen fest. Festsetzungen zu Wand-, Trauf-, oder Firsthöhen werden nicht getroffen. Die Abstandsflächen der Bestandsbebauung überschreiten gem. Art. 6 BayBO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Neuplanung überschreitet dem gegenüber die Straßenmitte in deutlich untergeordnetem Maße und kann daher ohne weitere Verkürzung der Abstandsflächen vertreten werden.

Baugebiet 1 (1) nach Norden zu Falkenstraße 7 und 7 b (Fl.-Nrn. 13831 und 13831/5)

Auf dem Grundstück Falkenstraße 7 befindet sich eine fünfgeschossige Wohnbebauung mit einem zweigeschossigen Anbau im Westen, der im Erdgeschoss eine Garage und im Obergeschoss einen Aufenthaltsraum mit großem Fenster nach Südwesten beherbergt. Auf dem Grundstück der Falkenstraße 7 b befindet sich eine Werkstatt mit Fenstern nach Norden, Süden und Westen. Die Abstandsflächen der Gebäude überschreiten die südlichen Grundstücksgrenzen deutlich. Die bestehenden Brauereigebäude in diesem Bereich weisen eine Wandhöhe von ca. 17 m über Gelände auf. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 8 m, zur angrenzenden Bebauung in Teilbereichen zwischen 9 und 11 m. Eine Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel 45° oder besser ist somit für weite Teile des nördlichen Gebäudebestands derzeit nicht gegeben.

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Wandhöhen der Neuplanung wird sich künftig die Belichtungssituation für die nördlichen Nachbargebäude gegenüber der bestehenden Situation verbessern und damit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen. Im mittleren Gebäudeteil mit maximalen Wandhöhen von 4,5 m, 13,4 m und 16,3 m werden durch diese Höhenentwicklung die Abstandsflächen der Neuplanung zur Grundstücksgrenze hin eingehalten. Die Besonnung verbessert sich gegenüber der Bestandssituation, insbesondere in den Übergangs- und Sommermonaten, ebenfalls deutlich.

Die Planung akzentuiert die östlichen und westlichen Gebäudeteile mit einer Höhe von 19,3 m. Die Abstandsflächen überschreiten damit die Grundstücksgrenzen nach Norden und fallen im westlichen Teil auf den Bereich der erdgeschossigen Garage des zweigeschossigen Anbaus, im östlichen Teil auf das Werkstattgebäude. Die Überschreitungen der Neuplanung nach Norden sind gegenüber den Überschreitungen der nördlich angrenzenden Bebauung nach Süden auf die Neuplanung deutlich untergeordnet.

Die ausreichende Belichtung des Aufenthaltsraums über der Garage ist mit einem 45° Lichteinfallswinkel gegeben und wird damit nicht beeinträchtigt. Die Werkstatt wird über die bestehenden Fenster an der Nord-, West-, und Südseite ausreichend

belichtet. Die Belüftung ist ebenfalls ausreichend gewährleistet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sowohl für den nördlichen Gebäudebestand, als auch für die südlich angrenzende Neuplanung gewahrt. Die Abstandsflächen der Neuplanung werden nach Norden bis zur Grundstücksgrenze verkürzt.

Baugebiet 1 (1) nach Osten zur Ohlmüllerstraße 42 (Fl.-Nr. 14000 – östlicher Teil)

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 14000 ist die künftige Hauptverwaltung der Paulaner Brauerei gemäß der Baugenehmigung in Realisierung.

Der im Baugebiet 1 (1) zulässige östliche Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von bis zu 19,3 m hält einen Abstand von ca. 15 m zum Verwaltungsgebäude ein. Eine ausreichende Belichtung der dortigen Büronutzung ist gegeben.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks hat dem Vorhaben zugestimmt. Die Abstandsfläche der Neuplanung wird auf die Grundstücksgrenze verkürzt.

Baugebiet 1 (1) nach Südosten über die öffentlichen Freiflächen zur Nockherstraße 2-4 (Fl.-Nr. 14003)

Der geplante Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von bis zu 25,2 m überschreitet mit seiner Abstandsfläche die Mitte der öffentlichen Wasserflächen des Auer Mühlbachs bis hin zur Grundstücksgrenze des Flurstück Nr. 14003, für das der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1037 ein Gewerbegebiet GE mit zwei bis zu 4-geschossigen Gebäudeteilen und einem eingeschossigen Verbindungsbau festsetzt. Festsetzungen zu Wand-, First- oder Traufhöhen werden nicht getroffen. Bei Abstandsflächen im Maße von $\frac{1}{4}$ Höhe (GE) und einer Wandhöhe von 4 m je Vollgeschoss werden die Abstandsflächen durch den Bestand nach Norden eingehalten.

Auch bei Realisierung des maximal zulässigen Baurechts im Baugebiet 1 (1) ist eine ausreichende Belichtung der südlichen Bestandsbebauungen gegeben. Deren Besonnung ist gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung ist durch die öffentlichen Wasserflächen des Auer Mühlbachs und der nördlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche gegeben.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse sind für die bestehenden Nutzungen Fl.-Nr. 14003 gewahrt.

Die Abstandsflächen der Neuplanung werden nach Süden bis zur Mitte der öffentlichen Wasserflächen des Auer Mühlbach verkürzt.

Baugebiet 1 (1) nach Südwesten zur Falkenstraße 17 (Fl.-Nr. 13989)

Die westliche Bestandsbebauung weist ein grenzständiges, zweigeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit Brandwand ohne Fenster auf.

Die Abstandsflächen der Neuplanung mit einer Wandhöhe von 16,3 m und 19,3 m fallen auf das eigene Grundstück. Die Abstandsfläche des Gebäudeteils mit einer festgesetzten Wandhöhe von max. 25,2 m fällt weitestgehend in den Bereich dieser Brandwand. Einschränkungen der Belichtung sind nicht gegeben. Die Besonnung und Belüftung des benachbarten Bestands wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorbescheid für das Grundstück erteilt. Wegen fehlenden Ausführungsplanungen ist eine weiterführende Beurteilung nicht möglich. Im künftigen Baugenehmigungsverfahren ist dann auf die rechtsverbindliche Planung

Rücksicht zu nehmen. Die ausreichende Belichtung/ Besonnung ist z.B. durch entsprechende Grundrissorientierung zu gewährleisten.
Die Abstandsfläche der Neuplanung wird bis zur Grundstücksgrenze verkürzt.

Baugebiet 2 (1) nach Nordwesten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen von Hochstraße 55, 59 und 73 (Fl.-Nrn. 15308, 15311, 15318)

An die bestehenden Wohngebäude (sog. „Herbergshäuser“) entlang der Hochstraße grenzt südöstlich die Neuplanung des Baugebietes 2 (1) an. In dessen geplanten Bauraumabschnitten sind Gebäude mit Wandhöhen von bis zu 11 m, bis zu 14 m, bis zu 17 m, bis zu 17,5 m, 13-17 m, 19-22,5 m, 14-18 m, 23-26,5 m, 19-23,5 m und 19-23 m zulässig. Bei den Fl.-Nrn. 15311 und 15318 handelt es sich um unbebaute Grundstücksteile. Im Bereich des Fl.-Nr. 15308 kommt die Abstandsfläche teilweise in Bereichen eines Nebengebäudes zum Liegen.

Derzeit befindet sich südöstlich an die bestehenden Grundstücke angrenzend eine eingehaute LKW-Anlieferung aus der bestehenden Brauereinutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 15340. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke liegen ca. einen Meter unter dem Gelände des Planungsgebiets.

Eine Belichtung der rückwärtigen Bereiche der Bestandsgebäude an der Hochstraße unter einem Lichteinfallswinkel von 45° ist in Teilbereichen durch die Bestandssituation der LKW-Anlieferung nicht gegeben.

Im Zuge der Umsetzung der Neuplanung wird dessen Höhenlage auf die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke angepasst. Durch diese Maßnahme sowie durch die künftigen Gebäudeabstände wird die Belichtung und Belüftung für die Nachbarbebauung gegenüber der Bestandssituation verbessert. Die Besonnung von Gebäuden und Freiflächen, insbesondere in den Übergangs- und Sommermonaten, verbessert sich ebenfalls.

Durch die Abstandsflächenüberschreitungen werden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung und Belüftung für die bestehenden Gebäude ist gegeben. Die Belichtung der Neuplanung ist im Bereich zum Grundstück Hochstraße 55 (Fl.-Nr.15308) eingeschränkt. Auch wirft die bestehende Nachbarbebauung Abstandsflächen in diesen Bereich. Eine ausschließliche Orientierung von Aufenthaltsräumen in diese Richtung wird daher ausgeschlossen (siehe zugehörige Darstellung zu im Satzungstext).

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Abstandsflächen der Neuplanung werden nach Nordwesten bis zu den Grundstücksgrenzen verkürzt.

Baugebiet 2 (2) nach Nordwesten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen von Hochstraße 49 c, 51, 51a und 53 (Fl.-Nrn. 15296, 15297, 15297/1, 15306)

Die Abstandsflächen der bestehenden Nachbarbebauung fallen nach Südosten in deutlich größerem Umfang auf das Planungsgebiet, als die, die zulässige Neubebauung mit Wandhöhen von maximal 7,8 m, 11 m und 17 m dorthin nach außerhalb des Geltungsbereichs wirft.

Die ausreichende Belichtung mit einem 45° Lichteinfallswinkel für den Gebäudebestand ist gegeben. Die Belichtung der Neuplanung ist an der nordwestlichen Ecke eingeschränkt. Eine ausschließliche Orientierung von Aufenthaltsräumen zu diesem Bereich wird ausgeschlossen. (siehe zugehörige Darstellung im Satzungstext)

Eine ausreichende Belüftung ist für den Gebäudebestand, wie auch für die Neupla-

nung, gegeben.

Die Besonnung des Gebäudebestands entspricht den Anforderungen der DIN 5034-1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu beiden Seiten gegeben. Die Abstandsflächen der Neuplanung werden nach Westen bis zur Grundstücksgrenze verkürzt.

Baugebiet 2 (2) nach Norden zur Hochstraße 49 b und zur Regerstraße 20 und 22 (Fl.-Nrn. 15294 und 15373/5)

Die geplanten Gebäude des Baugebietes 2 (2) weisen Wandhöhen von 19-23 m, 22,5-26,5 m, 16,5-20,5 m, 19,5-23,5 m und 13-17 m. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Hochstraße 49 b und Regerstraße 22 befinden sich zwei viergeschossige Wohngebäude, die jeweils mit der fensterlosen Stirnseite an der Grundstücksgrenze errichtet wurden. Sie lösen damit gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine eigenen Abstandsflächen aus.

Das viergeschossige Gebäude Regerstraße 20 hält mit seiner ebenfalls fensterlosen Stirnseite zum Planungsgebiet einen Abstand von ca. 5 m („Pavillonabstand“) ein und wirft damit Abstandsflächen auf das Planungsgebiet.

Die Abstandsflächen der Neuplanung fallen jeweils ausschließlich in den Bereich der Brandwände oder die nicht bebauten Grundstücksteile der o.g. Flurstücke. Die ausreichende Belichtung und Belüftung des Gebäudebestands wird nicht beeinträchtigt. Die Abstandsflächen der Neuplanung werden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze verkürzt. Der grenzständige Gebäudeteil der Neuplanung mit einer Wandhöhe von bis zu 14 m bzw. 13-17 m löst Abstandsflächen aus, welche in diesem Bereich nicht verkürzt werden können. Der Eigentümer der Nachbargrundstücke hat dem Vorhaben zugestimmt.

Baugebiet 2 (2) und 2 (3) nach Osten zur Regerstraße 11 bis 23 ungerade (Fl.-Nrn. 15634 und 15634/5 – 15634/10)

Die Neuplanung entlang der Regerstraße überschreitet mit ihren hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen von 1H gem. Art. 6 BayBO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Regerstraße in ähnlichem Maße, wie dies für die östlich gegenüberliegende Bestandsbebauung zum Planungsgebiet hin der Fall ist.

Eine Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel 45° oder mehr ist beiderseits gegeben, die Belüftung entlang der Regerstraße ist gewährleistet.

Die Abstandsflächen der Neuplanung werden bis zur Straßenmitte verkürzt. Der Eigentümer der Nachbargrundstücke hat dem Vorhaben zugestimmt.

Baugebiet 2 (4) nach Südosten zur Regerstraße 25 (Fl.-Nr. 15636), 27 (Fl.-Nr. 15636/2 und 15637/1) und 29 (Fl.-Nr. 15637)

Die Neuplanung entlang der Regerstraße überschreitet mit ihren hilfsweise herangezogenen Abstandsflächen von 1H gem. Art. 6 BayBO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Regerstraße. Auf den gegenüberliegenden Grundstücken befinden sich gewerbliche Nutzungen (Schnellrestaurant, Tanzschule, Filmakademie, Blumenhandel/Gärtnerei). Die Bestandsbebauung hält die Abstandsflächen von $\frac{1}{4}$ H (GE) nach Nordwesten zur Neuplanung hin ein.

Die bestehende gewerbliche Nutzung wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt und dessen Belichtung unter $\frac{1}{4}$ H entsprechend des Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete ist gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung ist gegeben.

Künftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da eine entsprechende Belichtung durch die Gebäudesituierung erreicht werden kann.

Die Abstandsflächen der Neuplanung nach Süden werden bis zur Straßenmitte verkürzt.

Baugebiet 3 nach Süden zur Regerstraße 25 (Fl.-Nr. 15636)

Derzeit befindet sich auf dem genannten Grundstück eine gewerbliche Nutzung (Schnellrestaurant). Die Bestandsbebauung hält die Abstandsflächen von $\frac{1}{4}$ H (GE) gem. Art. 6 BayBO nach Norden zur Neuplanung hin ein. Das Vorhaben ermöglicht an dem entstehenden Platz an der Ecke Reger- und Welfenstraße die Ausformulierung eines höheren Gebäudes.

Die bestehende gewerbliche Nutzung wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt und dessen Belichtung unter $\frac{1}{4}$ H entsprechend des Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete ist gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung ist gegeben.

Künftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da eine entsprechende Belichtung durch die Gebäudesituierung erreicht werden kann.

Die Abstandsflächen der Neuplanung nach Süden werden bis zur Grundstücksgrenze verkürzt.

Baugebiet 3 nach Norden zur Regerstraße 23 sowie zur Welfenstraße 1 - 13a (Fl.-Nrn. 15634 und 15634/16 – 15634/24)

Die Neuplanung entlang der Welfenstraße überschreitet mit Abstandsflächen von 1H gem. Art. 6 BayBO die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Welfenstraße in ähnlichem Maße, wie dies für die nördlich gegenüberliegende Bestandsbebauung zum Planungsgebiet hin der Fall ist.

Eine Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser ist beiderseits gegeben, die Belüftung entlang der Welfenstraße ist gewährleistet.

Die Abstandsflächen der Neuplanung werden bis zur Straßenmitte verkürzt. Der Eigentümer der Nachbargrundstücke hat dem Vorhaben zugestimmt.

Baugebiet 3 nach Osten zur Welfenstraße 20 und 24 (Fl.-Nr. 15611)

Auf dem o.g. Flurstück setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 ein Kerngebiet MK mit Wandhöhen von bis zu 19,5 m, in Teilbereichen bis zu 25,8 m fest. Die Abstandsflächen überschreiten gem. Art. 6 BayBO im Maße von $\frac{1}{2}$ H die Mitte der neu entstehenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Verlängerung der Senftlstraße, U-1730) im Bereich des Gebäudeteils mit einer Wandhöhe von bis zu 25,8 m.

Die Abstandsflächen des Baugebiets 3 überschreiten ihrerseits auch die Mitte der neu entstehenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Gebäudeteile mit einer maximalen Wandhöhe von 19,8 m ist eine Belichtung des gegenüberliegenden Bestands mit einem Lichteinfallswinkel von 45° oder mehr eingehalten. Die Abstandsfläche des Gebäudeteils mit einer Wandhöhe zwischen 19-26 m erstreckt sich bei maximaler Ausschöpfung auf die Südwestecke des Bestandsgebäudes. Es handelt sich dabei um einen Aufenthaltsraum eines Supermarktes. Eine ausreichende Belichtung dieses Raums ist aber von Süden her gewährleistet. Eine ausreichende Belüftung ist beiderseits gegeben.

Die Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser für die Nordostecke der Neuplanung ist im EG und im ersten Obergeschoss nicht gegeben. Wohnungen oder Aufenthaltsräume der Kindertageseinrichtung dürfen sich deshalb in diesen Geschossen nicht ausschließlich zu dem in der zum Satzungstext gehörigen Darstellung gekennzeichneten Bereich hin orientieren.

Die Abstandsflächen der Neuplanung werden bis zur Mitte der neu entstehenden, öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungsstraße U-1730 verkürzt. Der Eigentümer des o.g. Nachbargrundstücks hat dem Vorhaben zugestimmt.

Kindertageseinrichtung 1 und Kindertageseinrichtung 2

In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4 m und 8 m zulässig.

Die Abstandsflächen von 1H gem. Art. 6 BayBO des Gebäudeteils mit einer Wandhöhe von bis zu 8 m der Kindertageseinrichtung 1 überschreiten nach Norden die Mitte der öffentlichen Wasserfläche des Auer Mühlbachs und nach Westen die Grenze zum Grundstück Fl.-Nr. 14003.

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1037, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet GE festsetzt. Der Abstand der geplanten Neubebauung zur Grundstücksgrenze beträgt ca. 4 m.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke ist gewährleistet. Die gesunden Arbeitsverhältnisse des westlichen Grundstücks sind gewahrt. Gleiches gilt für ggf. zulässige Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken. Die Abstandsflächen werden nach Norden bis zur Mitte der öffentlichen Wasserfläche des Auer Mühlbachs und nach Westen bis zur Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 14003 verkürzt. Es entsteht aufgrund des Bestandsschutzes für die Lage der bestehenden Braumeistervilla an der Grundstücksgrenze keine Beeinträchtigung.

Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 11,5 m zulässig. Im Südwesten nach Außerhalb des Geltungsbereichs sind die Abstandsflächen von 1 H gem. Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Abstandsflächen nach Norden zum angrenzend festgesetzten privaten Freiraum und dem Biergarten der Gaststätte am Nockherberg werden auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt. Diese Nutzungen werden nicht wesentlich beeinträchtigt, der Grundstückseigentümer hat dem Vorhaben zugestimmt.

5.8. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Anlieferung und Anwohnerstellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der LHM vom 19.12.2007, zur Ermittlung der Anzahl der Stellplätze gilt deren Anlage 1. Die Bemessung berücksichtigt die gute ÖPNV-Anbindung der Quartiere und trägt durch ein reduziertes Stellplatzangebot zur Vermeidung von MIV bei.

5.8.1. Pflichtige Kfz-Stellplätze innerhalb der Baugebiete

Um die Freiflächen in der verdichteten Bebauung für Erholung, Spielnutzungen und Ähnliches zu aktivieren, sind die Kraftfahrzeugstellplätze in den Baugebieten grundsätzlich in Tiefgaragen anzuordnen und deren Zufahrten sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Nur in der Hiendlmayrstraße werden im Rahmen der dort

vorgesehenen Umgestaltung oberirdisch vor dem Gebäude einige Besucherstellplätze zugelassen. Aufgrund der Größe der Baugebiete und der nur in begrenzter Zahl möglichen Anbindungen an die öffentlichen Straßen sind die Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen auszubilden. Die räumliche Anordnung erfolgt unterhalb der dafür festgesetzten Bauräume bzw. unterhalb der im Plan festgesetzten Bereiche (GTGa oder Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen).

Für die Baugebiete 1 (1), 2 und 3 werden jeweils neue Tiefgaragen errichtet. Die Tiefgaragen unter den Baugebieten 2 (2) bis 2 (4) werden für eine variable, ökonomische Verkehrsabwicklung unterirdisch verbunden. Aus den Tiefgaragen gibt es direkte Zugangsmöglichkeiten zu den sich darüber befindenden Gebäuden.

Die für das Baugebiet 1 (2) notwendigen pflichtigen Kraftfahrzeugstellplätze werden in einer Tiefgarage in dessen unmittelbarer Umgebung untergebracht auf dem Grundstück der Mikrobrauerei selbst keine geeigneten Flächen nachgewiesen werden können.

Im Baugebiet 1 kann der Grundwasserstand auf weniger als 2 m unter Gelände ansteigen. Eine entsprechende bautechnische Ausführung ist dort bei der Planung der Tiefgaragen und Keller notwendig.

5.8.2. Kfz-Stellplätze für die Gaststätte am Nockherberg

Der Bebauungsplan mit Grünordnung sichert die für den Betrieb und eine angemessene zukünftige Entwicklung der Gaststätte am Nockherberg notwendigen Stellplätze. Die bestehenden oberirdischen, für den Betrieb der Gaststätte erforderlichen Kfz-Stellplätze südlich des Biergartens werden aufgelöst und in eine Tiefgaragenerweiterung verlagert. Im Baugebiet Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg sowie im Baugebiet 2 (4) in einem kleinen Teilbereich westlich außerhalb des Bau-raums werden bis zu 136 Stellplätze für den Betrieb der Paulaner Gaststätte sowie für öffentliche Besucherstellplätze errichtet. Bei einer eventuellen zukünftigen Ausweitung des Gaststättenbetriebs können die 30 öffentlichen Besucherstellplätze in Wechselnutzung genutzt werden. Die Tiefgaragenerweiterung ist baulich mit der bestehenden Tiefgarage der Gaststätte am Nockherberg verbunden und über diese von der Hochstraße aus erschlossen.

An der Hiendlmayrstraße entsteht auf privatem Grund eine Haltezone für einen Bus, wo Gäste ein- und aussteigen können und auf direktem Weg zur Gaststätte gelangen.

5.8.3. Kfz-Parkplätze für den Besucherverkehr

Derzeit befinden sich in den an die Baugebiete unmittelbar angrenzenden Straßen ca. 225 bewirtschaftete Parkplätze, die unterschiedlichen Nutzerkreisen zur Verfügung stehen (Parkraummanagementgebiet mit Bewohnerparken, Lieferzonen, Kurzzeitparken). Im Zuge der Neuplanung, bei der auch eine zusätzliche Tramhaltestelle angeordnet wird, werden die öffentlichen Straßenräume von Regerstraße und Hiendlmayrstraße umgestaltet. Dabei werden ca. 47 oberirdische Parkplätze im bestehenden öffentlichen Straßenraum in der Umgebung entfallen.

Um eine Versorgung mit Parkplätzen für Besucherinnen und Besucher der neuen Wohnquartiere zu sichern, werden ausreichend öffentlich zugängliche, ebenfalls bewirtschaftete Besucherstellplätze in den Tiefgaragen der Baugebiete 1 und 2 angeordnet:

Im Baugebiet 1 stehen die Kundenstellplätze der großflächigen Einzelhandelsnutzung in der Tiefgarage an der Falkenstraße auch außerhalb der Betriebszeiten der Einzelhandelsnutzung einer öffentlichen Nutzung als bewirtschaftete Flächen für das Kurzzeitparken zur Verfügung.

Im Baugebiet 2 wird ein Kontingent von bis zu 10% der für die Nutzungen im Baugebiet gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze für Besucher zum Kurzzeitparken zur als bewirtschaftete Stellplätze zur Verfügung gestellt. Sie stehen damit nicht den einzelnen Wohnungen oder Betrieben zur Verfügung. An der Hiendlmayrstraße können 6 einfach erreichbare Stellplätze oberirdisch angeordnet werden.

Die im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" verortete Tiefgarage weist auch bewirtschaftete, öffentlich nutzbare Stellplätze auf, die das Angebot an Besucherstellplätzen zum Kurzzeitparken ergänzen.

Im Baugebiet 3 wird auf ein zusätzliches Angebot an öffentlich nutzbaren Stellplätzen verzichtet, da in unmittelbarer Nähe die Tiefgarage der Welfenhöfe liegt und ausreichende Parkmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

5.8.4. Kfz-Stellplätze für die Anwohnerschaft

Durch vertiefende Untersuchungen wurde der Bedarf an Anwohnerstellplätzen ermittelt. Die Anwohnerstellplätze dienen dem Langzeitparken und sollen den unmittelbar in den bestehenden Nachbarschaften wohnenden Anwohnerinnen und Anwohnern in einem Umkreis von etwa 400 m als Alternative zu den bestehenden bewirtschafteten öffentlichen Parkplätzen (Parkraummanagement) zu Gute kommen.

Im Baugebiet 1 (1) an der Ohlmüllerstraße/ Falkenstraße ist ein Bedarf von ca. 30 Anwohnerstellplätzen ermittelt worden. Im Zuge der Neuplanung des Vorhabens werden diese Anwohnerstellplätze in der neuen Tiefgarage errichtet. Im Baugebiet 2 ergibt sich ein Bedarf von zusätzlichen 30 Anwohnerstellplätzen, die in den Tiefgaragen des Baugebiets 2 (3) realisiert werden. Weitere Bedarfe wurden nicht festgestellt

Die Herstellung der Stellplätze für Anwohner und Anwohnerinnen in einem 400 m-Radius wird von der Landeshauptstadt München gefördert. Über vertragliche Vereinbarungen wird ein Belegungsrecht seitens der Stadt für 25 Jahre, mit der Verpflichtung nur an die Anwohnerschaft zu vermieten, geregelt. Die Vereinbarung wird im Zuge des Durchführungsvertrages geschlossen.

5.8.5. Anlieferung für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Baugebiete

Die LKW zur Anlieferung des großflächigen Einzelhandels im Baugebiet 1 (1) fahren von der Falkenstraße rückwärts direkt in eine Ladetasche im Gebäude. Das Tor wird während der Ladetätigkeit nach außen geschlossen, um Beeinträchtigungen für die bestehende Nachbarschaft sowie für die Neubebauung zu minimieren. Die Anlieferfahrten werden zudem hinsichtlich Anzahl und Tageszeit beschränkt. Weitere Möglichkeiten zur Bewältigung der Lieferverkehre wurden geprüft, scheiden jedoch aus Gründen des Nachbarschutzes bzw. aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse aus. Für die sichere Abwicklung der Anlieferung muss bei der Ein- und Ausfahrt von

Lieferfahrzeugen eine zusätzliche Person zur Einweisung des Fahrzeugs vor Ort sein muss.

Im Baugebiet 1 (2) wird Lieferverkehr nur in geringem Umfang erwartet. Lieferfahrzeuge können auf der gemeinsamen Erschließungsfläche des Baugebiets mit der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 zum Be- und Entladen halten. Geregelt durch einen privatrechtlichen Vertrag soll die Anlieferung außerhalb der Bring-/Holzeiten der Kita erfolgen, um unnötige Gefährdungen zu vermeiden.

Im Erdgeschoss des Kopfbaus im Westen des Baugebiets 3 ist eine nicht störende gewerbliche Nutzung (Café bzw. Einzelhandelsgeschäft) vorgesehen. Hier kann die Anlieferung über die westlich davor liegende private Platzfläche erfolgen.

Bei den weiteren vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich wird es sich schon alleine aufgrund der begrenzten Gebäudetiefen um kleinere Betriebe handeln, deren Anlieferung durch Pkw und Kleintransporter, die in die Tiefgarage einfahren und von dort über die horizontale Erschließung (Lifte) direkt die Nutzungen im Gebäude erreichen, erfolgt.

5.8.6. Kfz-Stellplätze für die Kindertageseinrichtungen

Die pflichtigen Stellplätze der Kindertageseinrichtung 1 werden in der Gemeinschaftstiefgarage des Baugebietes 1 (1) nachgewiesen. Bei der Kindertageseinrichtung 2 sind die pflichtigen Stellplätze in der benachbarten Gemeinschaftstiefgarage des Baugebiets 2 (4) unterzubringen. Um Personen mit Behinderungen einen direkten Zugang vom Stellplatz zur Kindertageseinrichtung zu ermöglichen, darf innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen jeweils ein Stellplatz oberirdisch angeordnet werden. Die pflichtigen Stellplätze der integrierten Kindertageseinrichtungen in den Baugebieten 2 (2) und 3 werden in den jeweiligen Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht. Im Baugebiet 2(2) ist zwecks Sicherstellung einer kurzwegigen Anbindung die Anordnung der Stellplätze in unmittelbarer Umgebung an einen der Kindertageseinrichtung zugeordneten Erschließungskern erforderlich.

Auf der Gemeinbedarfsfläche der Kindertageseinrichtung 1 werden an der Straße Am Nockherberg mind. 4 oberirdische Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr nachgewiesen. Dieser Bereich dient auch der Anlieferung der Mikrobrauerei. Die Anlieferzeiten liegen jedoch außerhalb der Bring-/ Holzeiten der Kindertageseinrichtung. Der Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung im Baugebiet 2 (2) kann nicht unmittelbar auf oberirdischem Wege abgewickelt werden. Es werden deshalb Stellplätze in der Tiefgarage festgesetzt. Von dort ist ein Zugang auf kurzem Weg in die Kindertageseinrichtung zu schaffen. Die tägliche Belieferung der Kindertageseinrichtung mit Essen etc. im Baugebiet 2 (2) kann von der Regerstraße über die Fläche mit Festsetzung eines beschränkten Fahr- und Gehrechts südlich des Baugebiets zur Einrichtung erfolgen. Für den Hol- und Bringverkehr zur Kindertageseinrichtung 2 stehen auf der Gemeinbedarfsfläche Plätze an der Hiendlmayrstraße zur Verfügung. Die Stellplätze für das Bringen und Holen der Kinder bei der Kindertageseinrichtung im Baugebiet 3 können durch Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenraum Erschließungsstraße U-1730 angeordnet werden, da auf dem privaten

Grundstück ein Nachweis nicht möglich ist.

5.8.7. Be- und Entlüftung von Tiefgaragen

Die Festsetzung einer mechanischen Be- und Entlüftung der Tiefgaragen und das Abführen der Abluft über Dach soll die Belastungen insbesondere für die Wohnbevölkerung minimieren. Das Integrieren der Leitungen ins Gebäude dient dem guten Erscheinungsbild der Wohnbebauung.

Die Lage der Öffnungen von Be- und Entlüftungsschächten/-rohren (nicht der Tiefgaragenzufahrten) wird so geregelt, dass ein ausreichender Abstand zu sensiblen Nutzungen gewährleistet ist.

Die Entlüftungsröhre der Tiefgarage im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" sind, soweit sie nicht in das östlich angrenzende Gebäude im Baugebiet 2(4) oder das westlich angrenzende Gaststättengebäude integriert werden, entlang der Fassade des Gaststättengebäudes über Dach zu führen.

5.9. Verkehr

5.9.1. Straßennetz

Die Verkehrserschließung im Planungsgebiet erfolgt über das bestehende Straßennetz, ergänzt mit einer Verlängerung der Senftlstraße U-1730. Die Reger- und die Hiendlmayrstraße werden in ihrem Profil bedarfsgerecht angepasst. Grundsätzlich wird ein flächenschonender Umgang mit Baulandflächen erreicht und die Flächeninanspruchnahme für Erschließungen minimiert.

Mit der Verlängerung der Senftlstraße nach Süden ist die Erschließung der westlich und östlich anliegenden Baugebiete sowie die Verbindung für Rad- und Fußverkehr von der Welfenstraße zum Weg an der Bahnlinie München - Rosenheim gesichert. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist ausreichend groß um als Feuerwehr bzw. Rettungsanfahrt zu den Bahnflächen im Katastrophenfall zu dienen und eine verkehrssichere Abwicklung des Anlieferverkehrs des östlich bestehenden Einzelhandels und die Erschließung der gewerblichen Nutzung im Planungsgebiet an der Ecke Welfenstraße/Senftlstraße zu gewährleisten. Weitere öffentliche Verkehrsflächen werden im Planungsgebiet nicht realisiert.

In einer Verkehrsprognose für das Jahr 2030 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Planungsgebiet und seine Umgebung ermittelt. Dabei wurden auch Verkehrszunahmen aus anderen Entwicklungsvorhaben sowie allgemeine Verkehrssteigerungen berücksichtigt (Prognose-Nullfall 2030).

Straßenabschnitt	Bestand Kfz/24h	Prognose-Null- fall 2030 Kfz/24h	Planfall 2030 Kfz/24h
Welfenstraße östl. Senftlstraße	8.000	10.800	11.350
Welfenstraße westl. Senftlstraße	9.000	10.750	11.650
Regerstraße nördl. Welfenstraße	7.350	7.600	8.050

Straßenabschnitt	Bestand Kfz/24h	Prognose-Null- fall 2030 Kfz/24h	Planfall 2030 Kfz/24h
Regerstraße südl. Welfenstraße	15.500	17.000	17.800
Hochstraße	2.750	2.750	2.900
Am Nockherberg	15.500	15.850	16.400
Falkenstraße	15.500	18.000	19.000

Durch das Vorhaben werden insgesamt Verkehre von 4.100 Kfz/24h (inkl. der Verkehre der Tiefgarage der Paulaner Hauptverwaltung) erwartet. Dabei entfallen auf das Baugebiet 1 ca. 830 Kfz/24h, auf das Baugebiet 2 ca. 1.900 Kfz/24h und auf das Baugebiet 3 ca. 930 Kfz/24h. Da jedoch der derzeitige Brauerei-Verkehr von ca. 1.000 Kfz/24h wegfällt, beläuft sich der künftige zusätzliche Neuverkehr insgesamt für alle 3 Baugebiete auf ca. 3.100 Kfz/24h. Dabei nimmt insbesondere der durch die bisherige Brauereinutzung verursachte Lkw-Verkehr von derzeit bis zu 510 Lkw/24h auf künftig ca. 210 Lkw/24h erheblich ab. Dabei ist auch davon auszugehen, dass künftig kleinere Lkw anstelle der bisherigen mit bis zu 40 Tonnen Gewicht zum Tragen kommen.

Der durch die Umsetzung des Vorhabens prognostizierte künftig entstehende Verkehr ist als bewältigbar einzustufen. Das Verkehrsaufkommen ist leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abzuwickeln.

5.9.2. Fuß- und Radwegenetz

Die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim wird entlang des Baugebiets 3 zur Regerstraße geführt. Durch die Führung abseits von den Kfz-Straßen weist diese Verbindung eine besondere Attraktivität auf und die Verkehrssicherheit wird gestärkt. Die Verlängerung der Senftlstraße (Erschließungsstraße U-1730) als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg ersetzt die bisherige Anbindung über eine Dienstbarkeitsfläche an die Welfenstraße.

Im Baugebiet 2 eröffnen die öffentliche Grünfläche und die angrenzenden privaten Hauszugangflächen, die auch für die Allgemeinheit nutzbar sind, die Querungsmöglichkeit des Quartiers und die Vernetzung mit den umgebenden Bereichen. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine Verbindung im Grünen in Richtung Hiendlmayrstraße. Südlich der Gaststätte am Nockherberg wird eine Wegevernetzung zum Kronepark hin ermöglicht.

Entlang des Auer Mühlbachs wird das bestehende Wegenetz aufgegriffen und eine direkte Verbindung mit der Falken- und der Ohlmüllerstraße geschaffen.

Damit wird auch die Kindertageseinrichtung 1 auf sicherem Weg ab von den Straßen erreichbar. Nach Osten hin knüpft die neue Verbindung an den bestehenden Weg entlang des Auer Mühlbachs an. Südlich des Baugebiets 1 (1) knüpfen zwei neue Fußgängerstege an den bereits in der Baugenehmigung des privaten Grundstücks, Flst.-Nr. 14003, verankerten Weg südlich des Auer Mühlbachs an.

Der Fuß- und Radweg in der privaten Grünfläche außerhalb des Planungsgebietes zwischen dem künftigen Paulaner Verwaltungsgebäude und dem Auer Mühlbach wird dinglich gesichert. Es entsteht hier künftig in West-Ost-Richtung zur Erschließung des

Gebiets eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche die Vernetzung entlang des Auer Mühlbachs fortsetzt.

Insgesamt wird eine fußläufige, qualitätsvolle Durchlässigkeit des Planungsgebiets neben diesen neuen Wegeverbindungen auch durch den weitgehenden Verzicht auf Einfriedungen sowie durch die Schaffung von ausreichend breiten Gehwegen entlang der Straßen erreicht.

5.9.3. Öffentlicher Personennahverkehr / Trambahnhaltestelle

In der Regerstraße wird südlich der Einmündung zur Welfenstraße durch Schaffung eines ausreichend breiten Straßenprofils die Errichtung ausreichend breiter Fuß- und Radwege und die Errichtung einer zusätzlichen Trambahnhaltestelle ermöglicht. Diese Haltestelle verbessert die Erreichbarkeit der umliegenden neuen und bestehenden Quartiere in hohem Maße. Entsprechend der Qualitätskriterien des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München leistet die Haltestelle einen wertvollen Beitrag im Sinne der Schaffung von Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. Verkehrsverringering und der Verkehrsverlagerung auf umweltgerechte Verkehrsmittel. Die Regerstraße wird in diesem Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, die öffentliche Verkehrsfläche wird um das notwendige Maß. Die Realisierung der Trambahnhaltestelle inklusive der notwendigen Anpassungen an Straßen und Gleisen soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens planungsrechtlich gesichert werden.

An der neuen Trambahnhaltestelle besteht ein Bedarf von 10 Bike+Ride-Radständen je Richtung.

Die ausreichend breiten Fuß- und Radwege sichern die fußläufige Erschließung.

5.9.4. Brandschutzkonzept, Katastrophenschutz entlang der Bahnlinie

Brandschutzkonzept

Das Feuerwehr- und Rettungskonzept sieht für das Planungsgebiet grundsätzlich eine allseitige Umfahrung der Bauräume vor.

Die privaten Erschließungsflächen weisen dort, wo sie für die Anfahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen vorgesehen sind, ausreichende Breiten auf, um eine Durchfahrt auch dann zu ermöglichen, wenn z.B. ein Umzugswagen vor dem Haus parkt.

Für das Baugebiet 1 (1) können Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und die festgesetzten Geh- und Radfahrrechtsflächen alle Wohnungen erreichen. Bei Anordnung von „durchgesteckten“ Wohnungsgrundrissen ist ein Anleiten in den Wohninnenhöfen nicht notwendig.

Über das Baugebiet 1 (1) wird darüber hinaus die Erreichbarkeit des östlich angrenzenden und gemäß § 34 BauGB realisierten künftigen Verwaltungsgebäudes der Paulaner Brauerei für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt. Das Baugebiet 1(2) und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 werden über die Straße Am Nockherberg erreicht.

Im Baugebiet 2 können die Baufelder durch die Feuerwehr grundsätzlich umfahren werden, die Innenhöfe werden für die Feuerweherschließung nicht benötigt. Im nördlichen Bereich des Baugebiets 2 (3) entlang der Regerstraße sieht das Konzept die Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges oder eines Sicherheitstreppenhauses

vor. Hierdurch ist gewährleistet, dass entlang der Regerstraße der alleeartige Baumbestand weitgehend erhalten werden kann. Im Baugebiet 2(4) werden die straßenbegleitenden Gebäude vom Straßenraum aus angeleitet.

Im Baugebiet 3 sieht das Konzept für den nördlichen Bereich entlang der Welfenstraße die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge und ein Anleiten über den Innenhof vor. Die dafür erforderliche Verkehrsfläche wird so ausgebildet, dass sie neben ihrer Funktion als Zufahrts- und Aufstellfläche der Rettung auch als Spiel- und Erholungsfläche genutzt werden kann. Die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über zwei Durchfahrten, für die eine Höhe von mindestens 3,5 m und eine Breite von bis zu 7,5 m festgesetzt sind. Die Inanspruchnahme der Hofinnenfläche für diesen Zweck ist jedoch zugunsten von Erholungs- und Spielzwecken auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der östliche Bereich wird grundsätzlich über die Verlängerung der Senftlstraße angeleitet und der südliche Bereich der Gebäudezeile im Osten muss vom Innenhof aus angeleitet werden. Die Gebäudezeile im Süden kann von Süden angeleitet werden.

Die Flächen für gemeinschaftliche Dachnutzungen sind anleierbar.

Die Feuerweherschließung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Gaststätte am Nockherberg bleibt mit der bisherigen Anfahrtsmöglichkeit von der Hiendlmayrstraße aus und der Durchfahrt nördlich der künftigen Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 grundsätzlich erhalten. Östlich, im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche wird die Rettung über die festgesetzte Grünfläche des Baugebietes "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" gesichert.

Eine Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu den Gebäuden der nördlichen Nachbarschaft (Fl.-Nr.15294) wird über den Innenhof des Baugebiets 2 (2) geführt.

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zur dinglichen Sicherung von Leitungsrechten, um im Planungsgebiet die bauliche Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen grundsätzlich die erforderlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Belange der Feuerwehr vor.

Katastrophenschutz entlang der Bahnlinie

Für Rettungszwecke ist die Trasse der Bahnlinie München-Rosenheim im Süden des Baugebiets 3 zukünftig über die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Verlängerung der Senftlstraße (U-1730) und die südlich angrenzende Freifläche mit Geh- und Radfahrrechtsflächen erreichbar. Min. alle 300 m sind Durchgänge für Rettungszwecke in der Lärmschutzwand erforderlich sowie eine Vorhaltefläche für Rettungszwecke nördlich der Lärmschutzwand des Baugebiets 3. Diese sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

5.10. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 77 sind auf der Westseite der Straße Am Nockherberg auf dem angrenzenden Privatgrundstück Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, welche bis jetzt eigentumsrechtlich und baulich nicht umgesetzt wurden. Aufgrund der aktuellen verkehrlichen Zielsetzungen reicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche aus.

Der Einmündungsbereich in die Regerstraße wird in den Geltungsbereich aufgenommen, da in der Regerstraße eine Trambahnhaltestelle und an der Westseite des Baugebiets 3 eine Platzsituation geschaffen werden soll.

Die Planungen erfordern die Neugestaltung der Hiendlmayrstraße. Die Hiendlmayrstraße weist heute in Bezug auf ihre verkehrliche Funktion eine Breite von 18 m auf. Der westliche Straßenabschnitt der Hiendlmayrstraße sowie die angrenzende Ruhestraße weisen eine Breite von ca. 13 m auf. Im westlichen Teilbereich wird die Hiendlmayrstraße zu Gunsten von Stellplätzen und einer geregelten Erschließungssituation für die Kindertageseinrichtung 2 sowie einer Bushalteezone für die Gaststätte am Nockherberg auf ihr verkehrlich notwendiges Maß reduziert. Im östlichen Teilbereich wird das Profil zugunsten eines privaten Vorfeldes mit Kfz-Stellplätzen und Aufstellflächen für die Feuerwehr verschmälert.

Im Mittelstück der Hiendlmayrstraße liegt im öffentlichen Straßenraum eine unterirdische Trinkwasserdruckregelanlage. Die Fläche bleibt auch zukünftig öffentliche Verkehrsfläche. Im Zuge der weiteren Anpassung der Hiendlmayrstraße ist auf eine bedarfsgerechte Umgestaltung der Anlage und der umgebenden Freiflächen zu achten.

Auf dem bisherigen Betriebsareal der Brauerei befindet sich nördlich der Hiendlmayrstraße eine Druckregelstation für das öffentliche Gasnetz. Diese muss verlagert werden, ein neuer Standort ist im öffentlichen Straßenraum im Süden der Einmündung der Hiendlmayrstraße in die Regerstraße möglich.

Östlich des Baugebiets 3 wird die Senftlstraße über die Welfenstraße hinaus verlängert (Erschließungsstraße U-1730). Die Fläche wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1995 bislang als private Grundstücksfläche mit Dienstbarkeiten zur Umsetzung einer Lkw-Zufahrt ins Paulaner-Lager incl. Aufstellfläche sowie zur Erschließung des östlich angrenzenden Kerngebiets mit Tiefgaragen und Lieferzufahrt vorgesehen. Eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Weg entlang der Bahn war durch eine Dienstbarkeit gesichert. Die Fläche bleibt künftig ganz oder in Teilen als Eigentümerweg in privatem Eigentum. Dort sind zur östlich angrenzenden Kerngebietsbebauung gehörende unterirdische Einbauten vorhanden und das betreffende Grundstück ist in die vielfältigen Dienstbarkeitsregelungen dieser Nachbarbebauung einbezogen. Einer öffentlichen verkehrlichen Nutzung der Oberfläche steht jedoch nichts entgegen. Die Straße sichert zukünftig auch die Erschließung des Straßenreinigungsstützpunkts im östlich angrenzenden Kerngebiet des Bebauungsplans im Grünordnung Nr. 1995.

Die Breiten der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen den verkehrlichen Anforderungen. Die erforderlichen Fahrbahnbreiten, Stellplätze, Geh-

und Radwege können grundsätzlich nachgewiesen werden. Die Profilierung wird nicht festgesetzt, sondern hinweislich dargestellt. Die Konkretisierung erfolgt im Zuge der Straßenplanungen, die zeitlich nach dem Bebauungsplanverfahren in der Zuständigkeit des Baureferats erfolgt.

5.11. Erschließungskonzept

Zugunsten eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden werden die Baugebiete von den angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen und keine neuen Erschließungsstraßen errichtet.

Das Baugebiet 1 (1) wird von der Falkenstraße aus erschlossen. Über die Tiefgarage des Baugebiets wird auch zur Tiefgarage der neuen außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Paulaner Hauptverwaltung an der Ohlmüllerstraße zugefahren. Dies ist notwendig, um bei diesem Bauvorhaben außerhalb des Planungsgebiets denkmalpflegerischen und grünordnerischen Belangen gerecht werden zu können.

Die künftigen Grundstückserschließungen mit Kfz werden verkehrlich sinnvoll angeordnet. Die Regelungen gelten nicht für Fahrzwecke in Sonderfällen sowie für Radverkehre. Die anderen Stellen werden freigehalten, insbesondere dort, wo dies Beeinträchtigung von Freiflächennutzungen und Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehre vermeidet. Die Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen ermöglicht eine Anpassung an Erfordernisse aus der Realisierungsplanung.

Zur Gewährleistung eines sicheren Zugangs insbesondere von Kindern zu den privaten Frei- und Spielflächen im Hof müssen an öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Wohntreppenhäuser jeweils auch eine direkte Anbindung zum Hof nachweisen.

5.12. Dienstbarkeitsflächen

Ziel ist es die neuen Wohngebiete mit einem differenzierten und gut unterzubringenden Wegenetz zu entwickeln. Deshalb werden ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zwecks Sicherung der Durchlässigkeit des Planungsgebiets festgesetzt. Die Freibereiche und Infrastrukturangebote werden auf kurzem Weg aus den Baugebieten erreichbar.

Soweit zur schlüssigen Fortentwicklung des allgemeinen Leitungsnetzes sinnvoll und zur Erschließung der Baugebiete mit Löschwasser notwendig, werden Leitungsrechte festgesetzt. Um doppelte Erschließungsflächen zu vermeiden, sind die privaten Gebäudeerschließungen im Baugebiet 2 auch für die Allgemeinheit begehbar und zum Unterhalt der angrenzenden öffentlichen Grünfläche befahrbar.

Um im Ost- und Westteil der Hiendlmayrstraße die stadtteilübergreifende Trinkwasserversorgung dauerhaft zu gewährleisten, soll die Leitungstrasse sowie weitere bestehende Versorgungsleitungen, die hier zukünftig über Privatgrund führen, mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

Im Norden des Baugebietes 1 (1) wird eine Leitungsschutzzone zur Sicherung eines

bestehenden Abwasserkanals festgesetzt.

Das Baugebiet 1 (2) und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 sind räumlich und funktional eng verknüpft. Im Baugebiet 1 (2) wird die im Plan als bauliche Anlage unter Geländeoberfläche (b.A.u.G.) festgesetzte Fläche des bachbegleitenden Gebäudes als Freifläche für die Kindertagesstätte genutzt, um in der innerstädtischen Lage ausreichend Außenspielflächen zur Verfügung stellen zu können. Die oberirdische Stellplatzanlage der Kindertageseinrichtung wird auch zur Anlieferung für das Baugebiet 1 (2) genutzt. Diese Funktionen sind durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Östlich des bachbegleitenden Gebäudes im Baugebiet 1 (2) soll eine Treppenanlage errichtet werden. Die Anlage ist entsprechend dinglich zu sichern.

Im Baugebiet 2 (1) verbessert ein Gehrecht entlang der straßenabgewandten Gartenbereiche der bestehenden Nachbarschaft an der Hochstraße die fußläufige Erreichbarkeit.

Unmittelbar nördlich der Kindertageseinrichtung 2 im Bereich der Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg entsteht eine wichtige Wegeverbindung vom Planungsgebiet in Richtung Kronepark. Die Fortführung des Wegs außerhalb des Geltungsbereichs entlang des Biergartens der Gaststätte am Nockherberg hindurch zur Hochstraße wird im Durchführungsvertrag gesichert. Der Weg dient auch der Anbindung der Kindertageseinrichtung 2 sowie kurzer Fußwege aus dem Planungsgebiet.

Die private Grünfläche im Baugebiet "Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg" wird für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Ein entsprechendes Gehrecht wird dinglich gesichert.

Im Süden des Baugebiets 2 (4) parallel entlang der Hiendlmayrstraße dient ein beschränktes Fahrrecht zu Gunsten der Gaststätte am Nockherberg als Überfahrrecht für die westlich angrenzende Bushaltezone.

An der Einmündung der Welfen- in die Regerstraße wird eine Platzfläche vor dem Hochpunkt im Baugebiet 3 geschaffen. Die Fläche dient auch der Grundstückerschließung, der Feuerwehranfahrt zu den Gebäuden und als Wirtsgarten. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird durch ein Gehrecht gesichert. Im Zuge der Umsetzung einer Trambahnhaltestelle können wegen der beengten Verhältnisse im öffentlichen Straßenraum auf dem Platzraum bis zu 10 Bike+Ride-Abstellplätze errichtet werden, aus gestalterischen Gründen sind sie als offene Stellplätze zu realisieren.

Im Baugebiet 3 gewährleisten Geh- und Radfahrrechte südlich des Bauraums sowie südlich des Tassiloplatzes eine attraktive und verkehrssichere Vernetzung abseits des KFZ-Verkehrs entlang der Bahntrasse.

Im Osten des Baugebiets 3 befinden sich bestehende Trassen der Erdgashochdruckleitung sowie Stromversorgungsleitungen an der Südostseite des Tassiloplatzes. Die-

se werden wo sie nicht ohnehin in der öffentlichen Grünfläche zulässig sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert.

Um eine gewisse Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Eine gleichzeitige Nutzung der Rechtsflächen zur Gebäudeerschließung und als Zufahrtswege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge dient der Minimierung der Erschließungsflächen.

5.13. Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente, Lärmschutzwände

In den Baugebieten sind Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen, um einen insgesamt offenen und weiträumigen Charakter des Quartiers und eine Durchlässigkeit zu sichern.

Einfriedungen werden nur für Bereiche zugelassen, deren Eigenart dies erfordert, sofern ein gegenseitiges Schutzbedürfnis der angrenzenden Nutzungen besteht oder deren Sicherheitsbelange dies erfordern. Dies gilt beispielsweise für die Umgrenzung von Spielplätzen, von Freiflächen der Kindertageseinrichtungen zu den privaten Wohnungsgärten und zur Absturzsicherung gegen den Auer Mühlbach. Für die Kindertageseinrichtung 2, deren Grundstück auch weitere Flächen umfasst, z.B. die Hol- und Bringstellplätze an der Hiendlmayrstraße, begrenzt sich damit die Einfriedung auf die Freispielflächen südlich und westlich des Gebäudes, der Vorbereich zur Straße bleibt gestalterisch und funktional Teil des Stadtraums Hiendlmayrstraße.

Zudem sind alle Einfriedungen, bis auf nachfolgend zulässige Maßnahme der Mauern, offen und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten. Dies sichert eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger.

Aus Sicherheitsgründen werden Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,50 m für Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen und entlang des Auer Mühlbaches zugelassen.

Im Baugebiet 1 (2) ist aufgrund der besonderen Nähe zur Kindertageseinrichtung 1 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m erforderlich, um die Einwirkungen des Anlagenlärms sowie des Verkehrslärms auszuschließen. Zusätzlich ist der Wirtsgarten räumlich und funktional klar von der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung zu trennen. Ferner ist im Baugebiet 1 (2) entlang der Ohlmüllerstraße sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung entlang der Straße Am Nockherberg die bestehende Mauer aus städtebaulichen Gründen auch künftig zulässig.

Entlang der Bahnlinie München-Rosenheim sowie im Bereich des Baugebiets 1 (2) und im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 an der Straße Am Nockherberg ist eine Lärmschutzwand im Plan festgesetzt.

Bislang waren die Höfe der Nachbarschaft Fl.-Nr. 15318, 15317, 15316, 153,15, 15314, 153,12, 15311, 153,10, 15308, Gemarkung München 8 nordwestlich des Baugebiets 2 (1) und nördlich des Baugebiets 2 (2) vom Planungsgebiet durch Mauern getrennt. Nach Freimachung des Brauereiareals kann hier wieder eine Mauer errichtet werden. Die Mauer kann im Baugebiet 2 (1) maximal mit der Höhe von 2,5 m, im Baugebiet 2 (2) maximal mit der Höhe der bestehenden und außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 15294, errichtet werden. So werden im Baugebiet 2 (2) die gegenseitigen Schutzbedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen berücksichtigt.

Südlich des Baugebiets 3 wird Richtung benachbartem Gewerbegrundstück die Errichtung einer Mauer mit einer Höhe bis zu 3,0 m ermöglicht. Sie dient dem gegenseitigen Schutz der unterschiedlichen Nutzungen und schafft grundsätzlich die Möglichkeit auch optisch den Gewerbebetrieb von der Wohnbebauung zu trennen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 2 können zum Schutz der gegenseitigen Nutzungen (Kinderspiel in den Außenspielflächen, Privatgärten) Mauern mit einer Höhe bis zu 1,5 m errichtet werden. Damit ist eine ungestörte Nutzung sowohl für die Kinderbetreuungseinrichtungen wie auch der angrenzenden wohnungsbezogenen Freiflächen möglich.

In den öffentlichen Grünflächen ist zum Schutz dieser Flächen die Errichtung von Ballfangzäunen z.B. für Streetball zulässig.

Um private Terrassengärten untereinander und von den übrigen Freiflächen abzugrenzen, können Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m hergestellt werden. Sollte eine weitere bauliche Abgrenzung gewünscht werden, sind nur Maschendrahtzäune zulässig, die innerhalb der Hecke liegen und deren maximal zulässige Höhe nicht überschreiten.

Als trennende Elemente sind zum Schutz der Privatheit zwischen den einzelnen Wohnungsgärten unmittelbar an die Fassade angeordnete, einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente zulässig.

5.14. Nebenanlagen, Trafostationen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in die Baukörper zu integrieren. Kinderspieleinrichtungen gehören zu den gewünschten Freiflächennutzungen und werden von dieser Regelung ausgenommen. Aus den oben genannten Gründen sind auch Trafostationen in die Baukörper zu integrieren, die Einbringschächte können jedoch auch außerhalb angeordnet werden.

Es gilt die Fahrradabstellsatzung (FabS). Um die Benutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad zu fördern, sind Fahrradabstellplätze leicht erreichbar und gut nutzbar anzuordnen. Dies soll in den Baugebieten 2 und 3 meist hausbezogen unter den Gebäuden im ersten Untergeschoss erfolgen.

Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen müssen zu ebener Erde angeordnet werden, um die leichte Zugänglichkeit gewährleisten zu können. Hiervon ausgenommen sind jedoch die Fahrradabstellplätze für Beschäftigte. Insbesondere die Fahrradabstellanlagen für die Kindertageseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass auch ausreichend Platz für mehrere abgestellte Fahrradanhänger vorhanden ist.

Die Beschränkung außerhalb von Gebäuden auf offene Fahrradabstellanlagen soll die Freiflächen optisch freihalten. In den Innenhöfen der Baugebiete 1 (1) werden Fahrradabstellanlagen auf ein Mindestmaß beschränkt, in den Baugebieten 2 und 3 ausgeschlossen, um die Nutzbarkeit und Qualität der Höfe für die Bewohnerschaft zu sichern.

Die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter können in den Kellergeschossen oder den Erdgeschossen in die Gebäude integriert angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung werden in den Baugebieten dort wo keine ausreichenden Flächen in den Hausdurchgängen vorhanden sind, außerhalb der Bauräume Flächen zur Aufstellung der Müllcontainer am Abholtag ausgewiesen.

Im Baugebiet 1 (1) ist die Anordnung von Belüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern diese aus gestalterischen Gründen bodengleich hergestellt werden und nicht im Innenhof liegen.

Im Baugebiet 1 (1) sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Wohnungsgärten durch Einrichtungen für wohnungsbezogene Freiräume (Terrassen, raumhaltigen Gartenschränken an den Terrassentrennwänden und Vordächern) im Erdgeschoss zulässig, da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und sie die Wohnqualität steigern.

Im Baugebiet 2 (1) ist die Errichtung einer offenen Pergola im Nordwesten des Innenhofs in Nähe der bestehenden Grundstücke Fl.Nr. 15318 bis 15308, Gemarkung München 8, zulässig, um einen Übergang zwischen den kleinteiligen Privatgärten der Bebauung an der Hochstraße und der gemeinschaftlichen Freifläche im Baugebiet 2 (1) zu schaffen.

5.15. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen bzw. Einrichtungen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten. Sie werden ebenso wie Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen, die eine störende Wirkung

auch auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes hätten, ausgeschlossen.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterglasflächen werden ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigungen von Fassaden zu minimieren und diese für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über Dienstleistungen und Preise zu informieren.

Die Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild nicht dominieren, sie werden deshalb in ihrer Zahl und Größe auf ein Maximalmaß begrenzt und auf den Erdgeschossbereich beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Schriften sind ausschließlich erhaben auf einheitliche bezüglich Farbwahl zurückhaltende Hintergrundpaneele aus Metall oder unmittelbar angebracht auf die jeweilige Wandfläche zulässig. Die Höhe der jeweiligen Werbeanlage ist in den Baugebieten 1 (1), 2 und 3 auf max. 0,4 m, die Länge auf max. 2,0 m beschränkt. Im Baugebiet 1 (2) ist die Höhe der Werbeanlage auf max. 0,5 m und die Länge auf max. 2,0 m beschränkt. Schriftzug und Schriftfarbe dürfen das Corporate Identity der jeweiligen Unternehmung bzw. Einrichtung darstellen.

5.16. Lärmschutz

Das Planungsgebiet unterliegt einer Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrs- (Straße und Schiene), Gewerbe- und Freizeitlärm (Jugendspieleinrichtungen), die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches zu den folgenden Ergebnissen kommt:

5.16.1. Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens werden die höchsten Verkehrslärmpegel an den der Bahnstrecke München - Rosenheim, der Reger- und Welfenstraße, der Falken- und Ohlmüllerstraße und der Hochstraße zugewandten Fassadenseiten auftreten. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 beurteilt. Entsprechend der DIN 18005 erfolgte - im bisherigen Verfahren bis zum Billigungsbeschluss - die Berechnung des Schienenverkehrslärms nach Schall 03 in der Fassung von 1990.

Zum 01.01.2015 hat sich die 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) geändert und ein neues Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03, in der Fassung vom 23.12.2014) wurde eingeführt. Die geänderten Bestimmungen beziehen sich formal nur auf den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen (Anwendungsbereich der 16. BImSchV). Allerdings sind die allgemeinen Bestimmungen des BImSchG und die wertenden Maßstäbe der 16. BImSchV auch im Rahmen der Abwägung des Schallschutzes in der Bauleitplanung eine bedeutsame Grundlage. Darüber hinaus kann erwartet werden,

dass die geänderte rechtliche Grundlage auch in der Rechtsprechung als „anerkannte Regel der Technik“ Bindewirkung entfaltet. Zudem ist auf Grund einer Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Elfte Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 2. Juli 2013) der Abschlag von 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen (sog. „Schienenbonus“) für Planfeststellungsverfahren von Bahnstrecken ab dem 01.01.2015 sowie für Straßenbahnen ab 1. Januar 2019 nach 16. BImSchV nicht mehr anzusetzen.

Daher erfolgte im April 2015 - nach Änderung der 16. BImSchV – eine Neuberechnung Verkehrslärmeinwirkungen, mit dem aktuellen Berechnungsverfahren sowie ohne Schienenbonus.

Bereich Ohlmüllerstraße/ Falkenstraße/Straße Am Nockherberg

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der Ohlmüllerstraße mit bis zu 67/61 dB(A) Tag/Nacht und entlang der Falkenstraße mit bis zu 67/58 dB(A) Tag/Nacht auf. In den Innenhöfen betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 50/45 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Ohlmüllerstraße um bis zu 12/16 dB(A) und entlang der Falkenstraße um bis zu 12/13 dB(A) Tag/Nacht überschritten. In den Innenhöfen werden die Orientierungswerte eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen betragen die Verkehrslärmpegel entlang der Falkenstraße und entlang der Ohlmüllerstraße bis zu 61 dB(A) und entlang der Falkenstraße bis zu 55 dB(A) tags. Auf den Dachflächen an der Falkenstraße betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 59 dB(A) tags. Die Freifläche der Kindertageseinrichtung 1 überschreiten mit Verkehrslärmpegeln von bis zu 64 dB(A) tagsüber die Anforderungen an Freiflächen für Kinder.

Bereiche Regerstraße/Hochstraße und Welfenstraße

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der Bahnlinie München-Rosenheim mit bis zu 70/70 dB(A) Tag/ Nacht und im Kreuzungsbereich Regerstraße / Welfenstraße mit bis zu 68/61 dB(A) Tag/Nacht auf. Entlang der Hochstraße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 63/53 dB(A) Tag/Nacht und in den abgeschirmten Hofbereichen bis zu 51/49 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Bahn um bis zu 15/25 dB(A) Tag/Nacht, entlang der Reger- und Welfenstraße um bis 13/16 dB(A) Tag/Nacht und an der Hochstraße um bis zu 8 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen betragen die Verkehrslärmpegel entlang der Bahn bis zu 70 dB(A), entlang der Welfen- und Regerstraße bis zu 67 dB(A) und entlang der Hochstraße bis zu 55 dB(A) tagsüber. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Am Tage werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) entlang der Verkehrswege überschritten. Zu den Innenhöfen der geplanten Neubebauung werden die Orientierungswerte eingehalten.

Auf den Dachflächen betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 68 dB(A) entlang der Bahn, bis zu 64 dB(A) entlang der Welfenstraße, bis zu 63 dB(A) entlang der Regerstraße und bis zu 57 dB(A) tags entlang der Hochstraße. Auf der Freifläche der geplanten Kindertageseinrichtung treten tagsüber Verkehrslärmpegel von bis zu 55 dB(A) im nordwestlichen Bereich sowie 57 dB(A) im südöstlichen Bereich auf. Der Ziel-/Anforderungswert für Freiflächen für Kinder von 55 dB(A) am Tage wird um

höchstens 2 dB(A) überschritten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Auf die Verkehrslärmsituation wurde planerisch durch eine geschlossenen Bauweise entlang der Straßen reagiert. Dies führt zu verträglichen Bereichen im Inneren der Wohngebiete. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb lärmexponierter Gebäude sind vor erheblichen Verkehrslärmpegeln zu schützen, so dass im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Gemäß DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) einen gewichtigen Indiz für das Vorliegen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59/49 dB(A) Tag/Nacht und für Misch- und Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht.

Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel bei dauerhafter Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts treten an Gebäudeseiten entlang der Bahnlinie München - Rosenheim, beiderseits der Regerstraße sowie an der Einmündung der Welfenstraße und entlang der Ohlmüller- und Falkenstraße auf.

Aufgrund Gebietsgröße, der Höhe der Gebäude mit Wandhöhen von mehr als 20 m, der unterschiedlichen Wirkrichtungen der Verkehrswege und Lärmquellen ist es im vorliegenden Einzelfall nicht möglich, bei verhältnismäßigem Aufwand, den erforderlichen Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) herzustellen. Auch aus Gründen der Stadtgestalt wären diese insbesondere wegen der erforderlichen Höhe nicht vertretbar. Gesunde Wohnverhältnisse werden daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt.

In den Bereichen ohne bzw. mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Bei der Bauausführung sind zur Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) ist neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichts- und Schlafräume usw.) durch geeignete Grundrissgestaltung zu vermeiden. Sofern an den entsprechenden Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenstern, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) so zu schützen, dass dort zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Für ein gesundes Wohnen ist auch ein ungehinderter Kontakt von der Wohnung zum

Außenraum wichtig. In den entsprechenden Bereichen zu Reger-, Welfen- und Falkenstraße, zur Erschließungsstraße U-1730 sowie zur Bahn sind daher grundsätzlich nur Wohnungen zulässig, die mindestens über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit einem Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Seite natürlich belüftet werden können. Somit profitieren die Wohnungen von den Gebäuden mit den geschützten Höfen. Da diese Anforderung der Orientierung zum Hof insbesondere in Gebäudeecksituationen nicht generell erreicht werden kann, sind Ausnahmen mit besonderer Begründung bezogen auf die jeweilige Situation in einem festgelegten untergeordneten Umfang zugelassen. Zur Sicherung des gesunden Wohnens wird für diese Bereiche festgesetzt, dass dann die überwiegende Zahl der Aufenthaltsräume durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Kaltloggien) geschützt werden, so dass bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel nicht überschritten wird. Gesundes Wohnen bei natürlicher Belüftung ist so auch bei einseitiger Orientierung der Wohnungen sichergestellt. Gesundes Wohnen ist bei Einwirkungen aus Schienenlärm abhängig von den Aufwachreaktionen der Bewohner und Bewohnerinnen im Nachtzeitraum. Maßgebend sind im vorliegenden Fall kurzzeitige Geräuschspitzen von einzelnen Vorbeifahrten des Güterzugverkehrs und die Häufigkeit des Auftretens dieser Geräuschspitzen. Durchgeführte Schallpegelmessungen zeigen mittlere Maximalpegeln des Güterverkehrslärms an den Rändern der geplanten Baufelder von bis zu 86 dB(A) auf. Im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München - Rosenheim muss die Auslegung des baulichen Schallschutzes auf Grundlage des mittleren Maximalpegels nach VDI 2719-Ausgabe 1987 und DIN 4109-Ausgabe 1989 erfolgen. Die Bemessung des Schallschutzes auf mittlere Maximalpegel ist unabhängig vom Schienenbonus. Aufgrund des geringen Tag-/Nachtunterschiedes des Schienenverkehrslärms ist somit sichergestellt, dass ein deutlich höherer baulicher Schallschutz in Form von stärkeren Außenbauteilen und einer höheren Schallschutzklasse der Fenster als bei einer konventionellen Auslegung nach DIN 4109 auf den Beurteilungspegel ohne Schienenbonus erreicht wird.

Schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Büronutzungen und ähnliches) können durch eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, einen ausreichenden Schallschutz im Inneren der Gebäude einhalten, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Insbesondere im kritischen Nachtzeitraum entsteht bei den Gewerbenutzungen keine Betroffenheit. Es kann dort ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen in gewissem Umfang durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) ist dies jedoch nicht mehr ausreichend. Daher müssen an den betroffenen Fassadenseiten Büroräume mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer lärmberuhigten Seite belüftet werden können.

Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

Zum Schutz der Freiflächen wird eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie München - Rosenheim mit einer Höhe von 2,5 m und 3,5 m über Gelände vom Tassiloplatz über die gesamte Länge des Planungsgebietes festgesetzt. Durch deren Ab-

schirmwirkung wird im ebenerdigen Freiraum nördlich davon der Grenzwert der 16.BImSchV von 59 dB(A) tags (unter Berücksichtigung des Schienenbonus) eingehalten, ein Verkehrslärmpegel, der in Wohngebieten als Grenze für gesundes Wohnen ohne Schallschutzmaßnahmen gilt. Die Wand kommt zusätzlich auch den unteren Geschossen des nördlich gelegenen Bestands zugute.

Eine weitere Schallschutzwand wird zum Schutz der Kinderfreispielfläche in der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung 1 vor Verkehrslärm mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände festgesetzt.

Auf den übrigen Freibereichen sind im Nahbereich zu den Verkehrswegen (Abstände geringer als ca. 40 m, Schall03 [2014] ohne Schienenbonus) noch erhebliche Verkehrslärmbelastungen zu erwarten. Sofern dort keine schutzbedürftigen Freiflächenutzungen (Terrassen, offene Balkone, Dachterrassen, Dachgärten oder ähnliches) vorgesehen sind, entsteht keine Betroffenheit. Da allgemein schutzbedürftige Freiflächenutzungen zulässig sind, müssen Schallabschirmungen wie Wände, Verglasungen usw. (im Rahmen der festgesetzten Bauräume und Höhenentwicklung) errichtet werden, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächenutzungen zu gewährleisten.

In der vorliegenden innerstädtischen Situation sollen möglichst viele Freiraumnutzungen angeboten werden. Daher ist ausnahmsweise bei Wohnungen, die neben einem Freiflächenangebot auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Verkehrslärmpegeln < 59 dB(A) tags noch zusätzlich über einen lärmexponierten Freibereich (z. B. offene Balkone oder Loggien) verfügen, dieser lärmexponierte Freibereich mit einer geringeren Anforderung im Bereich von bis zu 64 dB(A) tags möglich. Diese Bereiche sind nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.

Für Dachterrassen, offene Balkone oder Loggien und sonstige private Freiflächenutzungen im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München–Rosenheim (Baugebiet 3) wird der notwendige Schallschutz derzeit nach Schall03[2014] ohne sog.

„Schienenbonus“ bemessen. Dachterrassen im Baugebiet 2 (4) und Baugebiet 3 müssen mit Abschirmungen (geschlossene Brüstungen o. Ä.) mit einer Höhe von bis zu 2,25 m über OK Dachflächennutzung ausgestattet werden, um den Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags einzuhalten. Da unter Berücksichtigung des Schienenbonus an den Baukörpern entlang der Bahnlinie München-Rosenheim bereits nahezu umlaufend keine offenen Balkone oder Loggien als Aufenthaltsräume zulässig sind, verschlechtert sich diese Situation auch ohne Ansatz des Schienenbonus nicht mehr relevant. Die Auslegung der notwendigen Verglasungen von Loggien und Balkonen ist Bestandteil der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz. Offene Außenwohnbereiche von Wohnungen mit Aufenthaltsqualität sind im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München-Rosenheim ohne Ansatz des Schienenbonus nicht herstellbar, weshalb die im voranstehenden Absatz begründete weitere Lösung zugelassen ist.

Realisierungsreihenfolge in Bauabschnitten

Die geplante geschlossene Bebauung entlang der Verkehrswege stellt eine wesentliche Schallabschirmung für die angrenzende Wohnbebauung und für die Innenhöfe dar. Im Bereich der Schienenverkehrswege und der angrenzenden Straßen liegen erhebliche, z. T. gesundheitsgefährdende Verkehrslärmpegel vor.

Um einen ausreichenden Lärmschutz der Neubebauung von Beginn an zu gewährleisten, sind die entsprechenden Bauabschnitte, die entlang der angrenzenden Straßen und Bahnstrecke liegen, zeitlich vor einer Nutzung der weiteren Baukörper zu errichten bzw. durch technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen.

Neubau von öffentlichen Straßen

Die Verlängerung der Senftlstraße (Erschließungsstraße U-1730) in Richtung der DB-Bahnlinie München-Rosenheim wurde als Straßenneubau nach den Vorgaben der 16. BImSchV berechnet und beurteilt.

Es zeigt sich, dass durch den Straßenneubau Verkehrslärmpegel von bis zu 53/49 dB(A) an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden Welfenstraße 13a und 15 sowie von bis zu 60/56 dB(A) am östlich angrenzenden Kerngebiet auftreten.

Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Bestandsnutzungen im allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Gem. §2 Abs. 3 der 16. BImSchV gilt: „Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage [...] ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.“ Da hier im Kerngebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind, entsteht gegenüber dem nächtlichen Beurteilungspegel des Verkehrslärms dort keine Betroffenheit. Die Tages-Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im MK werden eingehalten. Der Straßenneubau löst keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV aus. Es liegen somit keine rechtlichen Voraussetzungen für Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung vor.

Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV untersucht und bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Demnach ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 800 Kfz/Tag auf der Falkenstraße beachtlich, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel > 70/ 60 dB(A) Tag/Nacht) weitergehend erhöhen.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionsituation insbesondere entlang der Falkenstraße soweit möglich vermieden. Die prognostizierten Auswirkungen resultieren ausschließlich aus den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren der Planung, welche aus der Entwicklung des Planungsgebietes unvermeidbar resultieren.

Die Pegelerhöhung in der Falkenstraße von bis zu 0,2 dB(A) Tag/ Nacht liegt deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs. Langfristig würden sich auch bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Verkehrslärmpegel durch die allgemeine Verkehrszunahme in diesem Rahmen erhöhen. Diese Beeinträchtigung wird sich demnach ohnehin einstellen. Insofern sind die Auswirkungen hinzunehmen. Die Auswirkungen auf die übrigen Nachbarschaften im Bereich des Planungsgebietes sind gemäß 16. BImSchV als nicht wesentlich oder sogar positiv für Bereiche der Nachbarschaft einzustufen.

Am angrenzenden Baugebiet 3 betragen die Beurteilungspegel des Neubaus der Senftlstraße (U-1730) bis zu 61/ 57 dB(A) Tag/ Nacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden überschritten. Für die Neuplanung der Gebäude wurden bereits im Rahmen der Verkehrslärmbetrachtung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die isolierte Betrachtung des Straßenneubaus nach 16. BImSchV ergeben sich keine weitergehenden Betroffenheiten oder Anforderungen. Aus stadtplanerischen Gründen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus.

5.16.2. Anlagenlärm

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet dar und wird durch die Brauerei Paulaner genutzt. Der Bereich der Kindertageseinrichtung 1 und des Baugebiets 1 (2) sind im Bebauungsplan Nr. 77 als Mischgebiet festgesetzt.

Die Entwicklung von vorwiegend Wohnbauflächen lässt ein geringeres Potential von Anlagenlärm erwarten als der Betrieb von Gewerbe- und Industrieflächen. Die verbleibenden Gewerbeflächen und Betriebe außerhalb des Planungsgebietes, an die mit Umsetzung des Vorhabens Wohnbauflächen heranrücken, sind jedoch vor betrieblichen Einschränkungen zu schützen. Die Geräusche der Gewerbeflächen und Betriebe wurden für das Vorhaben als Vorbelastung berücksichtigt.

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. festgesetzte Emissionskontingente) zusammensetzt.

Relevante Gewerbelärmimmissionen sind vom angrenzenden Kerngebiet MK des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 (insbesondere die Tiefgarage mit dem Straßenreinigungsstützpunkt und die Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet mit Anlieferung), den Gewerbeflächen an der Regerstraße mit Schnellrestaurant, Schauspiel-/Tanzschule, Florist, Steinmetz und dem festgesetzten Gewerbegebiet an der Straße am Nockherberg (Fl.-Nr. 14003) zu erwarten. Diese wurden entsprechend berücksichtigt.

Das Gewerbegebiet an der Straße Am Nockherberg (Fl.-Nr. 14003) ist derzeit von einem Bürogebäude ohne besondere Lärmemissionen genutzt. Die Fläche wurde planerisch berücksichtigt, so dass an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft (z.B. Falkenstraße) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Auch bei zukünftigen gewerblichen Entwicklungen im Gewerbegebiet resultieren keine Einschränkungen aus der Neuplanung.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden für das südlich an das Baugebiet 3 angrenzenden Schnellrestaurant repräsentative Schallpegelmessungen und Zählungen der Bewegungshäufigkeiten im Abend- und Nachtzeitraum (20:00 bis 00:00 Uhr) durchgeführt. Aus den Zählwerten ergeben sich für die ungünstigste volle Nachtstunde (Donnerstag 23:00 bis 00:00 Uhr) 22 An- und Abfahrten vom Parkplatz (44 sog. Parkbewegungen) und 25 Drive-In-Kunden (Freitag 22:00 bis 23:00 Uhr). Auf Basis dieser Datengrundlage wurden die Beurteilungspegel und Spitzenpegel des Betriebs prognostiziert.

An den Rändern des Planungsgebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 58/48 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 werden an einzelnen Immissionsorten im Planungsgebiet um bis zu 3 dB(A) tags und um bis zu 8 dB(A) nachts überschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen sind mit bis zu 72 dB(A) tags/nachts an den geplanten Wohngebäuden zu erwarten.

Überschreitungen der Lärmemissionen im Sinne des Anlagenlärms durch den Betrieb des Schnellrestaurants sind ausschließlich im Zeitraum der lautesten Nachtstunden (22:00 bis 05:00 Uhr) zu erwarten.

Das Baugebiet 1 (2) mit der Kindertageseinrichtung 1 ist mit einer Schutzbedürftigkeit

nach TA Lärm aufgrund der tatsächlichen Nutzungen ohne Wohnen von einem Kern oder Mischgebiet zu bewerten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 (für MK/MI von 60/45 dB(A) Tag/Nacht) stellen einen hinreichenden Lärmschutz sicher, ohne die betrieblichen Bestandsrechte und Entwicklungen der Nachbarn zu beschränken.

Die Geräusche der Reinigungsfahrzeuge bei der Tiefgaragenausfahrt zur verlängerten Senftlstraße (U-1730) führen zu Beurteilungspegeln von rechnerisch bis zu 41,2 dB(A) nachts am maßgebenden Immissionsort im Baugebiet 3. Diese geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete sind aufgrund der Geräuschüberdeckung der Reinigungsfahrzeuge aus dem öffentlich gewidmeten Verkehrsraum geringfügig und werden mit den bereits durch den Verkehrslärm erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen abgewogen.

Maßnahmen gegen Anlagenlärm (Vorbelastung)

Die prognostizierten Geräusche der Anlagen außerhalb des Planungsgebietes überschreiten als Vorbelastung die Anforderungen der TA Lärm (Beurteilungspegel, Spitzenpegel). Ursächlich für die Überschreitungen sind die Geräusche des Schnellrestaurants.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Ausbreitungsweg können aufgrund der Höhe der Überschreitungen, der geplanten Gebäudehöhen und der verschiedenen Einwirkrichtungen die Lärmkonflikte mit verhältnismäßigem Aufwand nicht lösen.

Die vom Gewerbelärm des Schnellrestaurants betroffenen Wohnbauflächen sind größtenteils bereits von erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen (oberhalb der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/ nachts) betroffen und lösen bereits die Festsetzung einer Grundrissorientierung bzw. Vorbauten aus. Eine nachhaltige Überdeckung des Gewerbelärms durch ständig vorherrschendes Fremdgeräusch i. S. von Ziff. 3.2.1 Absatz 5 kann trotz der hohen Verkehrslärmeinwirkungen im späteren Nachtzeitraum (01:00 bis 05:00 Uhr) nicht erwartet werden. Die Richtwertüberschreitungen können nicht mit einer Überdeckung durch Verkehrslärm in Verbindung gebracht werden. Sie betreffen ausschließlich den Nachtzeitraum. Deshalb werden die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan konkret auf nachts schutzbedürftige Räume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) beschränkt. Entlang der betroffenen Fassaden dürfen keine Immissionsorte von nachts schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm entstehen. Dies sind Lüftungstechnisch notwendige (öffenbare) Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer oder ähnliches), sofern diese nicht durch spezielle Schallschutzkonstruktionen mit einer Mindesttiefe von 0,5 m vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern geschützt werden.

Es ist eine strikte Grundrissorientierung (z.B. Anordnung von Räumen, die von den Hofseiten her belüftet werden können und deren Fenster in Richtung der Lärmquelle deshalb nicht geöffnet werden müssen) möglich. Alternativ kommen baulich-technische Maßnahmen in Frage (vorgesetzte Schallschutzfassade, Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergartenkonstruktionen, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.), sofern 0,5 m vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden.

Paulaner-Gaststätte mit Biergarten am Nockherberg

Nach dem Rückbau der Brauereigebäude im Norden und Osten des Gaststättenareals werden dort im Wesentlichen geschlossene Gebäudeaußenwände entstehen, über die keine nennenswerten Geräusche aus dem Inneren der Gaststätte oder den Veranstaltungsräumen nach außen dringen. Auf dem Dach der Gaststätte befinden sich haustechnische Anlagen in einem wohngebietsverträglichen Umfang. Zudem liegen auf der Nordseite des Gaststättengebäudes (westlicher Bereich) die Küchen- und Lagerräume, vor denen auch die Ver- und Entsorgung der Gaststätte mit Lkw stattfindet.

Die Ladezone der Gaststätte ist durch das Rampenbauwerk der Tiefgaragenein-/ausfahrt abgeschirmt. Im Nachtzeitraum ist - außer in seltenen Fällen - nicht mit Lkw-Verkehr an der Ladezone der Gaststätte zu rechnen. Im Tagzeitraum werden auch bei einer intensiven Lkw-Anlieferung von 20 Lkw pro Tag die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im nächstgelegenen Baugebiet 2(1) zuverlässig eingehalten.

Zwischen dem Vorhaben und der bestehenden Gaststätte am Nockherberg wurden keine Konflikte ermittelt. Das heranrückende Wohnen stellt gegenüber der Bestandsituation zwar eine gewisse planerische Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Gaststätte dar. Diese Entwicklungsspielräume sind mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen jedoch auch zukünftig vorhanden.

Die Geräusche des Biergartens der Gaststätte am Nockherberg werden zukünftig im Wesentlichen von den Wirtsgartenbereichen ausgehen, da die oberirdischen Parkplatzflächen überplant werden und die Geräusche aus dem Inneren der Gaststätte bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht relevant auf die heranrückende Bebauung einwirken.

Die Geräusche der Gaststätte werden nach der Bayerischen Biergartenverordnung beurteilt. Deren Anwendung unterliegt Nebenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Öffnungszeit des Biergartens. Dies kann gegenüber der Bestandssituation, bei der nicht schutzbedürftige Gewerbenutzungen der Brauerei angrenzen, zu einer betrieblichen Einschränkung der Gaststätte führen. Schallschutzmaßnahmen, die zu einer ausreichenden Lärminderung der heranrückenden Wohngebäude führen würden, sind bei verhältnismäßigem Aufwand jedoch nicht geeignet.

Die Schallprognose zeigt, dass die Beurteilungspegel während des Biergartenvollbetriebs bis zu 60 dB(A) an der Nordseite der Kindertageseinrichtung 2 und bis zu 55 dB(A) am nächstgelegenen Wohnbaufeld betragen. Bei der Beurteilung nach Bayerischer Biergartenverordnung beträgt der Immissionsrichtwert im Zeitraum von 07:00 bis 23:00 Uhr 60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Demnach wird an der nächstgelegenen Bebauung (Kindertageseinrichtung 2) der maßgebliche Immissionsrichtwert auch bei einem Vollbetrieb von 7:00 bis 23:00 Uhr eingehalten. Darüber hinaus liegen die Nutzungszeiten der Kindertageseinrichtung 2 (Wochentags tagsüber) nicht in dem Zeitraum, in der mit einer Vollauslastung des Biergartens zu rechnen ist (abends bzw. am Wochenende auch tagsüber). Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen des Biergartens und der Gaststätte am Nockherberg sind somit nicht zu erwarten.

Tiefgaragenstellplätze für die Gaststätte am Nockherberg

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Gäste der Paulaner Gaststätte sollen

bis zu 220 Kfz-Stellplätze in der bestehenden Tiefgarage sowie in einer Erweiterung im Baugebiet Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg untergebracht werden. Die bestehende Tiefgaragenrampe an der Hochstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Die anzusetzenden Verkehrsmengen wurden durch Zählungen an der bestehenden Tiefgaragenausfahrt und am oberirdischen Stellplatz der Gaststätte ermittelt. In der ungünstigsten Nachtstunde wurden auf beiden Stellplätzen zusammen 10 Bewegungen (An- oder Abfahrten) gezählt. Für eine Prognose auf der sicheren Seite wird davon ausgegangen, dass am Ende einer Veranstaltung eine 3-fache Bewegungshäufigkeit des Zählwertes von bis zu 30 Kfz in der ungünstigsten Nachtstunde auftritt (zum Beispiel zwischen 22:00 und 23:00 Uhr). Als Ergebnis der Schallprognose werden im angrenzenden Baugebiet 2(1) die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohnnutzungen zuverlässig eingehalten. Sofern es zukünftig bzw. saisonal zu höheren Bewegungshäufigkeiten im Nachtzeitraum käme, muss ein Lärmschutz an der TG-Ausfahrt nachgerüstet werden. Dies wäre eine schallabsorbierende Auskleidung der vorhandenen Einhausung und/ oder eine Verlängerung der vorhandenen Einhausung in Richtung Hochstraße. Festsetzungen werden nicht getroffen.

Anlagen innerhalb des Plangebietes – Zusatzbelastung

Im Planungsgebiet soll auch gebietsverträgliches Gewerbe (z.B. Handel, Gastronomie, Dienstleistung, nicht störende Handwerksbetriebe) entstehen. Im Baugebiet 1(1) sind Einzelhandelsnutzungen zur Nahversorgung vorgesehen. Im Baugebiet 2 und im Baugebiet 3 ist wohnverträgliches, nicht wesentlich störendes Gewerbe (Ladennutzung, Büro) in Teilen der Erdgeschosszonen zulässig. Allgemein sollen auf den Freiflächen Sport- und Freizeiteinrichtungen ermöglicht werden.

Misch- oder kerngebietstypische Nutzungen (z. B. Tiefgaragenzufahrten für Gewerbebetriebe, Nahversorgung, raumluftechnische Anlagen, Ver- und Entsorgung der Gebäude, Wirtsgärten o. Ä.) und der Mikrobrauerei können zu weiteren Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft führen. Erfahrungsgemäß erfordern die geplanten Nutzungen in der Nähe von Wohngebieten Maßnahmen, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets – unter Berücksichtigung der Vorbelastung - zu gewährleisten.

Einzelhandelsnutzung an der Falkenstraße

Im Baugebiet 1(1) ist an der Falkenstraße Einzelhandel festgesetzt. Es sind hier die Geräusche des Kundenverkehrs, der Lkw-Anlieferung und der Haustechnik (Laden- und Lagerkühlaggregate) schalltechnisch relevant. Der Kundenverkehr sowie die KFZ-Verkehre der künftigen Paulaner Hauptverwaltung wird über eine Tiefgarage an der Falkenstraße abgewickelt. Das prognostizierte gewerbliche Verkehrsaufkommen an der Tiefgarage führt zu verträglichen Lärmemissionen in der Nachbarschaft. Art und Umfang der Haustechnik sind im derzeitigen Planungsstadium noch nicht abschließend festgelegt. Geeignete Geräte und deren schalltechnisch optimierte Anordnung können in der Bauausführung konfliktfrei umgesetzt werden und werden mit der Baugenehmigung nachgewiesen.

Die Lkw-Anlieferung wird an der Falkenstraße eingehaust in das Gebäude integriert. Es wirken die Geräusche des Lkw-Fahr- und Rangierverkehrs auf die westliche Nachbarschaft und die oberhalb der Anlieferzone geplanten Wohnnutzungen ein. Es wurden 8 Anlieferungen am Tage im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und 1 Anlieferung

im Zeitraum der lautesten Nachtstunde (z. B. 5-6 Uhr) untersucht. Am Tage betragen die Beurteilungspegel am Vorhaben unmittelbar oberhalb der Anlieferzone bis zu 56 dB(A). Diese geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für WA erscheint aufgrund der tatsächlichen Nutzung abwägbar, so dass 8 Lkw-Anlieferungen täglich zulässig sind. In der Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) führt bereits 1 Lkw-Anlieferung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Nachtanlieferungen mit Lkw > 3,5 t werden deshalb aus Gründen des Lärmschutzes ausgeschlossen. Die Festsetzung gilt für das gesamte Vorhabengebiet.

Einzelhandelsnutzung im Baugebiet 3

Die regelmäßige Anlieferung für gewerbliche Nutzungen im westlichen Kopfbau soll auf der dinglich gesicherten platzartigen Privatfläche im Freien vor dem Gebäude stattfinden. Ansonsten wird sie im Baugebiet 3 durch die Tiefgarage erfolgen. Zur Lärmvorsorge erfolgt eine Prognose als Anlagenlärm auf Betriebsgeländen. Gegenüber der Einzelhandelsnutzung in der Falkenstraße ist ein deutlich reduzierter Lieferumfang zu erwarten. Eine Nachtanlieferung (22 bis 6 Uhr) für Lkw über 3,5 t ist aufgrund der Wohnsituation von Vorhaben und Nachbarschaft generell unzulässig. Eine unbeschränkte Anlieferung kann in den Ruhezeiten zu Lärmkonflikten mit den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen des eigenen Vorhabens führen. Daher darf im gesamten Planungsgebiet die abendliche Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr tags nicht für Anlieferungen von Lkw > 3,5 t genutzt werden. Ist dies aus betrieblichen Gründen notwendig, so sind die Anlieferbereiche mit (Teil-) Einhausungen, Überdachungen o. ä. auszurüsten. An schutzbedürftigen Wohnnutzungen seitlich und oberhalb der Anlieferzone werden damit die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (Beurteilungspegel, Spitzenpegel) eingehalten.

Der erforderliche Schallschutz bedarf absehbar keiner Maßnahmen, die über das bei vergleichbaren Bauvorhaben übliche Maß hinausgehen. Da sich Anforderungen an die Einzelmaßnahmen erst aus der detaillierten räumlichen Anordnung im Zuge der Realisierungsplanungen ergeben, ist die Festlegung der konkreten Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zweckmäßig und möglich.

Tiefgaragen für das Wohnen

Zur Lärmvorsorge müssen sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust ausgeführt werden. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden. Die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden in den unmittelbar über den Zufahrten liegenden Obergeschossen um bis zu 3/ 10 dB(A) tags/ nachts kurzfristig überschritten. Sinngemäß gilt dies auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Anforderungen der TA Lärm werden in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageinfahrten von weniger als 10 m überschritten. Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Überschreitung jeweils nur kurzfristig ist.

5.16.3. Kinder- und Jugendspieleinrichtungen

Die Schallimmissionen von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet 2 wurden isoliert nach 18. BImSchV gemäß den Vorschriften des Gesetzes über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) ermittelt und beurteilt. Diese wurden im Hinblick auf Ausstattung, Lage und Größe so ausgelegt, dass diese ohne Schallschutzmaßnahmen das benachbarte Wohnen nicht stören.

5.17. Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu den oberirdischen Schienenverkehrswegen der Bahnlinie München-Rosenheim, der Straßenbahnstrecke Linie 15/25 in der Regerstraße sowie der Straßenbahnstrecke Linie 17 in der Straße Am Nockherberg/Ohlmüllerstraße, wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Die Untersuchungen auf Basis von vertiefenden Erschütterungsmessungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 sowie den Emissionsdaten von vergleichbaren Straßenbahnstrecken im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) haben gezeigt, dass im Hinblick auf die relevanten Richtwerte und Normen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich sind.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind daher technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen. Für die Baufelder im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München-Rosenheim ist voraussichtlich eine teilelastische Gebäudedefundamentlagerung oder eine technisch gleichwertige Maßnahme zur Schwingungsentkopplung vorzusehen.

5.18. Elektrische und magnetische Felder

Im Umfeld des Planungsgebiets zeigen sich mögliche relevante elektrische und magnetische Felder im Bereich der Bahnstromanlagen der Bahnlinie München - Rosenheim südlich des Baugebietes 3 sowie der Straßenbahnlinien 15/25 und 17 östlich des Baugebietes 1 (2) in der Straße Am Nockherberg und in der Regerstraße. Durch den Straßenbahnbetrieb kommt es zu schwankenden magnetischen Flussdichten, die das natürliche Erdmagnetfeld überlagern.

Die Auswirkungen der elektrischen und magnetischen Felder auf das Vorhaben wurden vertiefend gutachterlich überprüft. Im Bereich der Baufelder werden im gesamten Planungsgebiet die maßgebenden gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 14.08.2013 für elektrische und magnetische Gleich- und Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VBG 25)) deutlich unterschritten. Mit der 26. BImSchV ist als maßgebender Grenzwert für die magnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (16,7-Hz-Bahnstrom-Felder) 300 μT gesetzlich festgelegt, der entsprechend der Nutzung nicht erreicht werden

darf. Darüber hinaus gilt das Minimierungsgebot.

In den Baugebieten 2 (4), der Kindertageseinrichtung 2 sowie dem Baugebiet 3 betragen die magnetischen Flussdichten bis zu $1 \mu\text{T}$ bei elektrischen Feldstärken von bis zu 15 V/m . Im Kreuzungsbereich der Regerstraße kommt das magnetische Gleichfeld der Straßenbahn mit bis zu $0,5 \mu\text{T}$ hinzu.

Für den Freibereich der Kindertageseinrichtung 1 ist für Aufenthalts-/Ruhebereiche bzw. Bereiche, die dem dauerhaften Aufenthalt von Kindern dienen, ein Abstand von 11 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Straßenbahnlinie 17 zu empfehlen, der durch die Planung berücksichtigt wurde. Die Anordnung von sonstigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnräume, Büroräume und Ähnliches) ist ohne Einschränkung möglich.

Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann in den Bereichen entlang der Bahn sowie entlang der Straßenbahntrassen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z. B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall untersucht werden. Für den geplanten Wohnungsbau sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz gegen elektrische oder magnetische Felder sind nicht erforderlich.

5.19. Grünordnung

5.19.1. Private Freiflächen

Baugebiet 1 (1)

Innenhof

Dem Gebäudekomplex ist ein weitgehend gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof als Frei- und Erholungsraum der Gesamtheit der Bewohner der angrenzenden Bebauung zugeordnet. Auf der Innenseite des östlichen Gebäudeteils sowie an der Außenseite des südwestlichen Gebäudeteils sind den Wohnungen private Gärten vorgelagert. Die Gestaltung des Innenhofes wird bis an die privaten Gartenbereiche bzw. an die Fassaden geführt. Um einen großzügigen Eindruck zu gewährleisten, ist eine einheitliche Gestaltung vorgesehen. Dies wird auch durch den Ausschluss der gesonderten Errichtung von Nebenanlagen erreicht. Nicht überdachte Fahrradabstellanlagen werden in Nachbarschaft zu den Hauseingängen errichtet. Im Innenhof werden diese auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß beschränkt, um die gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen möglichst großzügig gestalten zu können.

Um den Anforderungen der Freiflächen angesichts der vorgesehenen städtebaulichen Dichte gerecht zu werden, erfolgt die Gestaltung mit Wiesenflächen und gruppenweiser Baumpflanzungen, die vorwiegend mit mittelgroßen Bäumen erfolgt. Durch die ergänzende Pflanzung weniger Großbäume können Akzente gesetzt und zugleich ein Sichtschutz für gegenüber liegende Wohnungen erreicht werden. Die Großbaumpflanzungen sind bei entsprechend hohem Bodenaufbau und ausreichender Belich-

tung angrenzender Wohnungen möglich. In dem Innenhof werden Spielflächen und Aufenthaltsbereiche eingefügt.

Beim östlichen Gebäudeteil sind zwischen den privaten Terrassen bzw. Vorzonen und den gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen Höhensprünge von bis zu 0,85 m zulässig. Die den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten privaten Terrassen und Vorzonen können von geschnittenen Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Maschendrahtzaun mit einer Höhe von bis zu 1,20 m bezogen auf das Terrassenniveau eingefriedet werden.

Um für die Erdgeschosswohnungen des südwestlichen Gebäudeteils zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof hin eine ausreichende Sicherung der Privatheit zu erreichen, ist eine Absenkung des Innenhofniveaus um 0,40 m zulässig, wenn dort flächig Bodendecker in gleicher Höhe gepflanzt werden.

Als trennende Elemente zwischen den einzelnen Wohnungsgärten können unmittelbar an die Fassade angeordnet Sichtschutzelemente und einheitlich gestaltete Gartenschränke errichtet werden.

Die Innenhöfe gewährleisten in Verbindung mit den beschriebenen Freibereichen und den bereits vorhandenen Freiflächen in der Umgebung eine weitgehend ausreichende Versorgung der zukünftigen Bewohnerschaft mit privaten Freiflächen.

Vorzone

Im Süden, Osten und Norden liegen öffentlich und auch als Feuerwehrumfahrten nutzbare Wege. Durch die entlang der Gebäude vorgesehene Vorzone wird ein ausreichender Abstand zur Wohnnutzung im Erdgeschoss bewahrt, der dem Schutz der Privatheit dient. Gemeinschaftlich genutzte Abschnitte dieser Zwischenzone werden durch eine Abfolge von Baumpflanzungen, begrünten Elementen und Heckenkörpern gestaltet.

Im Südwesten wird zwischen dem Weg und der Grundstücksgrenze eine Baumreihe mit regelmäßigen Abständen festgesetzt, die zum einen der Führung der Nutzer zur öffentlichen Grünfläche am Auer Mühlbach und zum anderen der Einbindung der angrenzenden Hauswände dient.

Baugebiet 2

Innenhöfe

Zu den Gebäudekomplexen ist jeweils ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof als Frei- und Erholungsraum der Bewohnerschaft der umgebenden Bebauung zugeordnet. Die Gestaltung der Innenhöfe wird bis an die Fassaden geführt. Um einen großzügigen Eindruck der Innenhöfe zu gewährleisten, ist jeweils eine einheitliche Gestaltung vorgesehen. Dies wird auch durch den Ausschluss der gesonderten Errichtung von Nebenanlagen erreicht.

Um den Anforderungen der Freiflächen angesichts der vorgesehenen städtebaulichen Dichte gerecht zu werden, erfolgt die Gestaltung mit Rasenflächen und Baumpflanzungen, die vorwiegend mit mittelgroßen bzw. kleinen Bäumen erfolgt. Durch die ergänzende Pflanzung weniger Großbäume können in Teilbereichen der Baugebiete Akzente gesetzt und zugleich ein Sichtschutz für gegenüber liegende Wohnungen erreicht werden. Die Großbaumpflanzungen sind bei entsprechend hohem Bodenaufbau und ausreichender Belichtung angrenzender Wohnungen möglich. In die Innenhöfe werden die erforderlichen Kinder-Spielflächen und Aufenthaltsbereiche einge-

fügt.

Vor den Erdgeschosswohnungen sind keine Terrassen und Wohnungsgärten vorgesehen.

Die Gestaltung der verschiedenen Höfe kann unterschiedlich ausgeführt werden, ihr Charakter soll sich der umgebenden Baustruktur anpassen und so die Identität der einzelnen Blöcke fördern.

Gestaltung der privaten Freiflächen der Baugebiete im Anschluss an die Öffentliche Grünfläche

Entlang der Gebäude liegen im Übergang zur öffentlichen Grünfläche öffentlich nutzbare Wege incl. Feuerwehrumfahrten. Gemeinschaftlich genutzte Abschnitte dieser Zwischenzone werden unter anderem durch eine Abfolge von Hauseingängen, Außentritten zu Loggien von Erdgeschosswohnungen und Fahrradabstellflächen gestaltet.

Baugebiet 3

Innenhof

Der Innenhof stellt einen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum dar. Er erhält den Charakter eines kleinen Parks mit leicht bewegtem Relief. Geplant sind Rasen- oder Wiesenflächen und Gruppen von größeren Bäumen, die auf leichten Erhöhungen bis zu 0,80 m stehen. In den Rasenflächen werden die erforderlichen Kleinkinder-Spielflächen und dazwischen die sonstigen Aufenthaltsbereiche angelegt. Die Pflanzung der Bäume erfolgt als naturnaher Bestand mit heimischen Bäumen. Die Bäume sind oft mehrstämmig, ergänzt durch Hochstämme mit lockeren Kronen. Eine niedrigere Baumschicht, die weitgehend aus Obstbaumarten besteht, bietet Blühaspekte. Die Erschließung des Hofes erfolgt über Tordurchgänge von der Welfenstraße, Regerstraße und an der Südseite des Gebäudes. Der nördliche und westliche Durchgang dient zusätzlich als Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr, damit die Anleitbarkeit des nördlichen und in Teilbereichen des östlichen Gebäudeteils gewährleistet ist.

Vorzone zur Welfenstraße

Die Vorzone zur Welfenstraße zwischen öffentlichem Straßenraum und Gebäude wird mit einem einheitlichen und barrierefreien Belag ausgestattet.

Freifläche zwischen Gebäude und Bahnlinie München - Rosenheim

Die Freifläche im Süden des Baugebietes 3 liegt zwischen Gebäude und Bahnlinie und wird einheitlich als wenig humusierete, ebene Magerwiese trockener Standorte gestaltet, die beidseits des dinglich gesicherten Weges liegt. Die Fläche wird durch einzelne Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert.

Im Baugebiet 3 wird zum Schutz der Freiflächen entlang der Bahnlinie München-Rosenheim vor dem Lärm des Bahnverkehrs eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die Wand kommt auch den unteren Geschossen der nördlich gelegenen Wohngebäude zugute.

Um für die künftig nördlich davon gelegenen Lebensräume der Zauneidechse eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten, wird ein transparenter Anteil der Wand

festgesetzt. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen oder Gestaltungen verwendet.

Zusätzlich sind 50% der Sockelelemente in den Abschnitten mit transparenten Wandelementen durchlässig für Reptilien auszuführen um eine Vernetzung zu den Bahnböschungen sicherzustellen. Der zumindest teilweise Erhalt der Gleise, soweit dies unter dem Altlastenaspekt möglich ist, soll zukünftig an die bisherige Nutzung erinnern und kann der Tierwelt der Trockenstandorte als Lebensraumelement dienen.

Vorplatz an der Regerstraße

Der Vorplatz stellt den Auftakt des Baugebiets 3 dar und ist gleichzeitig wichtiger Bestandteil der platzartigen Erweiterung an der Kreuzung Reger- und Welfenstraße. Er soll in Zusammenhang mit dem öffentlichen Straßenraum gestaltet werden, wobei die besonderen Anforderungen der Lage als Vorplatz und Vorzone zu angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt werden. Durch eine Pflanzung von Großbäumen wird der Platz räumlich gefasst und von der Straße abgeschirmt. Im Schatten der Bäume sind Sitzgelegenheiten möglich und die notwendigen offenen Stellplätze für Fahrräder zulässig. Außerdem ist ein Wirtsgarten (z.B. Eisdielen, Café) zur Aufwertung des Vorplatzes vorgesehen.

Sonstige Funktionen in den Freiflächen

Als Maßnahme zur Sicherung der Wohnumfeldqualität in der städtebaulich begründeten, dichten Bebauung wird in allen 3 Baugebieten über die Satzungsbestimmungen die Anlage von Dachgärten zur gemeinschaftlichen Freiraumnutzung ermöglicht bzw. gefördert. Sie dienen der Entwicklung zusätzlicher Freiraumqualitäten (z.B. Fernblick, gute Besonnung) und der quantitativen Ergänzung der privaten Freiraumversorgung. Sie sollen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Gebäude zugute kommen und deshalb gemeinschaftlich nutzbar sein sowie von dem zugehörigem Treppenhaus Zugänge erhalten.

Die Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind bei der Freiflächenplanung berücksichtigt und werden von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie von Pflanzungen freigehalten. Die Innenhöfe in den Baugebieten 1 (1) und 2 sind als Erholungsflächen von Bedeutung für die wohnungsnahen Freiraumversorgung. Die Feuerweherschließung wird daher über die Hofaußenseiten bzw. über einen zweiten baulichen Rettungsweg sichergestellt.

Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Feuerwehrumfahrungen und offene Stellplätze werden unter Beachtung der geforderten Funktionalität auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag hergestellt.

Die Versickerung des Regenwassers im Planungsgebiet erfolgt weitgehend über Rigolen.

Zur Minderung der Spitzenabflüsse von Niederschlagswasser und damit zur Erhöhung der Verdunstung des gespeicherten Wassers sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen (nicht aber Solaranlagen) auf den Dachflächen installiert sind, sowie die zur Steige-

zung der Wohnqualität vorgesehenen Befestigungen/Beläge auf Dachterrassen.

5.19.2. Öffentliche und öffentlich nutzbare Grünflächen

Am Auer Mühlbach

Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Baugebiets 1 bietet wohnungsnahe Aufenthaltsangebote innerhalb des Stadtraums, besitzt wegen der Lage am Bachlauf eine hohe Attraktivität und soll Freiraumangebote für Erwachsene beinhalten. Mittels der bachnahen Wege können über verkehrsfreie Fuß- und Radwege nach Norden und Süden andere vorhandene Grünflächen erreicht werden.

Zwischen Reger- und Hochstraße

Die öffentliche Grünfläche, die zusammen mit der privaten, öffentlich zugänglichen Grünfläche im Baugebiet „Tiefgaragenerweiterung mit Freifläche am Nockherberg“ als einheitliche parkartige Fläche gestaltet wird, liegt zwischen der Bebauung und dem Gelände der Gaststätte Am Nockherberg. Sie stellt von der Hochstraße und dem Stadtbalkon an der Isarhangleite eine Verbindung zur Regerstraße und weiter über die Grünverbindung entlang der Bahntrasse bis zum Tassiloplatz her. Damit ist das Planungsgebiet insgesamt mit öffentlichen Grünflächen bzw. Dienstbarkeitsflächen erschlossen.

Die Zugänge zur öffentlichen Grünfläche von der Regerstraße sind eng ausgebildet, um einen Lärmeintrag von dieser verkehrsreichen Straße zu vermindern. Dies erfordert, dass diese Zugänge durch eine besondere, betonende Gestaltung, z.B. durch Großbaumpflanzungen oder Formschnitthecken, hervorgehoben werden, da sie sonst in der Gebäudeabfolge entlang der Regerstraße nicht ausreichend wahrnehmbar sind. Die Wegführung dient neben der durchgehenden Anbindung auch der Erschließung der einzelnen Baugebiete.

Die öffentliche Grünfläche wird möglichst offen und weiträumig gestaltet. Als deren Mitte ist eine zentrale, großflächig zusammenhängende Wiese wichtig, um eine möglichst großzügige Raumwirkung zu erreichen. Durch eine differenzierte räumliche Gliederung der an die Wiese angrenzenden Bereiche sind insbesondere Spiel- und Aufenthaltsbereiche für verschiedene Nutzergruppen vorzusehen. Dabei sollen möglichst zwei große, zusammenhängende Spielbereiche entstehen. Barrierefreies Spielen wird in die Fläche integriert.

Zur Gliederung der Fläche, zur Trennung der Weg- und Wiesenflächen sowie zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen vor Befahrung sind auf den angrenzenden privaten Freiflächen des Baugrundstücks geeignete gestalterische Elemente (Kanten, Differenzierungen des Reliefs) unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit vorzusehen.

Entlang der Brandwand der Gaststätte am Nockherberg soll ein innovatives differenziertes Spielangebot für Schulkinder und Jugendliche entstehen (z.B. Streetball, Klettermöglichkeiten), daher reicht die öffentliche Grünfläche bis an die Gebäudewand. Die geplanten Spieleinrichtungen, deren Gestaltungsqualität hohen ästhetischen Anforderungen gerecht wird, sind eigenständige Bauteile und für Wartungsarbeiten der Mauer demontierbar. In der öffentlichen Grünfläche ist dort ein Notausgang für die Tiefkellernutzungen zulässig. Der Notausgang ist so herzustellen, dass er nicht aus dem umgebenden Gelände herausragt (z.B. bodengleiche Abdeckung), ständige

Bauteile über dem Gelände wie zum Beispiel Geländer sind unzulässig. Nur zum Zeitpunkt der Benutzung dürfen Bauteile nach oben heraustreten.

Südlicher Tassiloplatz

Im Bereich des Tassiloplatzes befindet sich nördlich des ehemaligen Privatgleises eine im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1995 erstellte Lärmschutzwand, in die in Teilbereichen Spielgeräte integriert sind. Die Teile der Wand ohne Einbauten werden nun entfernt und nach Süden in die neue Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie versetzt. Dadurch ergibt sich eine optische Aufweitung und bessere Besonnung der Spielflächen am Tassiloplatz. Teile mit Einbauten verbleiben in das Spielflächenkonzept einbezogen.

5.19.3. Grünordnung und Freiflächengestaltungssatzung

Die Regelungen der Grünordnungsplanung sind im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 10.06.1996 zu sehen, die allgemeine Festlegungen zu einer angemessenen Durchgrünung und Gestaltung der Baugrundstücke, z.B. auch zur Fassadenbegrünung, enthält und damit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung ergänzt.

5.20. Energetische und solare Aspekte

Seit Beginn der Planung werden Mitigation (Reduzierung von Treibhausgasen) und Klimaadaptation (Anpassungsstrategien an den Klimawandel) mitberücksichtigt.

Wesentliche Kriterien sind:

Kompaktheit der Bebauung, Angebot an gut nutzbaren, wohnortnahen Freiräumen, Nutzung von Solarenergie, Besonnung von Baukörpern und gute Vernetzung mit weiteren Erholungsgebieten.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom 29.04.09 „Solarenergetische Optimierung von größeren Neubaugebieten“ (SOLENOP) wurde eine gutachterliche Untersuchung der zugrunde liegenden Bebauungskonzepte für die drei Baugebiete durchgeführt.

Die SOLENOP ist im Planungsprozess ein Baustein zur Vertiefung der Belange Klima und Energie. Hierbei werden die passiven solaren Einträge über die Fensterflächen mit Blick auf den Heizenergiebedarf eines Wohnquartiers sowie dessen Besonnungssituation bemessen. Die so gewonnenen Erkenntnisse zu den solarenergetischen Belangen werden anschließend mit allen stadtplanerischen Erfordernissen in den Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Soweit mit dem konkreten Planungskonzept vereinbar, können dabei mögliche Optimierungsvorschläge berücksichtigt werden.

Das Planungskonzept wurde auf Basis der Untersuchungsergebnisse wie folgt optimiert, um Verschattungen zu vermeiden und um bessere Voraussetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie zu erhalten. Die Größe der für eine Freiflächennutzung auf den Dächern zulässigen Aufbauten wurde reduziert und zu den Innenhöfen wurde der Abstand von Dachaufbauten vergrößert. Es wurden Festsetzungen zwecks Zulässigkeit von sogenannten Staffelgeschossen getroffen. Nichtwohnnutzungen sind in des Erdgeschosses und in Teilen der 1. Obergeschosse zulässig. Weiterhin wur-

den die Zahl und Größe der Bäume entsprechend der Empfehlung des Gutachters modifiziert.

Mit Blick auf den zugrunde liegende städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf und die Berücksichtigung wichtiger städtebaulicher und grünordnerischer Ziele - insbesondere des Ziels, Wohnraum mit einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Dichte zu schaffen - ist eine weitergehende solare bzw. energetische Optimierung in diesem Planungsstadium nicht mehr möglich. Auf Ebene der Objektplanung bzw. im Zuge der späteren Realisierung der Wohngebäude sind hier jedoch im Detail weitere Potentiale gegeben und nutzbar.

Abgesehen von den benannten Aspekten der solarenergetischen Optimierung können mit der vorgesehenen, hochverdichteten innerstädtischen Bauform weitere maßgebliche Beiträge zur Energieeffizienz des zugrundeliegenden Planungskonzepts erreicht werden. So ist die vergleichsweise hohe Kompaktheit der Baukörper günstig bezogen auf etwaige Energieverluste und durch die Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB können in Verbindung mit der besseren Nutzbarmachung des öffentlichen Personennahverkehrs insbesondere Verkehrsemissionen vermieden werden.

Zu den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde - im Zuge der Beurteilung der Abstandsflächen - ein weiteres Fachgutachten erstellt (siehe Ziff. 5.7. Abstandsflächen). Für die betroffenen Bereiche innerhalb des Planungsgebietes und einige angrenzende Nachbarschaften wurden die Besonnungssituation der Fassaden und der Freiflächen nochmals eingehender untersucht und im Hinblick auf die mögliche Lage von Wohnungen konkrete Empfehlungen zu Nutzungsarten und zur Grundrissgestaltung in den Gebäuden abgeleitet. Es wurden Festsetzungen hierzu getroffen, so dass in allen Bereichen der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Ferner werden durch folgende Maßnahmen die Emissionen von klimaschädlichen Treibhausgasen reduziert und die Nutzung regenerativer Energien gefördert:

Reduktion von Emissionen

- Förderung des Umweltverbunds aus Fußgänger, Radfahrerverkehr und ÖPNV durch Aufbau eines kurzwegigen, attraktiven Wegenetzes, der Anpassung des ÖPNV und der Realisierung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagenanlagen gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FabS)
- Ermöglichung dezentraler Arbeits- und Versorgungsangebote durch Festsetzung gemischt genutzter Baugebiete
- wohnortnahe Versorgung durch die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts
- dezentrale Verteilung von Kindertageseinrichtungen
- kurzwegige Vernetzung der Baugebiete und Freiflächen
- Nutzung von Fernwärme

Nutzung von regenerativen Energien

- solarenergetische Anpassung von Baumstellungen
- Flächen auf den Dächern zur aktiven Nutzung der Solarenergie

Klimaanpassung

Die Anpassung an den Klimawandel ist ein wesentlicher Bestandteil der klimagerechten Stadtentwicklung. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

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

6. Auswirkungen der Planung

Städtebau / Verkehr

- Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung eines bisher industriell und gewerblich geprägten Gebiets in zentraler Lage und Einbindung in das Stadtgefüge.
- Schaffung urbaner, zentrumsnaher und verkehrlich gut angeschlossener eigenständiger Stadtquartiere.
- Schaffung von Baugebieten für ca. 1.500 Wohneinheiten mit ca. 3.500 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie von ca. 190 Arbeitsplätzen und sozialen Nutzungen.
- Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur mit den erforderlichen Kindertageseinrichtungen und einer dreizügigen Grundschule auf dem Gelände der bestehenden Grund- und Mittelschule an der Hochstraße 31.
- Abdeckung von Bedarfen der sozialen Infrastruktur aus den bestehenden Nachbarschaften hinsichtlich der Krippenversorgung.
- Ermöglichen von sozialen Nutzungen (z.B. Jugendeinrichtung).
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts an der Falkenstraße, auch für die umliegenden Gebiete.
- Schaffung von das Wohnen nicht störenden Gewerbebetriebe (Läden, Gastronomie, Dienstleistung etc. in den Erdgeschosszonen) zur Durchmischung der Quartiere.
- Nachnutzung und Einbindung der historisch wertvollen und denkmalschutzrechtlich gesicherten Eismaschine am Auer Mühlbach.
- Errichtung von Fuß- und Radwegebeziehungen durch das ehemalige in sich abgeschlossene Brauereigelände zwischen Regerstraße und Hochstraße, die das Gebiet erschließen, dessen Durchlässigkeit sicherstellen.
- Verbesserung der Erschließung entlang des Auer Mühlbaches für Fußgänger und Radfahrer.
- Aufweitung der Regerstraße zur Aufnahme des künftigen Fuß- und Radverkehrs.
- Absiedlung der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Planungsgebiet.
- Verringerung des Schwerlastverkehrs im Planungsgebiet und den umliegenden Gebieten.
- Vorhalten einer Fläche zur Realisierung einer Trambahnhaltestelle an der Regerstraße
- Vorhalten von Stellplätzen für die Anwohnerschaft sowie öffentlich zugängliche Besucherstellplätze in den Tiefgaragen des Planungsgebietes.
- Errichtung einer teilweise transparenten Lärmschutzwand nördlich der Bahnlinie

München–Rosenheim.

- Umgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Hiendlmayrstraße.

Grünordnung

- Schaffung von gut nutzbaren, attraktiven, öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Frei- und Grünflächen mit hoher Differenziertheit der Nutzungen.
- gute Durchgrünung der Baugebiete.
- großflächige Entsiegelung bisher weitestgehend versiegelter Flächen.
- Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen (Die genaue Anzahl der Straßenbäume kann aufgrund der Rahmenbedingungen erst genannt werden, wenn eine abgestimmte Straßenplanung vorliegt).
- Berücksichtigung der überörtlichen Grünvernetzung aus dem geltenden Flächennutzungsplan vom Tassiloplatz zum Isarhochufer.
- Schaffung einer örtlichen Grünverbindung entlang des Auer Mühlbaches.
- Zugang über das Gelände der Gaststätte am Nockherberg zum Kronepark.
- Naturnahe Flächen auf trockenen Standorten entlang der Bahnlinie südlich der Welfenstraße.

Freiflächenversorgung

Den Bewohnerinnen und Bewohnern der neuen Wohnquartiere werden öffentliche Frei- und Grünflächen für die Naherholung zur Verfügung gestellt. Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Sport-, Aufenthalts- und Freizeitnutzungen sowie Park- und Freiflächen. Durch die Pflanzung von großen Bäumen besteht bereits unmittelbar nach Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen eine hohe gestalterische Qualität und eine gute Nutzbarkeit für die Bewohnerschaft.

Der Bedarf an privaten Freiflächen wird insgesamt gesehen durch die gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe unter Einbeziehung der vorhandenen Vorzonen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten weitgehend abgedeckt.

Aufgrund der Begrenztheit der öffentlichen Grünflächen mit den zugehörigen Spielplätzen für alle Altersgruppen sind die notwendigen privaten Spielflächen in den Wohnhöfen der Baugebiete nachzuweisen. Die Kinderspielplätze liegen damit auch in der aus Sicherheitsgründen wichtigen Sicht- und Rufweite zu den Wohnungen. Der Art. 7 (2) Satz 2 BayBO (Bayerische Bauordnung) findet keine Anwendung. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen entsprechend der städtischen Orientierungswerte kann nicht ausreichend nachgewiesen werden. Aufgrund der hohen Dichte werden deshalb als Kompensationsmaßnahmen in öffentlichen Frei- und Grünflächen im nahen, direkten Umfeld (innerhalb eines 1-km Radius) des Planungsgebietes (u.a. im Kronepark, Kinderspielplatz im Bereich Am Neudeck und am Wasserspielplatz in den Frühlingsanlagen) Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. So soll im Kronepark ein innovatives und funktionales Spielangebot, welches hohen ästhetischen Anforderungen an seine Gestaltung erfüllt, entstehen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Innenhöfe in den Baugebieten 1 (1) und 2 sind als Erholungsflächen von besonderer Bedeutung für die wohnungsnahen Freiraumversorgung. Die Feuerweherschließung wird daher über die Hofaußenseiten bzw. über einen zweiten baulichen Rettungsweg sichergestellt.

Baumbilanz

Von den 80 im Geltungsbereich aufgenommenen Bäumen innerhalb der Baugebiete (ohne Baumbestand im Straßenraum Regerstraße) entsprechen 27 Exemplare den Vorgaben der Baumschutzverordnung.

Die folgenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt:

- 1 Baum im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung 1,
- 1 Baum im Südwesten des Baugebiets 3, sowie
- 1 Baum in der privaten Grünfläche entlang der Bahnlinie München-Rosenheim.

Ersatzpflanzungen sind in den Innenhöfen, in den privaten und privaten öffentlich zugänglichen Frei- und Grünflächen in ausreichender Menge und Qualität vorgesehen.

Im Straßenraum sollen je 5 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden, um eine gute Durchgrünung zu erreichen. Die genaue Anzahl der Straßenbäume wird erst nach Vorliegen der Straßenraumplanungen feststehen.

Versiegelungsbilanz

Das Planungsgebiet ist bisher geprägt von überbauten und versiegelten Flächen. Der bestehende Versiegelungsgrad beträgt aktuell ca. 94 %. Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer Verringerung der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs. Er verringert sich auf ca. 74 %.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das Vorhaben entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff. Aufgrund der Entsiegelung großer Flächen des Planungsgebietes und der damit einhergehenden Neuschaffung von – wenngleich nachrangigen - Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Aufwertung weiterer Schutzgutfunktionen (z.B. Grundwasserneubildungsfunktion, Durchlüftung, Mikroklima) ist nicht von Eingriffen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 BNatSchG (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Verhältnis zum Baurecht) auszugehen. Auch entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen führt „die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht.“

7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

Die Grundeigentümerin und Vorhabenträgerin hat sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Die entsprechende Grundzustimmung vom 21.09.2012 liegt vor.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde zuletzt in der Sitzung vom 10.06.2015 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 und den Durchführungsvertrag mit den Projektplänen informiert.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu den folgenden wesentlichen Vereinbarungen:

- Flächenabtretungen von Straßenflächen, öffentlichen Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen.
- Herstellung öffentlicher Grünflächen inklusive zweier Fußstege über den Auer Mühlbach sowie Dienstbarkeitsflächen.
- Lastenfreiheit von sämtlichen auf dem Grundstück befindlichen Altlasten bzw. Kampfmittel gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1.
- Zahlung des sozialen Infrastrukturbeitrages für die Kindertageseinrichtungen und die Grundschule an der Hochstraße 31.
- Herstellung der freistehenden Kindertageseinrichtungen 1 und 2 sowie der integrierten Kindertageseinrichtungen 3 und 4 mit 3 nicht ursächlichen Krippengruppen.
- Förderung des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus.
- Bestellung von Dienstbarkeiten.
- Herstellung von geförderten Anwohnerstellplätzen sowie bewirtschafteten Besucherstellplätzen.
- Ausgleich für entfallenes gewerbliches Baurecht.
- Bauverpflichtung

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen zur Sozialbindung wird darauf hingewiesen, dass die Bindungszeit für den Fall einer Realisierung eines Teils der Förderquote oder des Förderdeltas in Form von München Modell-Miete bzw. München Modell-Genossenschaften mit 25 Jahren vereinbart wurde. Zwar wurde die Bindungsdauer in diesen Fördermodellen im Stadtratsbeschluss vom 24.07.2013, mit dem auch der Konzeptionelle Mietwohnungsbau-KMB eingeführt wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12582) auf 40 Jahre erhöht, die Grundzustimmung zu den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung wurde aber bereits vor diesem Stadtratsbeschluss abgegeben. Zudem hatte der Stadtrat im Beschluss vom 27.06.2012 zur Einführung des Förderdeltas in der Sozialgerechten Bodennutzung (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09511) für die Mietmodelle des Förderdeltas eine einheitlich Bindungsdauer von 25 Jahre festgelegt. Die Verwaltung ging deshalb hier zu Gunsten des Planungsbegünstigten von einem Vertrauensschutz aus. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat dieser Verfahrensweise in ihrer Sitzung am 10.06.2015 zugestimmt.

8. Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im folgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bauleitplans

Die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG beabsichtigt als Folgenutzung nach der Absiedelung der Paulaner-Brauerei auf den ehemaligen Brauerei-Flächen nachhaltige innerstädtische Wohnquartiere mit rund 1.500 Wohnungen, einschließlich der erforderlichen sozialen Infrastruktur und zugehörigen Freiflächen zu entwickeln. Die Neuplanung umfasst auch eine stadträumliche Fassung der Straßenräume, die Berücksichtigung von gemischten Nutzungen auch mit nicht störenden Gewerbebetrieben insbesondere in den Erdgeschosszonen sowie die Verbesserung der bestehenden Nahversorgung in der Unteren Au. Insgesamt sollen 148.800 m² Geschossfläche ermöglicht werden. Daneben werden öffentliche Grünflächen auf rund 14.400 m² entstehen. Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind der Begründung zu entnehmen.

Beschreibung der Festsetzungen

Im Satzungstext sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden insbesondere die Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen innerhalb der Baugebiete, Baumpflanzungen, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen festgesetzt. Im Detail wird auf die Satzungsbestimmungen verwiesen.

Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 10 ha und besteht aus drei Baugebieten (Baugebiet 1: Ohlmüllerstraße/ Falkenstraße, Baugebiet 2: Regerstraße / Hochstraße, Baugebiet 3: Welfenstraße). Der Geltungsbereich beinhaltet ca. 7 ha Nettobauland, ca. 1,4 ha Straßenverkehrsfläche, ca. 1,4 ha öffentliche Grünflächen und ca. 0,1 ha öffentliche Wasserflächen.

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

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

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV),
- 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV),
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreini-

- gungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG),
- DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen,
 - Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,
 - Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP),
 - Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
 - Lärmkarten des Lärminderungsplans der Landeshauptstadt München,
 - Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes,
 - Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung),
 - Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München
 - Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung),
 - Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München,
 - Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München,

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

8.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 12.11.2013 ermittelt sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Februar/ März 2013 mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

8.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

8.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet unterliegt einer hohen Verkehrslärmbelastung der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege, der Schienenverkehre der angrenzenden Bahnlinie München - Rosenheim, der Straßenbahnlinien 15 und 25 im Bereich der Regerstraße sowie der Straßenbahnlinie 17 im Bereich der Straße Am Nockherberg/Ohlmüllerstraße. Maßgebend sind die Verkehre auf der Regerstraße, Welfenstraße, Falkenstraße, Ohlmüllerstraße und Am Nockherberg. Die geplanten Gebäude der Welfenstraße (Baugebiet 3) zugewandt der Bahnlinie München-Rosenheim sowie die straßenrandbegleitende Bebauung der Reger- (Baugebiet 2) und Falkenstraße (Baugebiet 1) sind hiervon insbesondere betroffen. Die Planung reagiert durch eine geschlossene Bauweise auf diese Situation und lässt damit lärmgeminderte Quartiere

im Inneren des Planungsgebietes entstehen. Im Baugebiet 3 wird am Südrand zur Bahnlinie München-Rosenheim eine Lärmschutzwand im Zuge des Vorhabens errichtet. Diese bewirkt eine Lärminderung für die privaten Freiflächen sowie die nördliche Bebauung. Im Bereich der Kindertageseinrichtung 1 sorgt eine weitere Lärmschutzwand für die erforderliche Lärminderung auf den zugeordneten Freispielflächen.

Das Planungsgebiet ist heute größtenteils durch Industrie- und Gewerbegebietsnutzungen geprägt. Das Baugebiet 3 wird derzeit noch als Lagerfläche der Brauerei sowie als Kfz-Stellplatz der Brauereiangestellten genutzt. Diese Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1995 emissionskontingentiert und schöpft an den nächstgelegenen Immissionsorten (Bestandswohngebäude nördlich der Welfenstraße) die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete aus. Die Nutzung wird künftig aufgegeben. Relevante Gewerbelärmimmissionen wirken für dieses Baugebiet vom angrenzenden Kerngebiet südlich der Welfenstraße des Bebauungsplan Nr. 1995, den Gewerbeflächen östlich der Regerstraße und der DB-Bahnlinie ein. Das Gewerbegebiet an der Ohlmüllerstraße (Bebauungsplan Nr. 1034, Fl.-Nr. 14003) löst Anlagenlärm aus. Für die bestehenden Wohnnutzungen in der weiteren Nachbarschaft ist derzeit von einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Laut Verkehrsgutachten werden durch das Vorhaben Verkehre auf den Straßen aller 3 Baugebiete in der Summe von ca. 4.100 Kfz/24h (inkl. der Verkehre der Tiefgarage der Paulaner Hauptverwaltung) prognostiziert. Da jedoch der derzeitige Brauerei-Verkehr von ca. 1.000 Kfz/24h künftig entfällt, belaufen sich die tatsächlichen Neuverkehre auf ca. 3.100 Kfz/24h. Dabei nehmen insbesondere die Lkw-Verkehre deutlich ab auf künftig ca. 210 Lkw/24h gegenüber derzeit bis zu 510 Lkw/24h. Auch verkehren künftig kleinere Lkw, da der Großteil des Schwerlastverkehrs gegenwärtig mit großen LKW bis zu 40 Tonnen abgewickelt wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Planvorhabens (Ziel-/Quellverkehr) führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf den angrenzenden Verkehrswegen. Demgegenüber bewirken die geplanten Gebäude nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim im Bezug zur Bestandssituation eine Lärmpegelminderung der bestehenden Nachbarschaften nördlich der Welfenstraße durch eine erhöhte Lärmabschirmung.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden im schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von 800 Kfz/Tag führt auf der Falkenstraße nicht zu einer wesentlichen Änderung, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel > 70/ 60 dB(A) Tag/Nacht) langfristig auch bei Nichtdurchführung der Planung weiter erhöhen werden. Die verkehrlichen Auswirkungen in der übrigen Nachbarschaft sind gemäß der 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen bzw. großteils sogar positiv zu bewerten. Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden. Die durch die schalltechnische Untersuchung prognostizierten Auswirkungen resultieren ausschließlich aus dem zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr des Planvorhabens, der mit der städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes un-

vermeidbar einhergeht. Insofern erscheinen die geringfügigen Auswirkungen abwägbar.

Die Verlängerung der Senftlstraße (U-1730) südlich der Welfenstraße wurde als Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche nach 16. BImSchV beurteilt. Das Vorhaben löst keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus.

Anlagenlärm

Die lärmrelevante Brauereinutzung im Planungsgebiet wird aufgegeben. Durch die Umnutzung der bisherigen Gewerbe- und Industrieflächen zu überwiegend Wohnbauflächen tritt eine deutliche Verbesserung der Anlagenlärmsituation ein.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Schallschutzmaßnahmen hergestellt. Die geplanten emissionsrelevanten Nutzungen sind wohngebietsverträglich und werden so gestaltet, dass sie sich in die bestehenden Strukturen der Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen einfügen.

Für die Nachbarschaft sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm zu erwarten. Insgesamt wird sich die Beeinträchtigungen durch Anlagenlärm nach Errichtung des Planvorhabens deutlich verringern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird für das Planungsgebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet zugrunde gelegt.

Demnach würde im Wesentlichen die heutige industriell-gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Lediglich südlich des Biergartens der Gaststätte am Nockherberg könnte langfristig zwischen dem Gewerbegebiet der Brauerei und dem Allgemeinen Wohngebiet an der Hiendlmayrstraße eine durchgängige Allgemeine Grünfläche bis zur Regerstraße umgesetzt werden. Allerdings wird diese Fläche im Bestand als Parkplatz für die nördlich angrenzende Gaststätte am Nockherberg genutzt, so dass eine Umsetzung der Grünausstattung bei Nichtdurchführung der Planung in diesem Bereich nicht zeitnah zu erwarten wäre. Zudem wäre im gesamten Planungsgebiet der Grünanteil durch vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung zu erhöhen. Für die Landeshauptstadt München stünden in diesem Bereich keine innerstädtischen Wohnbaupotentiale zur Verfügung.

Die Gewerbenutzung im Planungsgebiet nähme weiterhin eine Insellage innerhalb großflächiger Wohnnutzungen der Nachbarschaften ein. Die Verkehrsbelastungen, größtenteils Schwerlastverkehr infolge der Brauereinutzung, und folglich die Lärm- und Schadstoffmissionen blieben im Wesentlichen gleich hoch.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die umfangreichen Schutzmaßnahmen vor unzumutbarem Verkehrs- und Anlagenlärm sind in der Satzung und der Begründung ausführlich beschrieben .

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Dem Schallgutachten liegen die derzeit gültigen Normen und technischen Regelwerke zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmsituation zugrunde.

8.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Südlich des Baugebietes 3 befindet sich die Bahnlinie München-Rosenheim, zudem liegt das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich der Straßenbahnstrecken Linie 15/25 im Bereich der Regerstraße sowie Linie 17 im Bereich der Straße Am Nockherberg/Ohlmüllerstraße. Von den Schienenverkehrsstrecken gehen Erschütterungen und Sekundärluftschallimmissionen im Planungsgebiet aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Einwirkungen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Die erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in einem Abstand von weniger als 55 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Bahnlinie München-Rosenheim sowie von weniger als 20 m zu den nächstgelegenen Straßenbahntrassen und an baulich daran gekoppelten Bauteilen negative Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall der angrenzenden Schienenverkehrswege nicht ausgeschlossen werden können.

Relevante Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft können ausgeschlossen werden, da durch das Vorhaben keine Veränderung der Emissions- oder Transmissionsituation der Schienenverkehrswege zu erwarten ist. Vielmehr führt das Vorhaben insgesamt aufgrund der Umwidmung von derzeit gewerblichen Nutzungen zu Wohngebieten tendenziell zu einer Verbesserung von anlagenbezogenen Erschütterungen für die Nachbarschaft.

Innerhalb des Planungsgebietes wird an den schutzbedürftigen Nutzungen ein ausreichender Schutz gegen Erschütterungen und Sekundärluftschall aus dem Betrieb der oberirdischen Schienenwege durch baulich-technische Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt. Durch entsprechende Festsetzungen werden gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt im Anschluss an die Bahnflächen ein Gewerbegebiet dar. Dort können in unmittelbarer Nähe des Schienenweges innerhalb von Baukörpern Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auftreten. Da diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen vermieden werden können, sind keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu befürchten. Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind bei Neubauten ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen erforderlich bzw. sollte die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen geprüft werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind in den Baugebieten 1(2), 2 (2) bis 2 (4) und 3 baulich-technische Maßnahmen vorzusehen, so dass die Anhalts- und Richtwerte der DIN 4150 für Wohngebiete bzw. der Innenraumpegel für Wohnnutzungen durch Sekundärluftschall (TA Lärm) innerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Bereits im Wettbewerb und auch im nachfolgenden Bauleitplanverfahren wurden Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen berücksichtigt, damit die Anhaltswerte der DIN 4150 für Erschütterungsimmissionen wie auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 45680 für sekundären Luftschall eingehalten werden.

8.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
Von den oberirdischen Leitungen entlang der Bahnlinie München-Rosenheim gehen elektrische und magnetische Felder aus. Zusätzlich verkehren die Straßenbahnlinien 15 und 25 entlang der Regerstraße sowie die Linie 17 entlang der Ohlmüllerstraße im bzw. im Umfeld des Planungsgebiets. Weitere Anlagen, von denen relevante elektrische und magnetische Felder ausgehen, sind im Bereich des Planungsgebietes nicht bekannt.

Die Baugebiete an der Welfenstraße und Regerstraße sind im Wesentlichen eben. Die zweigleisige Bahnlinie mit Nah-, Fern- und Güterverkehr südlich des Baugebietes 3 verläuft im Westen etwa 3 bis 4 m unter dem Höhenniveau und steigt nach Osten hin an.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die elektrischen und magnetischen Felder wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Die Ergebnisse der messtechnischen Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder der Bahnlinie München-Rosenheim zeigten, dass im Bereich der geplanten Gebäude im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) deutlich unterschritten werden und somit keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Relevante Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft können ausgeschlossen werden, da es infolge der Planung zu keiner Änderung des Bahnbetriebes kommt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung wird im gesamten Planungsgebiet ein Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Eine mögliche zulässige Bebauung müsste zur Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV den nötigen Abstand zu den Gleisen einhalten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zum Schutz von Menschen vor elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht erforderlich.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder ist die aktuelle Fassung der 26. BImSchV. Als maßgebender Grenzwert für die magnetische Flussdichte von Nieder-

frequenzanlagen (16,7-Hz-Bahnstrom-Felder) werden in dieser 300 µT gesetzlich festgelegt. Dieser ist als Grenzwert zu verstehen, der entsprechend der Nutzung nicht erreicht werden darf. Darüber hinaus gilt das Minimierungsgebot.

8.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Durch die geplante dichte, teils hohe Bebauung ist der Nachweis einer ausreichenden Besonnung und Belichtung innerhalb der Gebäude erforderlich, wo die Abstände der Neuplanung zu den angrenzenden Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes einen 45 Grad Lichteinfallswinkel nicht einhalten. Die Analyse der Besonnungssituation gemäß DIN 5034 kommt zum Ergebnis, dass in kleinen Teilbereichen die Mindestbesonnungszeiten von 1 Stunde (17. Jan.) bzw. 4 Stunden (Tag- und Nachtgleiche/ 21. März bzw. 21. September) nicht gegeben sind.

In den Teilbereichen, in denen die Mindestbesonnungszeiten an beiden Stichtagen gemäß DIN 5034 nicht gegeben sind, kann ggf. ein Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034-4 eine ausreichende Belichtungsqualität für Wohnnutzungen ergeben. Alternativ können bei entsprechenden baulichen Voraussetzungen Besonnungsdefizite in den untersuchten Bereichen auf der Ebene der Grundrissgestaltung, über den Zuschnitt und die Orientierung von Wohneinheiten, durch ausreichende Besonnungs- oder Belichtungsqualitäten an angrenzenden oder gegenüberliegenden Fassaden ausgeglichen werden.

Der Bebauungsplan trifft textliche Festsetzungen, um eine ausreichende Besonnung und Belichtung gemäß DIN 5034 sicherzustellen.

8.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist gewerblich-industriell geprägt und nimmt eine Insellage angrenzend an Wohn- und Kerngebietsbebauungen der Umgebung ein. Das gesamte Planungsgebiet selbst besitzt derzeit keine erholungsbezogenen Nutzungspotentiale, unmittelbar anschließend bietet sich der Krone-Park für eine Erholungsnutzung an. Der Stadtbezirk Au - Haidhausen ist mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen unterversorgt, zudem liegt ein Defizit an Kinderspielflächen für alle Altersgruppen vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Den Bewohnerinnen und Bewohnern der neuen Wohnquartiere werden öffentliche Grünflächen für die Naherholung errichtet. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen entsprechend der städtischen Orientierungswerten kann nicht ausreichend nachgewiesen werden. Es werden deshalb aufgrund der Dichte als Kompensationsmaßnahmen in öffentlichen Frei- und Grünflächen im Umfeld außerhalb des Planungsgebietes (u.a. im Krone-Park und am Kinderspielplatz Am Neudeck) Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt.

Es entsteht ein vielfältiges Angebot an Aufenthalts- und Freizeitnutzungen sowie Park- und Freiflächen.

- Schaffung von ca. 14.400 m² öffentlichen Grünflächen, ca. 3340 m² öffentlich nutzbare private Grünfläche.
- Pro angefangene 450 m² bzw. 650 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

- Im Baugebiet 1 (1) werden Wohnungsgärten zugelassen.
- Wegeverbindung von der Falkenstraße zum Auer Mühlbach.
- Durchgängigkeit zwischen Isarhangkante und Regerstraße.
- Im Baugebiet 3 entsteht ein neuer Rad- und Fußweg entlang der DB-Bahnlinie München-Rosenheim.
- Der Auer Mühlbach wird über zwei Stege für Fußgänger überquerbar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet ist gemäß geltendem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung gewerblich-industriell geprägt. Langfristig könnte im Süden des Biergartens zwischen dem Gewerbegebiet der Brauerei und dem Allgemeinen Wohngebiet an der Ruhestraße eine durchgängige Allgemeine Grünfläche bis zur Regerstraße realisiert werden, die sich unter anderem für eine Erholungsnutzung anbietet. Allerdings wird diese Fläche im Bestand als Parkplatz für die nördlich angrenzende Gaststätte am Nockherberg genutzt, so dass eine Umsetzung der Grünausstattung bei Nichtdurchführung der Planung in diesem Bereich nicht zeitnah zu erwarten wäre. Der Großteil des Planungsgebietes besäße aber weiterhin keine erholungsbezogenen Nutzungspotentiale.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Errichtung einer öffentlich nutzbaren, parkartig und landschaftsgerecht gestalteten öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen.

- Im Baugebiet 1 (1) werden Wohnungsgärten zugelassen.
- Als zu begrünende und zu bepflanzende Flächen festgesetzte Bereiche sind als Gemeinschaftsgrünflächen zu gestalten.
- Es werden gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten festgesetzt.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit wurde im Zuge der Planung der öffentlichen Grünflächen sowie der weiteren Frei- und Grünflächen innerhalb der Baugebiete berücksichtigt.

8.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Derzeit befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Angsträume für die Allgemeinheit, da das Gelände mit Ausnahme der gut beleuchteten öffentlichen Verkehrswege nicht öffentlich zugänglich ist. Dies würde sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht ändern.

Bei Realisierung der Planung entstehen neue private Freiflächen und öffentliche Grünflächen. Die zentrale öffentliche Grünfläche zwischen Isarhochkante und Regerstraße ermöglicht durch die bewusste Gestaltung der Freiflächen (z.B. nicht zu dichte Vegetation) und der damit verbunden guten Einsehbarkeit die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Bei der Ausgestaltung der Tiefgaragen soll auf eine gute Überschaubarkeit und Ausleuchtung geachtet werden.
- Die Berücksichtigung guter Überschaubarkeit und Ausleuchtung wird auch für die Gestaltung von Durchgängen empfohlen.

Die Verkehrssicherheit ist auch bei der Umstrukturierung des Gebietes weiterhin gewährleistet.

8.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Durch die intensive gewerbliche Nutzung und die derzeit ausgeprägte Versiegelung der Planungsgrundstücke ist nur wenig Grün- bzw. Baumbestand vorhanden. Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes beschränken sich Vegetationsstrukturen zumeist auf schmale Streifen mit einzelnen Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Eine Ausnahme hiervon bildet der kleine Gehölzbestand mit Hänge-Birke, Weiden, Gemeinen Eschen und einer großen Hainbuche an der bestehenden Braumeistervilla im Bereich der Kindereinrichtung 1 südlich des Auer Mühlbachs. Im Bereich des Baugebietes 3 befinden sich nördlich der Bahnlinie randlich ein lückiger, kleinflächiger Gehölzstreifen. Teilweise sind die Bahnflächen auch ruderalisiert und mit Ruderalfluren bestanden. Erwähnenswert ist auch die in Teilbereichen vorhandene alleearartige Begrünung entlang der Regerstraße (Säulenpappeln, Ahorne, Platanen).

Als prägende Struktur zwischen der Unteren und der Oberen Au tangiert die bewaldete Isarhangkante (Biotop M-0185-002) die Teilgebiete an der Hochstraße und der Ohlmüllerstraße. Die Isarhangkante ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Isarauen“ und öffentliche Grünfläche. Östlich der Ohlmüllerstraße und somit außerhalb des Planungsgebietes wird der Hangfuß vom Auer Mühlbach mit kleiner Grünanlage begrenzt (Teil des Biotops M-0185-002).

Vorbelastung

Die Vorbelastung des Planungsgebietes besteht in der starken anthropogenen Nutzung, der starken Versiegelung bzw. veränderten Bodenstruktur und der Schadstoffbelastung, die sich sämtlich negativ auf eine Vegetationsansiedlung auswirken. Der hohe Bebauungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität für Tiere und Pflanzen durch den Menschen. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen und die umgebende, zumeist riegelartige Bebauung negativ auf die Artenausbreitung in sämtlichen Richtungen aus.

Bewertung

Naturschutzfachlich bedeutsame Pflanzen fehlen in den bebauten Flächen. Wertbestimmend sind vereinzelt und straßenbegleitende Gehölze. Dabei haben straßenbild- und quartierprägende Gehölze sowie der Gehölzbestand an der Braumeistervilla südlich des Auer Mühlbachs eine mittlere Wertigkeit. Dieselbe Wertigkeit wird den

Gehölzstrukturen und Ruderalflächen entlang der Bahnlinie zugesprochen. Gras- und Krautfluren sowie Kiesflächen werden als geringwertig eingestuft, während versiegelte Flächen, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen keine naturschutzfachliche Bedeutung besitzen.

Gemäß der Baumbestandserfassung lassen das geringe Alter der meisten Bäume und die teils eingebrachten fremden Arten, die wenigen alten und heimischen Bäume für das Planungsgebiet umso wertvoller erscheinen.

Der Großteil des Planungsgebiets besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen aufgrund nur kleinflächiger geeigneter Lebensräume und fehlender Anbindung zu anderen Biotopen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Grünflächenanteil wird deutlich erhöht. Die Grünflächen werden das Planungsgebiet zukünftig auflockern. Dabei wird der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes hergestellt. Damit verbunden sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen zumindest häufiger Arten und ein verbesserter Artenaustausch.

Von den 80 im Geltungsbereich aufgenommenen Bäumen innerhalb der Baugebiete (ohne Baumbestand im Straßenraum der Regerstraße) entsprechen 27 Exemplare den Vorgaben der Baumschutzverordnung .

Die folgenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt:

- 1 Baum im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung 1
- 1 Baum im Südwesten von Baugebiets 3 sowie
- 1 Baum in der privaten Grünfläche entlang der DB-Bahnlinie München-Rosenheim

Ersatzpflanzungen sind in den Innenhöfen, in den privaten und privaten öffentlich zugänglichen Frei- und Grünbereichen in ausreichender Menge und Qualität vorgesehen. Darüber hinaus werden zahlreiche Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen vorgenommen. Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Pflanzen eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung deutlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung könnte langfristig südlich des Biergartens zwischen dem Gewerbegebiet der Brauerei und dem Allgemeinen Wohngebiet an der Ruhestraße eine durchgängige Allgemeine Grünfläche bis zur Regerstraße umgesetzt werden. Allerdings wird diese Fläche im Bestand als Parkplatz für die nördlich angrenzende Gaststätte am Nockherberg genutzt, so dass eine Umsetzung der Grünausstattung bei Nichtdurchführung der Planung in diesem Bereich nicht zeitnah zu erwarten wäre. Zudem wäre im gesamten Planungsgebiet der Grünanteil durch vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung zu erhöhen. Die bessere Durchgrünung und die Allgemeine Grünfläche binden die Gewerbeflächen besser in die Umgebung ein und schirmen die Wohnnutzung an der Ruhestraße gut gegenüber der Gewerbenutzung ab. Jedoch ist aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung insgesamt von keiner vielfältigen

oder strukturreichen Flora auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die parkartig zu gestaltenden und zu begrünenden öffentlichen Grünflächen bzw. festgesetzten Grünflächen des Baugebiets „Tiefgaragenerweiterung“ sind mit Laubbäumen, Sträuchern und Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und zu begrünen.
- Pro angefangene 450 m² (Baugebiet 1 und 3) bzw. 650 m² (Baugebiet 2) nicht überbauter Fläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Tiefgaragenrampen und Zuwegungen auf mindestens 1,20 m, in der privaten, öffentlich zugänglichen Grünfläche im Baugebiet „Tiefgartenerweiterung mit Freifläche am Nockherberg“ auf mindestens 60 cm unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind notwendige Tiefgaragenrampen in den Innenhöfen der Baugebiete 2 (2) und 2 (3). Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer als 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- Bei Ausbildung der Dachflächen als Dachgärten ist auf mindestens 20% der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtdicke im Mittel von 40 cm vorzusehen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Baugebiet 2 sind große oder mittelgroße Bäume in ausreichender Anzahl zu pflanzen.
- Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen. Für mittelgroße und kleine Bäume ist eine Mindestfläche von 16 m² vorzusehen.
- Die im Baugebiet 3 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf mindestens 65 % der Gesamtlänge in transparenter Bauweise durchzuführen. Hierbei sind zur Vermeidung von Vogelschlag "vogelfreundliche" Verglasungen bzw. Gestaltungen zu wählen.
- Im Bereich der Lärmschutzwand in transparenter Bauweise ist auf 50 % der Länge die Durchgängigkeit zu den angrenzenden Zauneidechsenhabitaten durch eine geeignete Bauweise zu sichern.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Baumschutzverordnung (BaumschutzV) der Landeshauptstadt München zu beachten.

8.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet besteht größtenteils aus vollversiegelten Gewerbe- und Industriegebieten, in dem Tiere und Pflanzen nur wenige geeignete Lebensräume finden.

In der Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München wird im Bereich des Baugebietes 3 der Streifen entlang der Bahnlinie München-Rosenheim als Biotop M-0186 "Hecken entlang der Bahnlinie am Ostfriedhof" geführt. Die Biotopflächen wurden inzwischen zugunsten des Umbaus des Tassiloplatzes aufgegeben und umgestaltet. Entlang eines zum Brauereigelände gehörigen, teilweise versiegelten Privatgleises, bestehen kleinflächig mager-trockene Standorte.

Die außerhalb des Planungsgebietes gelegene Isarhangkante ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Isarauen". Die gleiche Fläche wird in der Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München auf das Biotop M-0185 "Isarhochkante vom Nockherberg bis Rosenheimerberg" und das Biotop M-0585 "Grünanlage und Bäume am Nockherberg" aufgeteilt. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) wird die Isarhangkante auf zwei Teilflächen südlich und nördlich der Straße Am Nockherberg aufgeteilt, unter der ABSP-Nr. 550 geführt und als regional bedeutsam eingeschätzt.

Zusätzlich zu den Daten der Stadtbiotopkartierung und des ABSP wurden in den Jahren 2013 und 2014 faunistische Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Nähere Angaben hierzu siehe unter Kapitel 8.2.2.3 Besonderer Artenschutz.

Neben den in Kapitel 8.2.2.3 betrachteten Arten, die dem besonderen Artenschutz nach Abschnitt 3 BNatSchG unterliegen, wurden entlang der Bahnstrecke zudem die für mager-trockene Standorte typischen Heuschreckenarten Nachtigall-Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*) sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*, Rote Liste Bayern: 2, Rote Liste Deutschland: 3) im Jahr 2013 als Beifunde erfasst.

Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung ist die starke anthropogene Nutzung im und um das Planungsgebiet anzusehen. Der hohe Bebauungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität für Tiere und Pflanzen durch den Menschen. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen, die Bahnlinie und die umgebende Bebauung negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen aus. Von den Straßen im und insbesondere um das Planungsgebiet gehen deutliche Schall- und Schadstoffemissionen aus.

Bewertung

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet über weite Strecken von allenfalls untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht weitgehend keine Ansiedlung bedeutsamer Tierarten. Lediglich der flächenmäßig kleine Bereich des unversiegelten Privatgleisanschlusses ist aufgrund des Vorkommens der

Zauneidechse mit „hoher Bedeutung“ zu bewerten. Aufgrund des geringen Baumbestandes im Planungsgebiet ist die Anzahl der vorhandenen Baumhöhlen sehr gering. Die Lage und geringe Dimensionierung der Baumhöhlen lassen nur die Bewertung „geringe Bedeutung“ für die Fauna (Brutvögel, Fledermäuse) im Untersuchungsgebiet zu.

In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der eher für häufige, weit verbreitete Arten geeigneten Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten. Der Genaustausch wird durch die angrenzenden Verkehrswege und bebauten Gebieten praktisch in alle Richtungen erschwert. Lediglich die Bahnflächen entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes bieten für einige Arten gewisse Verbreitungsmöglichkeiten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Insgesamt wird der Anteil an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet merklich erhöht. Da die Flächen voraussichtlich Störungen ausgesetzt sind, sind jedoch seltene Arten kaum zu erwarten. Die schmale Grünfläche entlang der Bahnlinie München-Rosenheim soll hingegen einheitlich als wenig humusiert, ebene Magerwiese trockener Standorte gestaltet werden. Sie kann Tierarten der Trockenstandorte (z.B. Zauneidechse) als möglicher Lebensraum dienen.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Entsiegelungen, einhergehend mit einer Erhöhung der Strukturvielfalt auf den Vegetationsflächen positiv zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass vor allem gehölzgebundene Tierarten, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen sind, gefördert werden. Zusätzlich erhöhen die Entsiegelungen im Bereich des Privatgleises den für Reptilien verfügbaren Lebensraum.

Die vorgesehenen Grünflächen stellen den Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes her und verbessern so die Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere zumindest häufiger Arten und den Artenaustausch.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Beibehaltung der Bestandssituation gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzungen davon auszugehen, dass für Tiere und Pflanzen nur wenige geeignete Lebensräume zur Verfügung stehen. Insgesamt von keiner vielfältigen oder strukturreichen Tier- und Pflanzenwelt und somit einer geringen Biodiversität auszugehen.

8.2.2.3. Besonderer Artenschutz

Bestand

Im Sommer und Herbst 2013 sowie im Frühjahr 2014 wurden faunistische Bestandsaufnahmen zu den im Planungsgebiet naturschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt.

Brutvögel

Insgesamt wurden im Zuge der Brutvogelkartierung 25 Arten auf dem Paulaner-Betriebsgelände, der Isarhangleite und angrenzenden Flächen nachgewiesen. Davon sind mit Wanderfalke, Mauersegler und Haussperling nur drei Arten als bemerkens-

wert einzustufen. Alle anderen nachgewiesenen Arten sind häufig bzw. verbreitet und ungefährdet. Insgesamt sind bei der Kartierung lediglich sieben Arten als mögliche oder vermutliche Brutvögel auf dem Paulaner-Betriebsgelände festgestellt worden. Die übrigen Arten suchen das Gelände entweder nur als Nahrungsgäste auf oder brüten auf benachbarten Flächen wie den Gehölzen entlang der Isarhangleite. Das Betriebsgelände ist damit als sehr artenarm in Bezug auf die Vogelwelt zu bezeichnen.

Alle heimischen Vogelarten sind grundsätzlich besonders geschützt und europarechtlich relevant. Der Wanderfalke, der vor einigen Jahren mehrfach in einem Nistkasten am Schornstein gebrütet hat, bei den Untersuchungen im Jahr 2013 sowie auch bei Ortsbegehungen im Jahr 2014 jedoch nicht als Brutvogel erfasst wurde, ist zudem in der Roten Liste Bayerns als „gefährdet“ eingestuft.

Fledermäuse

Hinsichtlich der Tiergruppe der Fledermäuse erfolgten bei den Erhebungen Nachweise von bis zu fünf Arten (Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus, Rauhauffledermaus, Großer Abendsegler, *Myotis* sp.). Die Hauptfunktion des Areals für Fledermäuse besteht in der Nutzung als Jagdrevier. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet vergleichsweise uniform zwischen Frühjahr und Spätsommer als Jagdhabitat genutzt wird. Dem gesamten Planungsgebiet kommt aufgrund der eher durchschnittlichen Aktivitätsnachweise insgesamt eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat zu. Quartiere bzw. Hinweise auf diese, wie z.B. verfärbte Einflugbereiche, Kotspuren, tote Tiere oder Sozialrufe aus dem Quartier, konnten nicht erfasst werden.

Reptilien

Reptilien konnten erst 2014 im Zuge einer Nachkartierung in einem über das Planungsgebiet hinausgehenden Umgriff entlang der Bahnlinie München - Rosenheim erfasst werden. Es erfolgte ein Nachweis der Blindschleiche sowie der Nachweis von bis zu vier adulten Individuen der streng geschützten Zauneidechse. Der Bestand der lokalen Population der Zauneidechse im Kartierungsgebiet wird unter Verwendung des Korrekturfaktors 6 auf rd. 25 adulte Tiere geschätzt. Die Reptilien wurden vor allem auf den im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Böschungen der Bahnlinie München-Rosenheim (außerhalb des Planungsgebietes), aber auch im Bereich des Privatgleisanschlusses auf Flächen der Brauerei (innerhalb des Planungsgebietes) erfasst.

Der Kernlebensraum der Zauneidechse liegt außerhalb des Planungsgebietes, entlang der südexponierten Bahnböschung der Bahnlinie München - Rosenheim, die jedoch aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes durch Verschattung nur in Teilflächen eine Eignung aufweist. Der Bereich des unversiegelten Privatgleisanschlusses innerhalb des Planungsgebietes weist aufgrund der geringen Vegetationsdeckung bzw. des hohen Versiegelungsgrades nur kleinflächig geeignete Lebensräume auf.

Betroffenheit

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Aussagen zu ihrer Betroffenheit hinsichtlich der oben genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemacht.

Brutvögel

Hinsichtlich der Betroffenheit streng geschützter europäischer Vogelarten kann, mit Ausnahme des Mauerseglers und Wanderfalken, mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass für die festgestellten ubiquitären Arten gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planvorhabens während der Bauzeit weiterhin zur Verfügung stehen.

Im Planungsgebiet sind Gehölzpflanzungen festgesetzt, die als Lebensraum für an Gehölzstrukturen gebundene Vögel dienen können. Aufgrund des zukünftig deutlich höheren Durchgrünungsgrades des Planungsgebietes wird sich die Habitatqualität für ubiquitäre gehölzbrütende Brutvögel in Zukunft sogar verbessern. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben eventuell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die im Planungsgebiet befindlichen Baumhöhlen sind aufgrund der geringen Dimensionierung für Höhlen- bzw Nischenbrüter nicht geeignet. Ubiquitäre Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling) wurden im Vorhabengebiet erfasst und als mögliche Brutvögel im Untersuchungsgebiet eingestuft. Diese finden im Siedlungsumfeld weitere geeignete Brutmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Für die ebenfalls als mögliche Brutvögel eingestuften Arten Mauersegler und Wanderfalke sind zur Vermeidung von Verstößen gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Maßnahmen erforderlich. Der bestehende Schornstein nordöstlich der Gaststätte kann in der öffentlich nutzbaren, privaten Grünfläche nicht erhalten bleiben. Durch den Abbruch des Schornsteins ist der Verlust eines potenziellen Nistplatzes des Wanderfalken verbunden, für den mindestens ein Nistkasten an anderer Stelle im Stadtgebiet anzubringen ist (Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)). Der Kasten ist in jedem zweiten Jahr auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen. Für den Mauersegler sind mindestens zehn selbstreinigende Nistkästen (z.B. Firma Schwegler Typ 1 MF) an Gebäuden im Vorhabengebiet bzw. im Umfeld einzubauen (V2).

V1 Durch den Verlust des Wanderfalkenbrutplatzes durch Abriss des Schornsteins ist vorab ein Ersatzhorstplatz zu schaffen (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme, sog. CEF-Maßnahme)

V2 Anlage von mindestens zehn selbstreinigenden Nistkästen für den Mauersegler

Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann mittels Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 ausgeschlossen

werden.

Der Tatbestand der Zerstörung von Eiern und/oder Nestern bzw. der Tötung nicht-flügger Jungvögel kann durch die Fällung und den Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit und der Zeit der Jungenaufzucht vermieden werden. Für den Abriss des Schornsteins ist der Wanderfalkennistkasten vor Beginn der Brutzeit zu verschließen (V3).

Das Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann mittels Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V3 ausgeschlossen werden.

V3 Fällung von Bäumen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit und des Jungenaufzugs, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März; Verschluss des Wanderfalkennistkastens vor Beginn der Brutzeit.

Für die im Planungsgebiet anzunehmenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

Fledermäuse

Gebäudequartiere konnten im Untersuchungsgebiet im Zuge der Detektoruntersuchungen und Gebäudebegehungen nicht nachgewiesen werden. Die im Planungsgebiet befindlichen Baumhöhlen sind aufgrund der geringen Dimensionierung nicht als Fortpflanzungsstätten bzw. Winterquartiere von Fledermäusen geeignet. Der Verlust von einzelnen potenziellen Zwischenquartieren kann von den vorkommenden Arten im Siedlungsumfeld sowie den Parks und Hangwäldern in der Umgebung kompensiert werden.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann demnach insgesamt ausgeschlossen werden.

Zur Sicherstellung dass unmittelbar vor dem Gebäudeabriss keine besetzten Zwischenquartiere einzelner Individuen bestehen, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen (V4). Diese hat mittels Einsatz eines Fledermausdetektors erneut die Quartiersituation zu prüfen.

Das Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V4 ausgeschlossen werden.

V4 Erneute Überprüfung der Quartiersituation unmittelbar vor dem Gebäudeabriss im Zuge der Ökologischen Bauüberwachung

Eine Beeinträchtigung der Jagdlebensräume von Fledermäusen im Vorhabengebiet kann temporär während der Bauzeit entstehen. Diese Beeinträchtigung kann jedoch im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden. Aufgrund der verbesserten zukünftigen Grünausstattung im Planungsgebiet kann eine Aufwertung der Jagdhabitats im Zuge der Umsetzung des Vorhabens prognostiziert werden.

Eine Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechte-

zung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würde, ist durch das Vorhaben nicht einschlägig.

Reptilien

Die außerhalb des Planungsgebietes befindlichen Kernlebensräume der lokalen Population der Zauneidechse werden vorhabenbedingt nicht beeinträchtigt. Die im Bereich eines Privatgleisanschlusses geplante Lärmschutzwand wird auf einem derzeit weitgehend versiegelten Abschnitt errichtet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art sind demnach nicht unmittelbar betroffen. Zur Vermeidung von anlagebedingten Verschattungen von kleinflächigen Lebensräumen im Vorhabengebiet durch die Lärmschutzwand sind transparente Wandelemente auf mindestens 65 % der Gesamtlänge vorzusehen. Zusätzlich sind mindestens 50 % der Sockelelemente in den Abschnitten mit transparenten Wandelementen durchlässig für Reptilien auszuführen (z.B. Gabionelemente mit Steinfüllungen Korngröße 20 – 40 cm) um eine Vernetzung zu den Bahnböschungen sicherzustellen (V5). Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Lebensräumen im Bereich der Bahnböschungen ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen (V4).

V4 Sicherstellung der Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch eine Ökologischen Bauüberwachung

V5 Transparente Wandelemente der geplanten Lärmschutzwand auf mindestens 65 % der Gesamtlänge; Sicherstellung der Vernetzung zu den Bahnböschungen mittels für Reptilien durchlässige Sockelelemente auf 50 % der Abschnitte mit transparenten Wandelementen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann mittels Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5 ausgeschlossen werden. Insgesamt ist durch die vorgesehene Entsiegelung des derzeit weitgehend vollversiegelten Privatgleisanschlusses eine Erhöhung des Lebensraumangebotes für die Zauneidechse zu prognostizieren.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BnatSchG kann aufgrund der Lage der Bautätigkeit in nahezu vollversiegelten Abschnitten ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von in den Baubereich einwandernder Individuen ist ein Reptilienschutzzaun zwischen dem Privatgleisanschluss und der Bahnböschung hin zu errichten und für die Bauzeit zu unterhalten (V6). Zur Sicherstellung der Einhaltung der Bauausschlusszonen auf Flächen der Bahn ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen (V4).

V4 Sicherstellung der Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch eine Ökologischen Bauüberwachung

V6 Errichtung und Unterhalt eines Reptilienschutzzaunes entlang der Grenze zwischen dem Privatgleisanschluss und der Bahnböschung während der Bauphase

V7 Durchführung der Bauarbeiten im Bereich des Privatgleisanschlusses in der Aktivitätszeit der Zauneidechse von Mitte April bis Mitte September (um möglicherweise betroffenen Tieren eine Flucht zu ermöglichen)

Aufgrund der Bautätigkeit auf derzeit nicht durch die Zauneidechse besiedelten Flä-

chen kann ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Das baubedingte Tötungsrisiko wird durch Vermeidungsmaßnahmen bereits bis zur Schwelle des allgemeinen Lebensrisikos, dem die Individuen der jeweiligen Art ohnehin unterliegen, gesenkt. Nach dem Maßstab praktischer Vernunft kann entsprechend keine weitergehende artenschutzrechtliche Verantwortlichkeit bestehen (vgl. Urteil BVerwG 9 A 4.13 [ECLI:DE:BVerwG:2014:080114U9A4.13.0] in Bezug auf Tötungen).

Eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten kann aufgrund ihrer Verbreitung bzw. Lebensraumsprüche ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gemäß Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Reptilien- und Fledermausarten und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V7 nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die heutigen Lebensräume für Tiere bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung von keiner vielfältigen Fauna auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Durch den Verlust des Wanderfalkenbrutplatz durch Abriss des Schornsteins ist vorab ein Ersatzhorstplatz zu schaffen (vorgezogene Vermeidungsmaßnahme, sog. CEF-Maßnahme).
- Sicherstellung der Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch eine Ökologischen Bauüberwachung.
- Fällung von Bäumen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeit und des Jungenaufzugs, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März; vor Abriss des Schornsteins Verschluss des Wanderfalkennistkastens vor Beginn der Brutzeit.
- Vor der Durchführung von Abrissarbeiten Überprüfung auf Fledermäuse im Zuge einer ökologischen Baubegleitung.
- Bei Rodungen ist bei Bäumen mit Bruthöhlen auf eine mögliche Besiedlung durch Fledermäusen zu achten.
- Anlage von mindestens zehn selbstreinigenden Nistkästen für den Mauersegler
- Transparente Wandelemente der geplanten Lärmschutzwand auf mindestens 65 % der Gesamtlänge; Sicherstellung der Vernetzung zu den Bahnböschungen mittels für Reptilien durchlässige Sockelelemente auf 50 % der Abschnitte mit transparenten Wandelementen.
- Errichtung und Unterhalt eines Reptilienschutzzaunes entlang der Grenze zwischen dem Privatgleisanschluss und der Bahnböschung während der Bauphase.
- Die biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Tier- und Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze erreicht.

- Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für das Planungsgebiet dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung sowie die übergeordnete Grünbeziehung entlang der Bahnlinie wurden berücksichtigt und werden mit der Planung umgesetzt bzw. in diese integriert. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt.

8.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

8.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Vorfeld der Planungen wurde das Planungsgebiet auf Altlasten hin untersucht und die Untergrundsituation ermittelt. Gemäß den durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchungen zeigten sich in allen untersuchten Teilbereichen des Planungsgebietes flächendeckend Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten. Das Verfüllmaterial ist gekennzeichnet durch wechselnde Gehalte an Ziegel- und Betonbruch. Flächenhaft durchgeführte Bodenluftuntersuchungen blieben ohne umweltrelevanten Befund. Die Schadstoffgehalte des Auffüllmaterials waren überwiegend von abfallrechtlicher Relevanz. Als Hauptschadstoffparameter wurden polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bestimmt. Im Bereich der Regerstraße 23a sind die Auffüllungen durch einen höheren Schadstoffgehalt gekennzeichnet. Hier wurden als Hauptschadstoffparameter PAK, MKW und untergeordnet auch Schwermetalle festgestellt. Eine detaillierte Darstellung der Altlastensituation ist unter Ziff. 2.2.6 in der Begründung aufgeführt.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Aufgrund einer nahezu durchgängigen Oberflächenversiegelung sowie eines relativ großen Grundwasserflurabstandes ist laut Altlastengutachter im Allgemeinen keine konkrete Gefährdung des Grundwassers abzuleiten. Im Bereich der Ohlmüllerstraße 44 ist jedoch heute bei Erreichen der Höchstwasserstände ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht auszuschließen. Ebenso ist im Bereich der Regerstraße 23a eine von den Verunreinigungen ausgehende Grundwassergefährdung – insbesondere in Bereichen unvollständiger Versiegelung – nicht gänzlich auszuschließen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge der geplanten Umnutzung wird die Sanierung der Altlasten durch einen flächigen Bodenaustausch umgesetzt. Innerhalb der Baugebiete des Planungsgebietes ist vorgesehen, im Zuge der Baumaßnahmen sämtliche sich auf dem Grundstück befindlichen altlastenrelevanten Auffüllungen und Böden auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Sanierung der Altlasten wird seitens RGU nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar bewertet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die großflächigen Versiegelungen bleiben bei Nichtdurchführung des Vorhabens erhalten. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem hohen Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden. Durch die langfristig bestehende Brauereinutzung wird sich die Altlastensituation unter Umständen weiter verschärfen. Die Versiegelung schützt wiederum an den entsprechenden Stellen vor einer Mobilisierung der Altlasten

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Sanierung der Altlasten durch einen flächigen Bodenaustausch oder sonstiger geeigneter Maßnahmen.
- In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) sind die einschlägigen Auflagen bzw. Maßnahmen zur Überwachung des Aushubes und ggf. zur ordnungsgemäßen Entsorgung durch entsprechende Regelungen sicherzustellen.
- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und Abbruch- und Aushubmaterialien sind soweit möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge einer Altlastenuntersuchung abgearbeitet und geprüft. Die gültigen technischen Regelwerke wurden bei der Beurteilung zugrunde gelegt.

8.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Allgemein sind im Planungsgebiet nur kleinflächige Bodenfunktionen feststellbar. Bedingt durch die überwiegend gewerbliche Nutzung besteht ein hoher Versiegelungsgrad. Durch die langjährige Nutzung und die weiträumigen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden, sofern nicht versiegelt, stark durch den Menschen (anthropogen) überprägt und weisen nur eine nachrangige biotische Lebensraumfunktion auf. Das natürliche Bodengefüge ist nur noch bedingt, am ehesten in den diversen kleinen Grünflächen vorhanden. Hier sind Stadtböden, sog. Syroseme entstanden. Darüber hinaus sind für einen großen Teil erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt. Die im Umfeld der Auffüllhorizonte gelegenen sandigen Quartärkiese besitzen eine hohe Durchlässigkeit für Niederschlagswasser wie auch für Schadstoffeinträge.

Bewertung

Die großflächigen vollversiegelten Flächen besitzen keine Bodenfunktionen, während verdichtete und teilversiegelte Flächen noch eingeschränkte Bodenfunktionen aufweisen. Die wenigen unversiegelten Böden stellen durch den Menschen überprägte Aufschüttungsböden dar, die nur eine nachrangige Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Auch die natürliche Ertragsfunktion ist im Planungsgebiet als nachrangig einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Entsiegelung bisher versiegelter Böden kommt es auf den öffentlichen und privaten Grünflächen des Planungsgebietes zu einer Regeneration von Bodenfunktionen, die sich auf den neuen Vegetationsflächen weitgehend ungestört entwickeln können. Auf ca. 14.400 m² werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und auf insgesamt ca. 84.500 m² werden Baugebiete und Verkehrsflächen festgesetzt. Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad von ca. 94 % auf ca. 74 % ab. Dabei wurden bei der Berechnung des zukünftigen Versiegelungsgrades mit Tiefgaragen unterbaute Grünflächen zu den versiegelten Flächen gerechnet, obwohl in diesen Bereichen Bodenfunktionen durchaus möglich sind.

Gegenüber der Bestandssituation bewirken die künftig vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet eine deutliche Verbesserung des Umweltzustands.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bodenentwicklung in den Freiflächen des Planungsgebietes bleibt bei Nichtdurchführung der Planung deutlich anthropogen beeinflusst. Das heißt, das der durch die gewerbliche Nutzung bedingte hohe Versiegelungsgrad im Geltungsbereich sich nicht ändert bzw. sich nur unwesentlich ändern würde.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Insgesamt deutliche Abnahme des Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen übernimmt zumindest teilweise natürliche Bodenfunktionen.
- Die öffentlichen Grünflächen werden parkartig gestaltet.
- Einschränkungen von Nebenanlagen.
- Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt.

8.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Planteil an der Ohlmüllerstraße wird vom Auer Mühlbach durchflossen, ein schnell fließendes Gewässer 3. Ordnung mit reguliertem Wasserstand bei einem Regelabfluss von ca. 10 m³/s. Die Ufer des Auer Mühlbaches sind im Bereich des Planungsgebietes mit Betonstützwänden bzw. Spundwänden befestigt und vollständig verbaut. Beim Gebäude der Eismaschine befindet sich ein Wehr (ehemaliges Kraftwerk), welches die Durchgängigkeit des Gewässers z.B. für Tiere erschwert.

In der Nähe der Hochstraße, nördlich des Biergartens der Gaststätte am Nockherberg befindet sich eine unterirdische, gefasste Quelle für die die Brauerei eine Genehmigung zur Nutzung als Kühlwasser innehält. Zudem befinden sich im Planungsgebiet derzeit noch genutzte Tiefbrunnen und mehrere Flachbrunnen (für Kühlwasser).

Der mittlere Grundwasserstand ist im Planteil beiderseits der Regerstraße bei etwa 15,6 m und im Planteil an der Ohlmüllerstraße bei etwa 3,6 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft großräumig nach Nordwesten. Der errechnete Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt vom Baugebiet 3 an der Welfenstraße ausgehend bis zur westlichen Grenze des Baugebiets 2 nach der Regerstraße zwischen ca. 11,4 m und ca. 13,9 m unter GOK. Für das Baugebiet 1 an der Ohlmüllerstraße liegen lt. RGU keine Angaben über den HW 1940 vor, gemäß dem RGU können die Grundwasserstände aber bis auf weniger als 2 m unter GOK ansteigen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Höchststände bisherige übertreffen.

Der hohe Versiegelungsgrad des Planungsgebiets hat eine geringe Niederschlagsversickerung und damit eine niedrige Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet zur Folge. Die im Umfeld der Auffüllhorizonte gelegenen sandigen Quartärkiese besitzen eine hohe Durchlässigkeit für Niederschlagswasser wie auch für Schadstoffeinträge.

Hinsichtlich der Verunreinigungen des Untergrundes ist aufgrund einer nahezu durchgängigen Oberflächenversiegelung sowie eines großen Grundwasserflurabstands keine konkrete Gefährdung des Grundwassers abzuleiten. Für die tiefergehenden Auffüllbereiche im Bereich des Baugebiets 1 ist heute bei Erreichen der Höchstwasserstände ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht auszuschließen. Im Bereich des Baugebiets 2 kann eine Grundwassergefährdung durch Verunreinigungen – insbesondere in Bereichen unvollständiger Versiegelung – ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese Bodenverunreinigungen können in Verbindung mit der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes an diesen Stellen eine Gefährdung des Grundwassers verursachen.

Wasserschutzgebiete oder amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Bewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades weist das Planungsgebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf. Es ist daher von einer geringen Niederschlagsversickerung im Planungsgebiet und damit von einer niedrigen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit besteht in den von Altlasten betroffenen Bereichen grundsätzlich ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers. Im Baugebiet 1 ist der Grundwasserflurabstand bei der Planung der mehrstöckigen unterirdischen Gebäudekörper wie Tiefgaragen oder Keller zu beachten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Erhebliche negative Auswirkungen auf Gewässer sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird in der Regel oberflächlich über Pflanzflächen bzw. Rigolen erfolgen. In einer Versickerungsberechnung konnte die Versickerung des anfallenden Regenwassers als unproblematisch dargestellt werden. Mit Umsetzung des Vorhabens werden in den 3 Baugebieten große Bereiche bisher

versiegelter Flächen entsiegelt. Dies bewirkt eine erhöhte Niederschlagsversickerung und in der Folge eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet. Am Auer Mühlbach ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ein Teilabtrag der nördlichen Stützwände und die Querung mit zwei zusätzlichen kleinen Brücken (Stege) geplant.

Die vier derzeit vorhandenen Tiefbrunnen werden nach Aufgabe des Brauereibetriebs nicht mehr benötigt, zur Nutzung für die Notwasserversorgung sind sie nach WasSG nicht geeignet und sollen künftig stillgelegt werden. Zur Stilllegung (bzw. einem geordneten Rückbau) der Brunnen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Baugebiet 1 ist voraussichtlich bei Tiefgaragen und ähnlichen unterirdischen Bauwerken im Zuge der Bauausführung aufgrund von Eingriffen in den obersten Grundwasserleiter ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, bei dem unter anderem ein potenzieller Grundwasserstau zu untersuchen ist. Zudem ist dann im Benehmen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde zu klären, ob die Erstellung eines Grundwassergutachtens erforderlich ist.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist ein flächiger Bodenaustausch vorgesehen, so dass von weiteren altlastenorientierenden Untersuchungen abgesehen werden kann. Das derzeit bestehende Kontaminationsrisiko für das Grundwasser entfällt aufgrund der geplanten Sanierung der Altlasten.

Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Positiv wirken sich die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen und die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die großflächigen Versiegelungen Infolge der Brauereinutzung würden erhalten bleiben und das Planungsgebiet behielte seine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem hohen Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Sanierung der Altlasten durch einen flächigen Bodenaustausch und somit Beseitigung des bestehenden Kontaminationsrisikos für das Grundwasser
- Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.
- Es werden zu begrünende Flächen gesichert.
- Die Begrünung von Flachdächern nimmt einen Teil des Niederschlagswassers auf bzw. verzögert den Abfluss.
- Unbedingte Vermeidung von Stoffeinträgen bei Abrissarbeiten oder sonstigen Arbeiten im Umfeld des Auer Mühlbachs.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Des Weiteren fand das Wasserhaushaltsgesetz Anwendung.

8.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die lufthygienischen Verhältnisse stellen sich für die drei Baugebiete unterschiedlich dar. Die drei Baugebiete sind von den Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen geprägt. Für das Baugebiet 1 sind darüber hinaus Geruchsimmissionen der bestehenden Brauereinutzung von Bedeutung. Der hauptsächlich aus westlicher Richtung wehende Wind findet in der direkten Umgebung aufgrund der niedrigeren Bauhöhen nur wenige Strömungshindernisse. Zur Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft trägt die Nähe zu den Isarauen und insbesondere in den Gebieten an der Regerstraße die Lage in der Ost-West-Windzone oberhalb der Isarhangkante bei.

Die Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen und die Geruchsimmissionen der Brauerei werden durch eine ausreichende Durchlüftung abgemildert. Die lufthygienische Situation im Planungsgebiet ist insgesamt als befriedigend (an der Ohlmüllerstraße) bis gut (an der Regerstraße und an der Welfenstraße) zu bezeichnen. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden jeweils unterschritten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach Realisierung des Vorhabens wird sich die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen und insbesondere in der Regerstraße insgesamt erhöhen. Dabei nimmt der Schwerlastverkehr jedoch stark ab. Hinsichtlich der Immissionssituation kann auch zukünftig von einer Unterschreitung der lufthygienischen Grenzwerte der 39.

BImSchV ausgegangen werden. Aufgrund der neuzuschaffenden privaten und öffentlichen Grünflächen wird die lufthygienische Situation durch die Filter- und Reinigungswirkung der Vegetationsflächen verbessert. Mit der Aufgabe der Brauereinutzung fallen auch deren Geruchsemissionen weg. Die lufthygienische Situation des Planungsgebietes verbessert sich insgesamt.

Während der Baumaßnahmen und vor allem während des Abrisses der vorhandenen Gebäude kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staubemissionen kommen.

Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung sind nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen oder wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die unter Vegetation und Baumbestand genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur

Begrünung wirken sich ebenso auf das Schutzgut Luft positiv aus.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
Die Beurteilung der Belastung durch Luftschadstoffe erfolgt anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV.

8.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
Das Planungsgebiet stellt sich bezüglich des Mikroklimas unterschiedlich dar. Die stark versiegelten Flächen bewirken eine hohe lokalklimatische Belastung mit einer starken Aufheizung im Sommer. Die wenigen verbleibenden unversiegelten Flächen mit Gehölz-/Baumbeständen, wie die Gehölze entlang der Bahnlinie München-Rosenheim oder der Baumbestand im Bereich der bestehenden „Braumeistervilla“ im Baugebiet 1 (2) südlich des Auer Mühlbaches wirken auf mikroklimatischer Ebene in unterschiedlichem Maße thermisch ausgleichend.

Als Vorbelastung können die hohe thermisch-hygrische Belastung und die Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen angesehen werden, die aber durch eine ausreichende Durchlüftung abgemildert wird. Nur bei Inversionswetterlagen ist eine stadtklimatische Vorbelastung gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planungen ist u.a. aufgrund der geplanten großflächigen Grünflächen mit einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation zu rechnen. Die parkartigen Grünflächen wirken sich hier positiv aus, indem eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht wird. Durch die Verbesserung der lufthygienischen Situation des Planungsgebietes westlich der Regerstraße wird auch eine Verbesserung der Frischluftzufuhr angrenzender Stadtteile erreicht. Insgesamt lässt sich gemäß dem erstellten Windgutachten feststellen, dass zu jeder Zeit und aus den verschiedensten Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten das Planungsgebiet gut durchlüftet wird. Dabei wird der Bereich des Baugebiets 1 durch die Isar-Hangkante hinsichtlich der äußeren Aufenthaltsqualität leicht gegenüber den anderen Baufeldern bevorzugt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine hohe lokalklimatische Belastung aufgrund starker Aufheizung im Sommer zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die unter Vegetation genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung wirken sich ebenso auf das Schutzgut Klima positiv aus.
- Die Begrünung der Flachdächer fördert die Verdunstung und verringert die Wärmestrahlung.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet.

8.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die stark versiegelten und wenig durchgrünten Betriebsflächen der Paulaner Brauerei. Die eigentliche Braustätte befindet sich dabei im Baugebiet 1 (1) an der Falkenstraße. Westlich der Regerstraße befinden sich heute die Verwaltung, Vertrieb, Abfüllung sowie weitere Logistikflächen. Südwestlich davon befindet sich auch die Gaststätte am Nockherberg, welche bestehen bleiben wird und nicht Bestandteil des Vorhabens ist. Das Baugebiet 3 an der Welfenstraße zwischen der Reger- und der Senftlstraße dient derzeit als Logistikfläche für Leergut der Brauerei. Außerdem ist dort ein KFZ-Parkplatz für die Beschäftigten der Brauerei verortet.

Die Mischung aus genutzter und teils auch leerstehender gewerblicher Bebauung in wenig geordneter und gegliederter Weise lässt das Ortsbild wenig einheitlich und städtebaulich unattraktiv erscheinen.

Über das eigentliche Planungsgebiet hinaus sind das Hochsilo an der Falkenstraße sowie oberhalb der Isarhangkante das Verwaltungsgebäude der Brauerei und der Schornstein nordöstlich der Gaststätte prägend.

Die vor allem randlichen Grünflächen und Baumreihen oder -gruppen lockern das Ortsbild geringfügig auf und mildern die Wirkung des hohen Bebauungsgrades. Besondere Bedeutung besitzen dabei ältere Baumbestände wie im Garten der bestehenden „Braumeistervilla“ an der Ohlmüllerstraße.

Zusammenfassend stellt sich das Planungsgebiet insgesamt städtebaulich ungeordnet dar. Das Planungsgebiet besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Als besondere Sichtbeziehung innerhalb des Planungsgebietes ist die Sichtachse von der Fraunhoferstraße über die Ohlmüllerstraße zur Isarhangkante zu nennen, wobei das bestehende Verwaltungsgebäude der Brauerei nicht innerhalb der vorgenannten Sichtachse situiert ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes führen zu einer erheblichen Verbesserung des Stadtbildes und fügen diesen bisher ungeordneten Bereich in den städtebaulichen Kontext ein. Insbesondere die geplanten Grünflächen im Zentrum des Baugebiets 2 westlich der Regerstraße leisten hier einen wertvollen Beitrag. Die geplante Durchgrünung schafft neue Sicht- und Wegebeziehungen im Planungsgebiet sowie Angebote zur Orientierung sowohl für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers als auch für die bestehenden Nachbarschaften. Es wird eine Öffnung, Aufwertung und Vernetzung des neuen Stadtteils mit den umliegenden bestehenden Quartieren ermöglicht. Die Isolierung des Planungsgebietes wird aufgehoben und mit den bestehenden umgebenden heterogenen Wohnquartieren neu verbunden.

Die künftige Bebauungsstruktur im Planungsgebiet weist keine Gebäudehöhen auf,

die der baurechtlichen Definition eines Hochhauses entsprechen. Dadurch ist eine formale Prüfung der Stadtbildverträglichkeit, die gemäß eines Stadtratsbeschlusses aus dem Jahre 1997 für jede Hochhausplanung auf Münchner Stadtgebiet zu erstellen ist, für die geplante Neubebauung der Areale der Paulaner Brauerei nicht erforderlich.

Vor der Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs wurde eine Untersuchung zur Wirkung baulicher Höhen im Stadtbild durchgeführt. Das Baugebiet 2 zwischen Regerstraße und Hochstraße, weist aufgrund seines topographischen Höhenniveaus und der exponierten Lage an der Isarhangkante ein besonderes Wirkungspotenzial im Münchner Stadtraum auf. Durch die mit Bedacht, auch unter Einbeziehung der näheren Nachbarschaften entwickelte Höhenstaffelung der künftigen Bebauung, entsteht keine Fernwirkung. Die Auseinandersetzung mit der Wirkung des Planungsgebietes auf das Stadtbild war ein zentrales Thema des durchgeführten Wettbewerbs. Der prämierte Entwurf wurde insbesondere aufgrund des geschickten Umgangs mit diesen Vorgaben gewürdigt. Eine bedeutende Blickbeziehung auf das Baugebiet 2 ist im Straßenraum der Fraunhoferstraße gegeben, der achsial auf den Standort ausgerichtet ist. Die Bebauungsstrukturen des Vorhabens werden in diesem Sichtfeld jedoch keine stadtbildprägende Wirkung entfalten, da der neu konzipierte zentrale Freiraum an die Isarhangkante anschließt und von der Neubebauung nur geringe Anteile sichtbar sein werden. Im Baugebiet 1 am Fuß der Hangkante werden aufgrund der niedrigen Höhenlage des Terrains selbst profilüberragende Höhenentwicklungen keine markante Wirkung im Stadtbild aufweisen. Das Eiswerk wird im Stadtraum zukünftig aufgrund des neuen Fuß- und Radwegs entlang des Auer Mühlbachs besser sichtbar sein und an die Geschichte des Ortes erinnern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die aufgrund der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung mögliche bessere Durchgrünung und die Allgemeine Grünfläche könnten die Gewerbeflächen grundsätzlich besser in die Umgebung einbinden und die bestehende Wohnnutzung an der Hiendlmayrstraße gegenüber der Gewerbenutzung abschirmen. Da aber derzeit in diesem Bereich ein KFZ-Parkplatz einschließlich den hiermit verbundenen Emissionen der Gaststätte am Nockherberg verortet ist und für die Betreiberin der Gaststätte keine Verpflichtung zur Verbesserung der Situation abgeleitet werden kann, sind bei der Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen positiven Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die bestehenden Beeinträchtigungen würden weiter bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die Höhenentwicklung innerhalb der verschiedenen Baugebiete wird geregelt, sowie die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen angepasst.
- Die Höhe und Situierung von Dachaufbauten wird beschränkt sowie das Anbringen von technischen Anlagen an der Fassade untersagt.
- Die unter Vegetation und Baumbestand genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung wirken sich ebenso auf das Ortsbild positiv aus.
- Erhalt besonders wertvollen Baumbestandes.
- Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit Schnitthecken aus heimischen Laub-

gehölzen ist mit einer max. Höhe von 1,2 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen zulässig. Maschendrahtzäune, die innerhalb der Hecke liegen und die Höhe der Hecke nicht überschreiten sind zulässig.

- Als Sichtschutz zwischen den Wohnungsgärten im Baugebiet 1 (1) sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente zulässig.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet. Die Freiflächengestaltungs- und die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München sind anzuwenden.

8.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für den an das Baugebiet 2 angrenzenden Biergarten der Gaststätte am Nockherberg in der Hochstraße sind als Bodendenkmal Körpergräber des frühen Mittelalters (D-1-7835-0179) bekannt, deren Ausdehnung gemäß Landesamt für Denkmalpflege in das angrenzende Planungsgebiet zu vermuten ist.

Im Baugebiet 1 (2) befindet sich in dem Gebäudekomplex südlich des Auer Mühlbachs eine noch im Originalzustand erhaltene Eismaschine mit Einhausung und technischen Betriebseinrichtungen (Stauwehr, Turbine, Rechen) von Carl von Linde. Diese ist die älteste noch an ihrem ursprünglichen Ort befindliche Eismaschine weltweit und steht samt der umgebenden Raumhülle unter Denkmalschutz (D-1-62-000-4978). Das künftige Gebäude befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereichs der Planung und ist nicht Bestandteil des Vorhabens.

Weitere Baudenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes, werden durch das Vorhaben aber nicht berührt. Konkrete Ausführungen können der Begründung entnommen werden.

Sonstige Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht zu benennen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Baudenkmal der historischen Eismaschine mit Einhausung und technischen Betriebseinrichtungen wird in die Planung integriert und künftig besser für die Öffentlichkeit sichtbar und zugänglich gemacht. Dies würdigt dessen Bedeutungs und trägt somit positiv zu dessen künftiger Situation bei. Es sind die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des vermuteten Bodendenkmals östlich der Hochstraße wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei der Umsetzung der Planung wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde grundsätzlich empfohlen, die gesamte Planungsfläche des oberhalb der Isarhangkante gelegenen Planteils vor der Parzellierung archäologisch qualifiziert zu untersuchen, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Generell unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem unveränderten Fortbestand des Bodendenkmals und der Baudenkmale auszugehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die denkmalgeschützte Linde-Eismaschine inklusive Einhausung werden in die Planung integriert.

Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Integration des Baudenkmals in die Planung und die Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes in den weiteren Planungsschritten gewährleistet den unbeeinträchtigten Bestand des Baudenkmals bzw. die Sicherung des vermuteten Bodendenkmals im Planungsgebiet.

8.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Eine passive Nutzung der Solarenergie ist möglich. Das Planungsgebiet befindet sich im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes der SWM GmbH.

8.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser sind nicht zu erwarten. In den umgebenden Straßenflächen sind Entsorgungsleitungen vorhanden. Außerdem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Regelungen zur Müllentsorgung.

8.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Entsiegelung großer Flächen des Planungsgebietes und der damit einhergehenden Neuschaffung von – wenngleich nachrangigen - Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Aufwertung weiterer Schutzgutfunktionen (z.B. Grundwasserneubildungsfunktion, Durchlüftung, Mikroklima) ist nicht mit Eingriffen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 BNatSchG (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Verhältnis zum Baurecht) zu rechnen.

Auch entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen führt „die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts

nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung zu keiner Ausgleichspflicht.“ Ein ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht durch das Vorhaben somit nicht.

8.4. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet. Die Untersuchung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über die schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt indirekt ökosystemare Wechselwirkungen mit erfasst.

Im Planungsgebiet bestehen keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter bearbeiteten Projektwirkungen.

Aufgrund der komplex verketteten ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Stadtraum kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer stadtraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen.

8.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes.

Es wurde für die drei Gebiete Ohlmüller-, Reger- und Welfenstraße ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das gewählte Wettbewerbsverfahren mit internationaler Besetzung wurde in zwei Stufen ausgeführt. In der ersten Stufe wurden lediglich Preisgruppen für jedes der drei Gebiete benannt. Die Preisgruppen wurde dann in eine zweite Wettbewerbsstufe als Überarbeitungsphase übergeleitet aus denen letztlich ein Siegerentwurf für jedes der drei Teilbereiche prämiert wurde. Durch dieses aufwändige Wettbewerbsverfahren wurden bereits frühzeitig eine Vielzahl unterschiedlicher Planungsvarianten hervorgebracht und durch das Wettbewerbspreisgericht beurteilt.

Es wird festgestellt, dass die ausgewählten Siegerentwürfe die Wettbewerbsaufgabe herausragend gelöst haben und Grundlage für das Vorhaben und die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung bilden.

Darüber hinaus bieten der Erhalt des Baudenkmals der Linde Eismaschine und die Umsetzung zusammenhängender Grünflächen sowie von Rad- und Fußwegverbindungen, die Möglichkeit, Historisches zu erhalten und stadträumlich bedeutsame neue Qualitäten zu realisieren.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen in der die verschiedenen Entwürfe überarbeitet und wiederholt gutachterlich überprüft wurden, sind städtebaulich qualitätsvolle und differenzierte, den unterschiedlichen Bedarfen entsprechende Wohnquartiere entstanden. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen sind aus umweltfachlicher Sicht bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

Damit ist der Untersuchung von Planungsalternativen entsprochen und eine weitere Betrachtung der übrigen Wettbewerbsarbeiten als anderweitige Planungsmöglichkeiten ist daher nicht erforderlich.

8.6. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt:

- Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2076 „Paulaner Nockherberg“ (2014),
- Schalltechnische Untersuchung (2014),
- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder (2014),
- Erschütterungstechnische Untersuchung (2014),
- Besonnungs- und Verschattungsstudie (2014)
- Faunistische Untersuchungen – Ergebnisbericht (2014)
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen (2014)
- Historische Erkundung Boden (2012)
- Orientierende Altlastenerkundung (2012)
- Berechnung der Rigolen zur Regenwasserversickerung (2014)
- Berechnung der Wasserspiegellagen im Auer Mühlbach (2014)
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (2012)
- Studie über den Windkomfort zur zukünftigen Bebauung (2014)
- Solarenergetische Analyse und Optimierung (2014)

Die vorgenannten Unterlagen waren ausreichend und vollständig, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Darüber hinaus sind keine umweltprüfungsrelevanten Sachverhalte aufgetreten.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Der Erfolg der Vermeidungsmaßnahmen zur Besiedelung der Flächen nördlich der Lärmschutzwand durch Zauneidechsen ist durch ein Monitoring zu überwachen. Das Monitoring umfasst eine Überwachung der Bestandsgrößen sowie der Funktionsfähigkeit der Habitatbestandteile. Es dient der Ermittlung von Störfaktoren und Vorschlägen für Korrekturmaßnahmen (Anpassung Pflege, zusätzliche Habitatstrukturen). Das Monitoring ist erst nach Bauende zu beginnen und für die Dauer von drei Jahren durchzuführen. Die Methodik umfasst zwei Begehungen in jedem Jahr, wobei je eine Begehung im Frühjahr sowie eine Begehung im Spätsommer durchzuführen ist. Die Ergebnisse, einschließlich der Bewertung hinsichtlich der Errei-

chung des Zielzustandes, sind in Berichtsform zusammenzufassen und an das Planungsreferat der Landeshauptstadt München sowie die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Der vorgesehene Ersatzhorstplatz für den Wanderfalken in jedem zweiten Jahr auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und gegebenenfalls zu reinigen.

Darüber hinausgehende Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den jeweiligen Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren des Vorhabens wurden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Die Ergebnisse der Prüfung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung von Fachgutachten zu Vegetation, Fauna, Lärm, Verkehr und Tageslicht sind nachstehend zusammengefasst.

Eine vorhabensspezifische Zusatzbelastung ist für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Im Umfeld ist eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen realisiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden kommt es aufgrund der geplanten Entsiegelungen und der umfangreichen Neuanlage von Grünflächen zu einer Aufwertung von Biotop- und Lebensraumfunktionen bzw. der Bodenfunktionen.

Die geplante Begrünung hat hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine Erhöhung ökologisch wirksamer Strukturen zur Folge.

Durch das Vorhaben wird kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinne von § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ausgelöst.

Vorhandene, betriebsbedingte Altlasten werden im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig und fachgerecht beseitigt, so dass von keinen Beeinträchtigungen durch diese auszugehen ist.

Das Ortsbild wird durch die Umstrukturierung als Wohnquartiere neu gestaltet, und greift die umgebenden Nutzungen wie Wohnen, Büros und Gastronomie auf. Damit wird ein städtebaulicher Zusammenhang mit der Umgebung hergestellt und ein qualitätsvolles, urbanes, zeitgemäßes Stadtgebiet entwickelt. Das Orts- und Landschaftsbild erfährt insgesamt eine deutliche Aufwertung.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange vollständig Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes wird festgestellt, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2076 keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Damit liegen die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens vor.

9. Daten zum Bebauungsplan

Baugebiet	Fläche Baugrundstück [m ²]	Einwohner ca.	Arbeitsplätze ca.
Baugebiet 1(1)	8.848	462	28
Baugebiet 1(2)	681	0	10
Baugebiet 1 gesamt	9.529	462	38
Baugebiet 2(1)	8.547	439	0
Baugebiet 2(2)	5.793	262	10
Baugebiet 2(3)	9.946	745	59
Baugebiet 2(4)	7.981	587	11
Baugebiet 2 gesamt	32.267	2.033	80
Baugebiet 3	21.874	980	51
Gemeinbedarf Kita 1	1.751	0	12
Gemeinbedarf Kita 2	1.953	0	12
Tiefgaragenerweiterung mit Freiflächen am Nockherberg	3.344	0	0
gesamt	70.718	3.475	193
Öffentliche Verkehrsflächen	13.876		
Öffentliche Grünflächen	14.407		
Wasserflächen	925		
Planungsgebiet gesamt	99.926		

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/21 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 5 - Au-Haidhausen
3. An den Bezirksausschuss 17 - Obergiesing-Fasangarten
4. An den Bezirksausschuss 16 - Ramersdorf-Perlach
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kommunalreferat - KR-RV-Z
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Kulturreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An die Stadtwerke München MVG
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V