

Telefon: 0 233-24931  
0 233-22936  
0 233-24881  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

- a) **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061  
Rosenheimer Straße (nördlich),  
Anzinger Straße (nördlich),  
Aschheimer Straße (westlich),  
Ampfing Straße (westlich),  
Mühldorfstraße (südlich) und  
Friedenstraße (östlich),  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 939 und 1241;  
Änderung der Bebauungspläne Nrn. 822,1259 und 1799)**
- b) **Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG)  
übergeleiteter einfacher Bebauungspläne**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07664**

Anlagen:

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

### **Beschluss der Vollversammlung vom 14.12.2016**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 32 ff.)

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

Für diesen Bebauungsplan wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 07.05.2013 bis 07.06.2013 sowie eine Erörterungsveranstaltung am 15.05.2013 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. **Bauliche Dichte/Höhenentwicklung/Erhöhung des Wohnungsanteils**

Man halte die geplante Bebauung für zu dicht und befürchte, dass es dadurch zu einer gesteigerten Aggression im Viertel kommen werde. Dies könne vermieden werden, indem auch im Umland von München ein attraktives Umfeld geschaffen werde. So sei München deshalb so attraktiv, da es sich in manchen Bereichen seinen unikatigen, eigenen Charakter erhalten habe.

Durch die Errichtung von Hochhäusern – im Werksviertel würden vier bis fünf mit einer Höhe von 80 m vorgesehen – würde München diesen Charakter verlieren. Man verweise auf die Vorgabe, dass in München keine Gebäude höher sein sollen als die Frauenkirche.

Von anderer Seite wird gefordert, den Anteil der Wohnbebauung zu erhöhen. So sollte der Schwerpunkt der Nutzung im Planungsgebiet, der derzeit nach der Planung bei Gewerbe, Büros, Industrie und Unterhaltung liege unter Beibehaltung der vorhandenen Arbeitsplätze in eine überwiegende Wohnnutzung geändert werden. Die derzeit vorgesehene Trennung in überwiegend monofunktionelle Gebiete („Leben, Wohnen, Arbeiten, Bewegen“) stelle nach Ansicht der Einwohner keine Nutzungsmischung sondern nur eine Wiederholung der Schlaf- und Arbeitsghettos der Vergangenheit dar. Man müsse bei der heutigen Wohnungsnot und den Mietpreisen überwiegend preisgünstige Wohnungen, auch Sozialwohnungen, besonders für Arbeiter und Angestellte der naheliegenden Gewerbe planen und bauen. Dabei müsse der Schallschutz an den Quellen der gewerblichen Einrichtungen entsprechend den Vorschriften für Wohngebiete erfüllt werden. Bei einer Geschossfläche von 650.000 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von 38 ha werde die vorgesehene Anzahl von ca. 1.000 Wohneinheiten als zu gering angesehen. Wenn man von einer Geschossfläche von 97,5 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit ausgehe, würden zum Beispiel 3.000 Wohneinheiten nur 292.500 m<sup>2</sup> von ca. 650.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ca. 43 % der vorgesehenen Neu- und Altgeschossflächen) beanspruchen.

### **Stellungnahme:**

Entsprechend den genannten Zielen soll ein attraktives, lebendiges, mit differenzierten Nutzungen auf engem Raum und einzigartiges - da teilweise gewachsenes - urbanes Quartier entstehen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Basis des Strukturplans 'Rund um den Ostbahnhof' entwickelt. Dieser geht aus mehrstufigen Überarbeitungen auf den 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs zurück. Es folgten kontinuierlich konzeptionelle Anpassungen. Wesentlich war hier die Integration bestehender Gebäude und Nutzungen, die Aufnahme eines Grundschulstandorts und die Berücksichtigung der schrittweisen Entwicklung des Areals. Der mögliche bzw. geplante Erhalt prägnanter, stadtbildprägender Teilbereiche und/oder industrieller Fragmente des ehemaligen Pfanni-Werks (z. B. Werk 1 - ehemals Kartoffelfabrik, Silo – heute genutzt für Sport als Kletterturm, Werk 3 - heute vielfältig genutzt/umgebaut für Veranstaltungs-, Handels- und Kulturnutzungen, der Kamin des ehemaligen Heizwerks - zukünftig als Relikt im Park), ermöglicht, dass es auf selbstverständliche Art und Weise zu einem spannenden Neben- und Miteinander

unterschiedlicher Zeitschichten und Kontrasten zwischen „Alt und Neu“ kommen kann.

Die Bauquartiere werden als geschlossene Gebäudeensembles mit Höfen konzipiert, dadurch wird ein markanter Stadtraum erzielt. Die vorgesehenen Höhen mit 6 und 7 Geschossen leiten sich aus dem übergeordneten städtischen Kontext mit mindestens fünf Geschossen ab. An geeigneten Stellen wird mit mehreren Höhenakzenten von 60-80 m eine punktuelle Rhythmisierung geplant und dadurch ein spannungsreicher Eindruck auch aus der Ferne erreicht. Die Blockrandbebauung fasst die öffentlichen Räume und schafft eine klare Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen. Die Innenhöfe der Wohnbebauung werden großzügig dimensioniert und können damit in hoher Qualität entwickelt werden.

Dem Bebauungskonzept liegt der Ansatz zugrunde, die bestehenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zukünftig zu ermöglichen, insbesondere neue Baugebiete mit lärmgeschützten neuen Wohnbereichen und Erholungsflächen zu ermöglichen. Von den Emissionsorten wie den stark belasteten Straßen, der Bahntrasse, den Freizeitanutzungen und den Gewerbebetrieben, werden Baugebiete mit Nutzungen geringer Schutzbedürftigkeit so angeordnet, dass sie die neuen Wohngebiete und Erholungsflächen vor den Lärmquellen abschirmen.

Lärmbelastete Gebäude werden so situiert, dass eine Orientierung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite möglich ist.

Der Anteil der Wohnungen wurde im Planungszeitraum von ca. 1.000 auf ca. 1.150 Wohneinheiten erhöht. Darüber hinaus entstehen im unmittelbaren Kontext an der Anzinger Straße 23/29 derzeit über ein eigenes Bebauungsplanverfahren (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097) ca. 550 Wohneinheiten durch Umwidmung einer Gewerbebrache.

Durch den Bebauungs- und Nutzungsmix, die Kompaktheit mit hohen Dichten und die klare Zonierung auf engem Raum besteht die Chance, ein charakteristisches, eigenständiges und damit unverwechselbares neues Stadtviertel zu entwickeln.

Mit den Wohnangeboten im Quartier werden 30 % geförderte Wohnungen errichtet. Damit kann ein breitgefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen, das die Münchner Mischung als Gerüst für ein gemischtes und stabiles gesellschaftliches Umfeld entwickelt und umsetzt.

## **2. Gewerbliche Nutzung**

Es wird gefordert, die vorgesehenen gewerblichen Flächen zu reduzieren, da in München bereits jetzt tausende Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen leer stünden. Man solle eine realistische Zukunft unterstützen und nicht eine staatlich subventionierte Spekulationsruine fördern.

### **Stellungnahme:**

Gegenüber der ursprünglichen Planung, in der noch in größerem Umfang Büro- und Gewerbeflächen vorgesehen waren, wurden die Büro- und Gewerbeflächen zugunsten eines größeren Angebotes mit dringend benötigtem Wohnraum, so-

zialer Infrastruktur (Grundschule und Begegnungshaus,) und kultureller Nutzungen reduziert.

### **3. Soziale Infrastruktur**

#### **3.1. Kindertageseinrichtungen**

Man vermisse Aussagen, ob und gegebenenfalls wie viele Kindertageseinrichtungen im Planungsgebiet vorgesehen sind.

##### **Stellungnahme:**

Im Planungsgebiet sind insgesamt drei in die Bebauung integrierte Kindertageseinrichtungen in Form von Kinderkrippen/Kindergärten vorgesehen.

In zentraler Lage, gegenüber dem Nahbereichszentrum im Kerngebiet MK 2 (an der neuen Straße U-1735), wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Begegnungshaus festgesetzt. In dem Begegnungshaus wird eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss zur Versorgung der zukünftigen Bevölkerung eingerichtet. Darüber hinaus wird hier eine offene Einrichtung für Kinder-, Jugend- und Familien mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 500 m<sup>2</sup> Freiflächen realisiert werden. Die Erreichbarkeit ist auch aus den Wohngebieten am Piusplatz und der Aschheimer Straße fußläufig noch sehr gut.

Weiterhin werden im Planungsgebiet zur Versorgung der zukünftigen Bevölkerung im Kerngebiet MK 5 (3) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 jeweils eine Einrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen mit den erforderlichen Freiflächen zugeordnet entstehen.

#### **3.2. Grundschulversorgung/Bildungsstätten**

Es sollten im Planungsgebiet neue Schulen und andere Bildungsstätten vorgesehen werden. Für die notwendigen Gemeinbedarfsflächen, inklusive Erziehung und Bildung seien genügend Flächen vorhanden. Weiter wurde bezweifelt, dass die beiden Grundschulen in der Bazeillesstraße und der Grafinger Straße den durch die Neubebauung ausgelösten Bedarf decken können, da die Schulen bereits heute überfüllt seien.

Zudem sei der Schulweg für die Kinder bis zur Bazeillesstraße in Haidhausen oder an der Grafingerstraße über die Anzingerstraße nicht ausreichend sicher. Dies könne durch die Planung einer Schule im Planungsgebiet verhindert werden.

Weiterhin sollten Maßnahmen zur Schulwegsicherheit im Bebauungsplan geregelt werden.

##### **Stellungnahme:**

Im Planungsgebiet wird eine neue Grundschule zur Deckung des ursächlichen Bedarfs aus dem Planungsgebiet selbst errichtet. In zentraler im Quartier sehr gut erreichbarer Lage an der Kreuzung U-1735 und Kommunikationsband Nord (südlich des Begegnungshauses) wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau ei-

ner 4-zügigen Grundschule mit integrierter Sporthalle, Freiflächen sowie dafür notwendige, ergänzende Einrichtungen (Stellplätze, Nebenanlagen) ausgewiesen.

Aus dem Planungsgebiet selbst ergibt sich der Bedarf für eine 3-zügige Schule. Durch die Realisierung eines weiteren, zusätzlichen Zugs werden an den Grundschulen in der näheren Umgebung (Bazeillesstr., Berg-am-Laim-Str.) Kapazitäten frei, sodass auch im Umfeld der vorgenannten Grundschulen weitere Entwicklungen für den Wohnungsbau ermöglicht werden.

Mit einer konkreten Entwurfsplanung für die Grundschule können die Maßnahmen zur Schulwegsicherung an der(n) richtigen Stelle(n) festgelegt werden. Die Zuwegungen zur Schule aus dem Quartier sind auf kurzen Wegen und verkehrssicher aus allen Richtungen über Straßen mit Gehwegen und über Grünanlagenwege geplant.

#### **4. Verkehr**

##### **4.1. Öffentlicher Personennahverkehr**

Es wurde gefragt, wie sichergestellt werde, dass die derzeitige Stadtbuslinie 146 weiterhin durch das Planungsgebiet fahren könne, wenn die bisherige Grafinger Straße aufgelöst werde und die neue Haager Straße errichtet werde, da hierdurch die Wendemöglichkeit für die Busse entfallen würde.

Weiterhin wurde gerügt, dass im Planungsgebiet keine neue Haltestelle (z. B. am Medienplatz) für die U-Bahnlinie 5, die das Planungsgebiet unterquere, vorgesehen werde, obwohl diese nach Ansicht der Einwender aufgrund der vorgesehenen Dichte der Neubebauung wirtschaftlich wäre.

##### **Stellungnahme:**

Die Planungen wurden mit den Stadtwerken, der MVG und dem Baureferat so abgestimmt, dass eine Linienbusverbindung nach Neuordnung der Erschließungsstraße im neuen Quartier weiterhin möglich ist.

Die Erschließung des Quartiers durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird mit seiner unmittelbaren Lage am Ostbahnhof (vorhandener Anschluss U-Bahn, S-Bahn, Busse) und die fußläufig gut erreichbare U-Bahnstation Karl-Preis-Platz jetzt und zukünftig als sehr gut beurteilt.

##### **4.2. Verkehrsbelastung/Stellplätze**

Man halte die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze für nicht ausreichend. Gerade der große Anteil an beabsichtigter gewerblicher Nutzung impliziere einen Anstieg des Pkw-Verkehrs, was zu einer weiteren Belastung des Straßennetzes führen werde. Man bezweifle, dass die künftigen Beschäftigten der Gewerbebetriebe alle die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen werden. Von anderer Seite wird befürchtet, dass es durch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu noch mehr Stau kommen werde.

**Stellungnahme:**

Die pflichtigen Stellplätze für die neuen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sind vollständig auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird nahezu vollständig in Tiefgaragen erfolgen.

Wegen der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist die Annahme berechtigt und belastbar, dass zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner wie Beschäftigte diese auch nutzen werden. Das wirkt sich in jedem Fall entlastend auf die Verkehrsbelastung in einem Quartier und der näheren Umgebung aus.

Die neuen Straßen im Quartier sind so bemessen, dass in der Regel straßenbegleitende Baum- und Parkreihen entstehen. Damit wird dem Bedarf an Kurzzeitstellplätzen im Quartier entsprochen und Auswirkungen auf andere Areale unterbunden werden.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr im vorhandenen Straßennetz, auf der Rosenheimer Straße, Aschheimer- und Anzinger Straße und im Übrigen vorhandenen Straßennetz bewältigbar ist, wenn die entsprechenden Knotenpunkte angepasst bzw. ertüchtigt werden.

Grundsätzlich handelt es sich hinsichtlich der Verkehrsbelastung um ein gesamtstädtisches Thema, was nicht speziell durch dieses Bebauungsplanverfahren ausgelöst wird.

**4.3. Lkw-Lieferverkehr**

Es wurde gefragt, ob der Lieferverkehr der Firma Hamberger (Anmerkung der Verwaltung: Gewerbegebiet GE 7) das angrenzende Wohngebiet beeinträchtigen werde.

**Stellungnahme:**

Die Abwicklung des Lkw-Lieferverkehrs erfolgt durch die Anfahrbarkeit der Parzelle aus der Friedenstraße und die Ausfahrt auf die neue U-1735 (Neue Haager Straße), so dass die Wohngebiete dadurch nicht beeinträchtigt werden.

**5. Straßenverkehrsflächen**

Es wurde gefragt, ob eine neue Verbindungsstraße oder Wegeverbindung zwischen Piusstraße und „Medienstraße Ost“ zur neuen Feuerwache vorgesehen sei. Dies werde abgelehnt.

**Stellungnahme:**

Eine Verbindungsstraße zwischen Piusstraße und Medienplatz (Gewerbegebiet GE 8) ist im Planungskonzept nicht vorgesehen.

**6. Fuß- und Radwegeverbindung**

Es wurde angeregt, eine bessere Nord-West-Erschließung in Richtung Haidhausen vorzusehen.

Bisher stelle der Ostbahnhof eine Art Barriere dar. Fußgängerinnen und Fußgänger müssten über die Unterführung an den Bahnsteigen die Gleisanlagen queren. Für Radfahrerinnen und Radfahrer sei dies hier nicht möglich. Diese könnten nur durch einen dafür zu engen, kleinen Tunnel in das Stadtviertel gelangen.

**Stellungnahme:**

Derzeit finden Gespräche zwischen der Landeshauptstadt München, Freistaat Bayern und der DB AG statt, ob die bestehende Unterführung bis zum Planungsgebiet verlängert werden kann. Hierfür wäre ein eigenes Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, wie die Fuß- und Radwegbeziehungen zwischen Haidhausen und dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ verbessert bzw. optimiert werden können. Eine Erweiterung der zweiten Unterführung bis zur Friedenstraße, die derzeit auf halber Strecke ende, stellt keine Option dar, da auch hier der Ostbahnhof durchquert werden müsste.

**7. Grünordnung/Erhalt des Baumbestandes/Übergeordnete Grünbeziehungen**

Es wurde bemängelt, dass zu viele vorhandene Bäume beseitigt würden. So könne man nicht nachvollziehen, warum im Bereich des Piusanger ca. 20 Bäume gefällt werden müssten. Man fordere diese Bäume zu erhalten.

Von anderer Seite wurde angemerkt, dass zu wenig Bäume im Planungskonzept vorgesehen würden. Auch wurde kritisiert, dass das Planungskonzept besonders an der Friedenstraße, die eine Kommunikationszone zwischen Ostbahnhof und „Werksviertel“ sein solle, Wege mit Beruhigung und Grün gar nicht bzw. kaum berücksichtigt würden.

**Stellungnahme:**

Bei der Erstellung des Planungskonzeptes wurde erhaltenswerter Baumbestand so weit wie möglich berücksichtigt. Die Erhaltung von Bäumen, die hinsichtlich ihrer Größe, Vitalität und Standortbedingungen zukünftig gute Entwicklungsmöglichkeiten haben, wurde festgesetzt. Im Bereich der „Piusstraße“ sind nach derzeitigem Stand 15 Baumfällungen vorgesehen, welche im Wesentlichen durch den neuen Straßenverlauf der U-1738 sowie durch erforderliche Grundstücks- und Feuerwehruzufahrten bedingt sind. Zwei Bäume können voraussichtlich in der geplanten öffentlichen Grünfläche erhalten werden. Ca. 35 neue Baumpflanzungen sind vorgesehen. Der Bereich des „Piusangers“ ist gemäß Bebauungsplan neu konzipiert als öffentliche Grünfläche bzw. übergeordnete Grünbeziehung mit einer Allee aus Großbäumen. Zur Realisierung muss teilweise vorhandener Baumbestand entfernt werden. Insgesamt entsteht auch hier durch die Planung eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Grünausstattung.

Eine Aufwertung der Friedenstraße einschließlich der Verbesserung von Querungsmöglichkeiten und Pflanzung zusätzlicher Bäume ist vorgesehen, siehe Darstellung im Plan und Punkt Grünordnung im Begründungstext. Die Aufwertung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Landeshauptstadt München grundsätzlich festgelegt.

## **8. Anforderungen an das Planungsgebiet**

Man solle ein Viertel für die Menschen in Berg am Laim und Haidhausen planen und nicht gehobene Anforderungen, Luxus und Nobelnutzungen (Loft, edles Restaurant, Vier-Sterne-Hotel) als Maßstab heranziehen.

### **Stellungnahme:**

Hier wird ein Zentrum städtischen Lebens mit Schwerpunkt auf Freizeit-, Kultur-, Veranstaltungsnutzungen und Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit ca. 1.150 Wohneinheiten mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen geplant. Zudem werden Erholungsflächen mit einem Park und mit öffentlichen Räumen (sonstige Grünflächen, Plätze etc.) vorgesehen.

Mit den neuen Wohnangeboten im Quartier wird über die Anwendung der Richtlinien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Wohnraum für breite Bevölkerungskreise geschaffen. Mit der Umsetzung von 30 % gefördertem und sozial orientiertem Wohnungsbau wird ein breitgefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Mit dieser Münchner Mischung wird ein Gerüst für ein gemischtes und stabiles gesellschaftliches Umfeld entwickelt und umgesetzt. Auf städtischen Flächen wird der Anteil des geförderten Wohnungsanteils auf 50% erhöht.

## **9. Einwand Eigentümer**

Seitens eines Eigentümers wurde gefordert, für die vorgesehene Nahversorgung nördlich der Grafinger Straße anstelle der in den Darlegungsunterlagen genannten 2.800 - 3.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine Geschossfläche von 4.800 - 5.000 m<sup>2</sup> vorzusehen, da nach Ansicht des Eigentümers nur mit dieser Flächengröße eine sinnvolle Nahversorgung für das Gebiet gestaltet werden könne und man auch schon mit einer derartigen Flächengröße Planungsüberlegungen angestellt habe.

### **Stellungnahme:**

Das Planungskonzept sieht im Kreuzungsbereich der U-1735 mit dem Kommunikationsband Nord U-1741 im Kerngebiet MK 2 das Nahbereichszentrum für die Versorgung der neuen Wohngebiete im Werksviertel und den bestehenden Wohngebieten an der Aschheimer Straße vor. Die zulässige Geschossfläche (GF) ermöglicht hier die Ansiedlung zum Beispiel eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, eines Lebensmittel-Discounters und zusätzlicher kleinflächiger Angebote zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohnern mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im urbanen Bereich, dem westlichen und südwestlichen Kern- und Gewerbegebieten, werden in ergänzendem Umfang Einzelhandelnutzungen mit differenzierten Regelungen zu Sortimenten und Lage im Gebäude ermöglicht. Eine Erhöhung der Geschossfläche (GF) wird nicht als erforderlich gehalten.



**10. Stellungnahme des Arbeitskreises Bauleitplanung im Münchner Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e. V. (Münchner Forum), Schreiben vom 05.06.2013**

„Der Arbeitskreis Bauleitplanung im Münchner Forum hat sich in seiner letzten Sitzung mit dem o.a. Bebauungsplanentwurf auseinandergesetzt und begrüßt, dass nach vielen Jahren Bewegung in die Entwicklung des Areals hinter dem Ostbahnhof kommt.

Zum vorliegenden Strukturkonzept im Einzelnen:

- Der Erhalt einiger Bauten ist zwar im Grundsatz positiv zu beurteilen, da kein „Kunstprodukt“ auf einer „tabula rasa“ geschaffen wird, und das Viertel aus sich heraus wachsen kann, aber das ursprüngliche Konzept ist dadurch verwässert, es entsteht ein „Fleckerlteppich“. Der ursprünglich zentrale Park rutscht in eine Randlage. Das Kommunikationsband Süd besteht nur noch als Fragment und endet vor dem „Werk 3“. Man stellt sich die Frage, ob das Werk 3 für Kommunikations-Band durchlässig werden soll und in welcher Form, denn bei der Graphik „bewegen“ geht ein blauer Pfeil durch das Werk 3.
- Der Anteil Wohnen erscheint dem Arbeitskreis zu niedrig angesetzt. Konkret könnte sich der Arbeitskreis vorstellen, in zweiter Reihe von der Rosenheimer Straße bei der Friedenstraße Wohnen statt Kerngebiet oder auch oberhalb des geplanten Nahversorgungszentrums an der Grafinger Straße. Wenn für diesen höheren Wohnanteil eine Schule erforderlich wird, könnte man diese in ein Kerngebiet integrieren und gegebenenfalls später in Büroflächen umnutzen. Die zu bauenden Strukturen könnten hier von vornherein mit der notwendigen Flexibilität geplant werden.
- Das Konzept für zu übernehmende „Kultur“ sollte präzisiert werden und dargelegt werden, wie diese sich in die Nachbarschaft integrieren wird, und wie die zu erwartenden Lärmprobleme gelöst werden sollen. Die zu erhaltenden Gebäude „Tonhalle“, „Nachtkantine“ sowie das südlich angrenzende zu erhaltende Bestandsgebäude haben derzeit keine hohe bauliche Qualität, z. B. in puncto Fassadengestaltung. Was ist hier geplant? Sollen diese Gebäude „aufgehübscht“ werden. Ist ein Erhalt dieser Gebäude wirklich wirtschaftlich und welche konkrete Nutzung soll in diesen Gebäuden stattfinden?
- Das ursprüngliche Konzept sah die Absiedlung des Großmarktes Hamberger vor; ist diese nun endgültig vom Tisch?
- Der Lückenschluss des Radwegs an der Friedenstraße zum bestehenden Rad- und Fußwegetunnel unter den Bahngleisen und die Verlängerung des Bahnsteigtunnel sollen Teil des Konzepts von Anfang an sein, um eine bessere Anbindung an Haidhausen herzustellen.“

### **Stellungnahme:**

- Der ursprünglich geplante zentrale Park wurde verlegt, nachdem der Großmarkt Hamberger am Standort bleibt und planungsrechtlich im Gewerbegebiet GE 7 gesichert wird. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnbebauung ist er städtebaulich richtig situiert.
- Die Absiedlung des Großmarktes Hamberger wird nicht weiterverfolgt. Der Eigentümer will mit seinem Betrieb an dem etablierten Standort verbleiben. Eine Überplanung und Zwangsverlagerung gegen den Wunsch des Eigentümers ist rechtlich schwierig und kaum durchsetzbar.
- Eine Nord-Süd-Durchgängigkeit im Quartier bleibt über das Kommunikationsband Süd, über den Bereich „Zentraler Platz“ und die Wegeverbindungen durch das Kerngebiet MK 5 (1) (Werk 3) bis zum Piusanger und die neue Haager Straße für die Öffentlichkeit gesichert.
- Das Werksviertel ist als Gesamtkonzept mit aufeinander abgestimmten städtebaulichen Parametern und gestalterischen Merkmalen entwickelt und abgestimmt. Dazu zählen die Zonierung in dem Gesamtkonzept, die Bebauungsstruktur, die Höhenentwicklung, die Freiräume und der Nutzungsmix. Mit Bewältigung des Lärmschutzes durch Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kann Baurecht für insgesamt ca. 1.150 Wohneinheiten geschaffen werden. Mit den hohen Dichten ist eine weitere Erhöhung von Wohnnutzung im Planungsgebiet nicht realisierbar. Die Entwicklung von mehr Wohnnutzung im nördlichen Planungsbereich oder orientiert hin zur Friedenstraße ist nicht umsetzbar, da Emissionen der GE-/MK-Gebiete mit der Schutzwürdigkeit von Wohnnutzung nicht vereinbar sind und eine Nutzungsmischung bzw. ein Heranrücken nicht ermöglichen.

Wesentlicher Nutzungsschwerpunkt im Planungsgebiet ist der urbane Bereich, das Areal zwischen Friedenstraße und Rosenheimer Straße. Hier werden die bestehenden Gebäude der „Kultfabrik“ (mit Tonhalle, Nachtkantine, usw.) in das städtebauliche Konzept integriert und mit Neu- und Anbauten ergänzt. Der Zentrale Platz soll für Aufenthalts- und Eventnutzungen gestaltet werden. Hier können öffentliche Veranstaltungen, z. B. Kino, Märkte, Freilichtkonzerte und Feste stattfinden, um einen besonderen Charakter des Viertels mit kultureller Prägung zu unterstreichen und im Sinne eines attraktiven Zentrums für das städtische Leben mit kultureller Vielfalt im Quartier selbst und übergreifend auszubauen. Das Konzerthaus soll am Ostrand dieses Bereichs, unmittelbar am neuen Zentralpark entstehen.

Oberhalb der Haager Straße wird der vorhandene Gewerbebestandort zukunftsfähig erweitert, um notwendigen Arbeitsplätze künftig in dem Stadtteil zu erhalten. Neue Arbeitsplätze entstehen auch im vorgenannten urbanen Bereich. Die Gewerbebezonen wie das kulturelle Zentrum müssen ihren Bedürfnissen entsprechend rechtlich gesichert nutzbar und entwicklungsfähig sein. Eine belastbare und abgewogene Struktur und Nachbarschaft ist am Standort, mit der Dichte und mit dem vorgesehenen Nut-

zungsmix Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts und den Frieden im Quartier.

- Die Gestaltung der Bebauung obliegt der Verantwortung der Eigentümer, Investoren und Planer. Zur architektonischen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung wird ein Beratergremium im städtebaulichen Vertrag verankert und von der Eigentümergemeinschaft etabliert. Bauvorhaben werden im Genehmigungsverfahren zukünftig eng von diesem Beratergremium begleitet.
- Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP\_R) der Landeshauptstadt München quert eine Hauptroute des Radverkehrs das Planungsgebiet. Die Route verläuft von West nach Ost über Wörthstraße – Orleansplatz durch die bestehende Fuß- und Radwegunterführung und weiter entlang der U-1735 Richtung Trudering. Entlang der geplanten Haupterschließungsstraße U-1735 sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung beidseitig Radwege vorgesehen.
- Für die Schulversorgung wird eine 4-zügige Grundschule geplant und errichtet.
- Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit zwischen Haidhausen und Werksviertel wurde mit der Unterführung Ostbahnhof / Friedenstraße-Süd die Verlängerung des bestehenden, bisher nicht durchlaufenden S-Bahn Zugangstunnels vom Stadtrat (Beschluss vom 20.07.2016 zum 18. Änderungsantrag GRÜNE / ROSA LISTE, Vorlage-Nr. 14-20 / 01203) mit Priorität 1+ eingestuft und zur Prüfung und Umsetzung auf den Weg gebracht. Die zügige Umsetzung der zusätzlich gewünschten Querungsmöglichkeit ist als rechtzeitig vor Inbetriebnahme des neuen Konzerthauses in diesem Auftrag aufgenommen. Somit ist das Vorhaben im Ansatz auf den Weg gebracht.

#### **11. Stellungnahme des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim vom 29.05.2013**

„Der Bezirksausschuss 14 hat sich in seiner Sitzung mit o. g. Vorlage befasst und stimmt dieser zu.

Allerdings spricht sich der BA 14 nachdrücklich dafür aus, die im Umgriff möglichen zusätzlichen 300 bis 400 Wohnungen auch zu bauen.

Um die schulische Infrastruktur dem tatsächlichen (Berg am Laimer) Bedarf anzupassen, befindet sich der BA seit längerem in intensiven Gesprächen mit dem Schulreferat mit dem Ziel, eine weitere Grundschule im 14. Stadtbezirk zu erhalten. Nach jüngsten Aussagen aus dem RBS wird dieses Ziel dort geteilt, mehrere passende Grundstücke hierfür im 14. Stadtbezirk sind derzeit in Prüfung. Dies würde eine Sprengeländerung und eine Entlastung der Grundschule an der Grafinger Straße zur Folge haben, was dem Wohnbau im Planungsumgriff zugute käme.

Des Weiteren weist der BA 14 darauf hin, dass es Ziel sein muss, dass der Verkehr des neuen Quartiers weitestmöglich über das Hauptstraßennetz abgewickelt wird. Insbesondere das Piusquartier (Grafinger Str.) als kürzeste Verbindung zum Mittleren Ring darf nicht belastet werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.“

**Stellungnahme:**

Das Werksviertel ist als Gesamtkonzept mit aufeinander abgestimmten städtebaulichen Parametern und gestalterischen Merkmalen entwickelt und abgestimmt. Dazu zählen die Bebauungsstruktur, die Höhenentwicklung, die Freiräume und der Nutzungsmix. Mit Bewältigung des Lärmschutzes durch Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kann Baurecht für insgesamt ca. 1.150 Wohneinheiten geschaffen werden.

Für die Schulversorgung wird eine 4-zügige Grundschule geplant und errichtet, wovon 3 Züge ursächlich durch die Planung ausgelöst sind.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr im vorhandenen Straßennetz, auf der Rosenheimer Straße, Aschheimer- und Anzinger Straße und im Übrigen vorhandenen Straßennetz bewältigbar ist, wenn die entsprechenden Knotenpunkte angepasst bzw. ertüchtigt werden. Die Umsetzung wird durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

**B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

1. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.08.2007 bis 28.09.2007 statt.

**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Schreiben vom 08.12.2011**

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, wurden keine der Planung entgegenstehenden Einwände oder Bedenken vorgetragen. Die gegebenenfalls aus dem Eisenbahnbetrieb der nord-westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes bzw. der Bebauungspläne verlaufenden Bahnstrecken resultierenden Immissionsbelastungen seien als „Bestand“ hinzunehmen bzw. wären - falls notwendig - erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen. Zudem könnten – physikalisch bedingt – im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für den gesamten Bereich der Bahnüberleitungen habe die Deutsche Bahn im Rahmen eines Untersuchungsberichts (Bericht Nr. 51533 vom 8. Juni 1998, 26. BImSchV, Nachweis der Grenzwerteinhaltung an 15-kV Oberleitungsanlagen, Deutsche Bahn AG, Forschungs- und Technologie-Zentrum München BT 412, Bearbeiter: Kühn/Angerer) bestätigt. Gleichwohl könnten von der elektrifizierten Bahnstrecke Emissionen in Form

elektromagnetischer Felder ausgehen, die u. U. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen könnten.

**Stellungnahme:**

Die elektrischen und magnetischen Felder wurden messtechnisch geprüft. Bei der geplanten Bebauung an der Friedenstraße liegen die Werte der magnetischen Flussdichte deutlich unter den Grenzwerten der Verordnung über elektromagnetische Felder der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV), so dass negative Auswirkungen auf die Nutzung und die Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden können. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch gewährleistet. Maßnahmen zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht erforderlich.

**DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 21.11.2011**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seien ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgingen, seien entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), seien vom Bauherrn zu tragen.

Es werde gebeten, die Deutsche Bahn AG bei den weiteren Planungen zu beteiligen.

**Stellungnahme:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen, die Grundstückseigentümer informiert.

**Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 05.12.2011**

Da eine Wohnbebauung mit ca. 1.000 Wohnungen geplant sei, würden Einrichtungen der Kindertagesbetreuung notwendig sein. Der Kreisjugendring München-Stadt habe in seiner Herbst-Vollversammlung 2011 beschlossen, sich für die Schaffung preiswerten Wohnraumes für junge Menschen einzusetzen. Im Sinne dieses Beschlusses sehe man es als notwendig an, von der Seite der städtischen Planung Einfluss darauf zu nehmen, dass bei der Bebauung die Bedürfnisse junger Menschen nach bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werde.

**Stellungnahme:**

Im Planungsgebiet sind Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen. Im Bebauungsplan können keine Vorgaben und Preisbindungen für bezahlbaren Wohnraum festgesetzt werden. Über den Anteil an geförderten Wohnungsbau sowie dem München Modell wurde dem Aspekt „bezahlbarer Wohnraum“ Rechnung getragen. Eine Fixierung auf bestimmte Bevölkerungsgruppen ist nicht möglich.

### **Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, Schreiben vom 09.12.2011**

Die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung begrüße die bauliche Neuordnung des Areals „Rund um den Ostbahnhof.“ Im Planungsumgriff befänden sich mehrere Grundstücke der MGS, welche sie im Treuhandvermögen für die LHM halte (insgesamt 4,6 ha).

Hinsichtlich dieser Grundstücke werde gebeten, bei der Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwicklung des Bebauungsplans Nachfolgendes zu beachten:

- Friedenstraße 20 (Fl. Nr. 18337/11): Prüfung der baulichen Neuordnung (Heranrücken des Baukörpers an die Friedenstraße) bei Beibehaltung der baulichen Dichte wie bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt; Ermöglichung von Kerngebietsnutzung oder höherwertigen Gewerbe; Berücksichtigung des unter Denkmalschutz stehenden Nachbaranwesens (Friedenstr. 22).
- Haager Str. 5-11 (Fl. Nr. 18337/10)/Haager Str. 4-10 (Fl. Nr. 18337): keine Veränderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Haager Str. 14 (Fl. Nr. 18337/13): Prüfung der Umsetzbarkeit einer höheren baulichen Dichte als bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt; Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bus-/Park-and-Ride-Anlage (Haager Str. 14).
- Grafinger Str. 13 (Fl. Nr. 18337/8)/Grafinger Str. 27 (Fl. Nr. 18329): Prüfung der Umsetzbarkeit einer höheren baulichen Dichte als bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.
- Überprüfung der Anordnung eines neuen Gewerbehofs auf den Grundstücken des MGS (nach Absprache mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft), auch als Ersatzstandort für zu verlagernde Gewerbebetriebe im Planungsumgriff.

Man weise darauf hin, dass beim Bau des Gewerbehofs auf dem Grundstück Haager Str. 5-11 ein Parkhaus realisiert worden sei. In diesem seien über die pflichtigen Stellplätze des Gewerbehofs hinaus bereits weitere Stellplätze (ca. 150) für zukünftige Vorhaben auf den Grundstücken südwestlich der Haager Straße hergestellt worden.

#### **Stellungnahme:**

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in enger Abstimmung mit der MGS überarbeitet und soweit möglich in die Planungen aufgenommen. Sofern durch die Baugenehmigung nicht an konkrete Vorhaben/Nutzungen gebundene Stellplätze vorhanden sind, kann dieses Thema im Bauvollzug geprüft und geregelt werden.

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.11.2011**

#### Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sei derzeit folgendes Gebäude als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

D-1-62-000-1880 - Verwaltungsgebäude Firma Rhenania, zweigeschossiger, neoklassizistischer Walmdachbau, um 1920; über dem Eingang Bogenfeld mit Merkurrelief, bez. "E. Zoller", Friedenstraße 22, München.

Es wird gebeten, das Gebäude in den Planunterlagen als Baudenkmal entsprechend zu kennzeichnen und bei allen konkreten künftigen Planungen, welche das Objekt selbst bzw. seine Nähe betreffen, das Landesamt für Denkmalpflege erneut zu beteiligen.

#### **Stellungnahme:**

Das Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania, Friedenstraße 22 ist im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet aufgenommen worden.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange

Man wisse auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern hin.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Eigentümern weitergegeben.

2. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.07.2016 bis 17.08.2016 statt.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.08.2016**

Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung wisse man darauf hin, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Man behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes (Grafinger-, Haager Straße) wären Umverlegungen der vorhandenen Telekommunikationslinien, bedingt durch vorgesehene Änderungen an den Verkehrswegen, erforderlich.

Es solle daher ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abgestimmt werden, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden könnten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Folgende fachliche Festsetzung solle in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich wird gebeten die Kabelschutzanweisung zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen solle das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 beachtet werden.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Eigentümern weitergegeben. Die geplanten Straßenprofile entsprechen den Richtlinien und sind für Spartenrassen ausreichend dimensioniert. Weitergehende Festsetzungen wie gefordert sind nicht notwendig.

#### **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 30.08.2016**

##### Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, seien der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sei im Rahmen des Neubaus der 2. S-Bahn-Stammstrecke die Verlegung einer 110 kV-Leitung für die Stadtwerke München notwendig. Hierfür sei ursprünglich die Verlegung in der Grafinger Straße und Friedensstraße vorgesehen gewesen.

Durch die geplante Neuordnung der Straßen sei eine Verlegung der Leitung in der planfestgestellten Lage nicht mehr möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes müsse daher sichergestellt werden, dass die Verlegung der 110 kV-Leitung weiterhin möglich sei.



Zudem sei sicherzustellen, dass die vorhandenen Bahnanlagen jederzeit ohne Einschränkung weiterbetrieben und -betreten werden könnten. Dies gelte insbesondere während der Bauzeit.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen seien erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### Immobilienrelevante Belange

Aufgrund von bestehenden Neubauplanungen seitens der DB AG könne einer Abstandsflächenübernahme seitens der DB AG auf Bahngrund nicht zugestimmt werden. Die Abstandsflächen gemäß LBO (§ 6 BayBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen seien einzuhalten.

Des Weiteren werde um Zusendung des Satzungsbeschlusses zu gegebener Zeit und um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.

#### **Stellungnahme:**

Durch die Neuordnung der Straßen im Planungsgebiet liegen bestehende Leitungen zukünftig nicht mehr in öffentlichen Straßenflächen. Die mit der 2. Stammstrecke erforderliche Verlegung des Anschlusses und einer 110 kV-Leitung für die Stadtwerke München soll, wie andere Leitungen auch, in die Friedenstraße und neue Haager Straße umverlegt werden. Die Regelung der Durchführung und Finanzierung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Das städtebauliche Konzept der Planung ist zoniert aufgebaut, um die Störungen und Emissionen die durch den Bahnbetrieb ausgehen von schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Erholung, etc.) ausreichend zu trennen. Das Baukonzept (Baustruktur, Höhe) stützt und verstärkt diesen Ansatz.

Zudem berücksichtigen die durchgeführten Gutachten (Emissionsgutachten wie Lärm und Erschütterung) die maßgeblichen Belastungen auf angrenzenden Flächen. Für schützenswerte Nutzungen werden durch Satzungsbestimmungen konkrete Ausführungen und Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Während der Bauzeit im Bereich von Straßen wird die Sicherung der Zugänglichkeit/Zufahrt angrenzender Flächen von den maßgeblichen Referaten sichergestellt.

Entlang der Friedenstraße wird eine markante durchlaufende Stadtkante mit differenzierter Höhenentwicklung und einem Hochpunkt in Ergänzung zur bereits bestehenden Bebauung und mit Bezug auf bauliche Solitäre entwickelt. Für die aus städtebaulicher Sicht kontinuierliche Höhenentwicklung und zur Schaffung einer klaren Stadtkante wird zur Umsetzung des Ziels die Abstandsfläche, die über der Straßenmitte in den Kerngebieten MK 1 (mit 2,8 m), MK 4 (mit 3,1 m) MK 3 (1) (mit 4,7 m), MK 6 (1) (mit 23,9 m) zu liegen käme jeweils verkürzt. Das

geringe Maß der Überschreitungen bzw. die Verkürzung der Abstandsfläche an der Schmalseite des Hochpunktes im Kerngebiet MK 6 (1) lassen negative Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Flächen (Verkehrsflächen DB) nicht erwarten. Beeinträchtigungen der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange dieser Flächen sind durch die Verkürzung nicht gegeben. Eine Abstandsflächenübernahme erfolgt nicht (Siehe insgesamt Punkt 4.9 der Begründung). Nutzungs- und Entwicklungspotentiale der Bahnfläche werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird eine Ausfertigung des Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses an die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Information übermittelt.

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,  
Schreiben vom 09.08.2016**

Dem Planungskonzept, das die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen vorsieht, könne man zustimmen.

Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass die bestehenden Gewerbestandorte zu sichern und zu entwickeln seien. Es sei dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen entstünden, die in der Folge zu Beeinträchtigungen oder Einschränkungen für die Unternehmen führen könnten. Zudem solle auch der Lieferverkehr der Gewerbebetriebe im Rahmen des Erschließungskonzeptes entsprechend berücksichtigt werden.

**Stellungnahme:**

Dem Bebauungsplan liegt ein Konzept zugrunde, welches die bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch für schützenswerte Wohnnutzung und Grünflächen im Planungsgebiet zulässt. Zwischen den Wohngebieten und den Emissionsorten, wie den stark belasteten Straßen, Bahntrassen, Freizeitnutzungen und Gewerbebetrieben werden Gebäude mit Nutzungen geringeren Schutzbedarfs so angeordnet, dass sie die Wohngebiete und Grünflächen vor den Lärmquellen abschirmen. Von Lärm belastete Gebäude sind so angeordnet, dass eine Orientierung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite möglich ist. Innerhalb der Wohngebiete bieten großzügige Höfe geschützte Freiräume. Der Lieferverkehr der Gewerbebetriebe wurde im Rahmen des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes entsprechend berücksichtigt.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern,  
Schreiben vom 09.08.2016**

Man weise darauf hin, dass dort, wo (neue) Wohnbebauung immer näher an bestehende, gewerblich genutzte Flächen „heranwachse“, vermehrt Kollisionen zwischen den niedergelassenen und genehmigten Betrieben einerseits und den (neuen) Wohnnachbarn andererseits entstünden.

Da das Immissionsschutzrecht keinen echten Bestandsschutz für diese Betriebe gewähre, müssten die Betriebe unter Umständen mit verschärften behördlichen Auflagen rechnen, was wiederum zur Gefährdung der wirtschaftlichen Betätigung und zu einer Verdrängung der handwerklichen Betriebe an die Stadtgrenzen oder darüber hinaus führen könne. Die innerstädtische Versorgung könne dann nur über die Belieferung von Filialen bzw. durch lange Anfahrtswege gewährleistet werden, was zusätzlichen Verkehr erzeuge.

Es wird die Auffassung vertreten, dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dafür gesorgt werden müsse, dass Verkehre von Betrieben und Kunden vermieden würden und Handwerker wieder verstärkt die Chance hätten, sich vor Ort niederzulassen. Das gelte insbesondere im Hinblick auf weitere zu erwartende Reglementierungen des Kfz-Verkehrs seitens der Europäischen Union zur Einhaltung der Luftreinhalt Richtlinie und ihrer Tochter-Richtlinien.

Mit der Überplanung des Gebietes würden eventuell derzeitige Gewerbeflächen für die innerstädtische, wirtschaftliche Entwicklung entzogen. Im Rahmen der Planungen sei es wünschenswert, das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Eine nachhaltige Entwicklung sowohl aus wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Perspektive benötige das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Schaffung kleinerer, bezahlbarer Gewerbeeinheiten könne dazu beitragen, klein- und mittelständische Handwerksbetriebe im Quartier zu halten bzw. anzusiedeln und die bestehende Funktionsvielfalt zu erhöhen. So werde die Entwicklung eines lebendigen Quartiers maßgeblich unterstützt. Bestehenden Betrieben sollte es ermöglicht werden, dringend erforderliche Betriebserweiterungen vorzunehmen und im Falle von Gemengelage-Problemen geeignete, neue Flächen im städtischen Raum zu erhalten.

Im Zuge der weiteren Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften nicht eingeschränkt würden. Weiterhin seien Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Es wird gebeten, besonderes Augenmerk auf diese Problematik zu richten, da gerade für Handwerksbetriebe Betriebsstandort und Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Wirtschaften wären.

### **Stellungnahme:**

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers wird das Planungsziel des Erhalts, der Stärkung, der Entwicklung und des Ausbaus der innerstädtischen Gewerbestandorte und Gewerbeflächen mit Berücksichtigung der konkreten Bedarfe bestehender Betriebe zukunftsfähig umgesetzt. Die Bestandsnutzungen können in gewünschtem Umfang weiterbetrieben werden. Mit dem städtebaulichen Prinzip der Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen, die gleichzeitig die Möglichkeit bieten, lärmabgeschirmt Flächen für schutzwürdigere Wohnnutzungen und Erholungsflächen zu entwickeln, werden die gewerblichen Nutzflächen langfristig und mit den erforderlichen angemessenen Entwicklungsspielräumen erhalten und gesichert. Die Neuordnung des Planungsgebiets erlaubt es, die Gewerbeflächen wie bisher und ohne Störung der neuen Wohngebiete zu erschließen.

Für die Wohngebiete rund um den Park werden die immissionsschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen am und im Gebäude, für die Gewerbegebiete die erforderlichen Lärmkontingentierungen und baulichen Maßnahmen festgesetzt.

### **Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 01.08.2016**

Man habe folgende Anmerkungen:

#### Begegnungshaus: Kinder, Jugend und Familie mit integrierter Kita

Eine solche Kombination könne man sich als durchaus sinnvoll für die Zielgruppen Kinder und Familien vorstellen. Für Teenies und Jugendliche rege man jedoch eine eigene gebäudlich getrennte Einrichtung an, die nur dieser Zielgruppe vorbehalten sei. Die Nutzungskonflikte und deren Versuche zur Lösung würden meist zu Lasten einer Nutzungsgruppe gehen. Um die in der Adoleszenz wichtige Entwicklungsaufgabe, die Ablösung von den Eltern, gut bewältigen zu können, benötigten Jugendlichen dafür die Möglichkeit, sich Räume anzueignen und selbstbestimmt gestalten und nutzen zu können.

Dem beigefügten Plan entnehme man, dass das Begegnungshaus wohl ein zweigeschossiges Gebäude werde mit Kinderkrippe und -garten im EG und ggf. im 1. OG und dann den Räumen für das Begegnungshaus im 1. und 2. OG.

Hier sehe man bei der Mischform im 1. OG bzw. auf demselben Geschoss potentielle Nutzungskonflikte.

Zudem sei nicht ersichtlich, wie der Zugang zu den 500 m<sup>2</sup> Freifläche realisiert werde, wenn die Räume für die offene und die Familienarbeit nicht erdgeschossig lägen. In Kenntnis der Situation aus einer anderen Einrichtung, wisse man aus dieser Erfahrung, dass es suboptimal sei, wenn die Freifläche nur über das Treppenhaus zu erreichen sei.

#### Gemeinbedarf Schule

Aus den Ausführungen werde nicht ersichtlich, wie die nachmittägliche Betreuung der Grundschulkinder sichergestellt werden solle. Es sei nicht davon auszugehen, dass die Schule in allen Zügen ganztägig organisiert werde. So seien sowohl in der Schule als auch außerhalb in Kindertagesstätten Räume für unterschiedliche Formen (Mittagsbetreuung, Tagesheim, Hort) der Betreuung von Grundschulkindern vorzusehen. Darüber hinaus sollten im Hinblick auf einen ge-

lingenden Ganztage eine Mensa und entsprechende „Freizeit- und Spielräume“ mit geplant werden.

Bei der Planung der Schule und den dazu gehörenden Pausen,- Sport- und Spielflächen müsse darauf geachtet werden, diese so zu konzipieren, dass die Flächen nach Schulschluss den Kindern und Jugendlichen der Umgebung als nutzbare Flächen zur Verfügung stünden. Gerade aufgrund des Flächenmangels in der Landeshauptstadt sei eine Mehrfachnutzung von Flächen sicherzustellen.

#### Dachgärten

Die Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf Dächern in Form von Gemeinschaftsgärten betrachte man als eine Qualitätssteigerung. Man wisse jedoch darauf hin, dass diese Dachgärten kein Ersatz für öffentlich zugängliche, ebenerdige gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen sein dürften und keine Spielflächenversorgung über Dächer sichergestellt werden dürfe.

#### Spielraumkonzept

Bei der weiteren Planung zur Unterbringung lärmintensiven (Jugend)Spiels sei dringend der Bedarf von Mädchen und jungen Frauen zu berücksichtigen. Gerade die beschriebenen Formen (Skaten und Fußball) seien Beispiele für jugenddominierte Spielformen, die Mädchen keine gleichberechtigte Teilhabe am öffentlichen Raum ermöglichen. Auch die Möglichkeiten der freien Aneignung von einzelnen Bereichen müsse planerisch und gestalterisch so aufgestellt werden, dass eine Dominanz von Jungen und jungen Männern aufgrund geschlechtsspezifischen Raumanneignungsverhaltens verhindert werde.

Es wird angeregt, eine allgemein zugängliche Sport- und Bewegungsfläche (im Zentralpark) zu schaffen, da es in der Umgebung keine derartigen Flächen gäbe. Darüber hinaus könnten in den Kommunikationsbändern und im Zentralpark bspw. Tischtennisplatten, andere Spielgeräte, Halterungen für Slacklines, Sitzgelegenheiten und Unterstände angebracht werden.

Bei der Größe des Siedlungsgebietes sollte unbedingt auch über besondere Spielplatzformen nachgedacht werden – wie z. B. einen Wasserspielplatz.

#### **Stellungnahme:**

##### Begegnungshaus

Die Baufläche für das Begegnungshaus bietet mit dem festgesetzten Bauraum, der Geschossfläche und den vorhandenen Freiflächen den erforderlichen Umfang und Spielraum, um die gemeldeten Nutzungen unterzubringen. Differenzierte Freiräume oder Zugangssituationen sind mit der konkreten Entwurfsplanung lösbar. Dachgärten sind zulässig und bieten zusätzlich Gestaltungs- und Freiraumangebote.

##### Gemeinbedarf Schule

Die Schulfläche für die Grundschule, Bauraum, Geschossfläche und Höhenentwicklung ist mit dem Referat für Bildung und Sport (RBS) abgestimmt und ausreichend bemessen.

Die aufgeführten Gesichtspunkte werden entsprechend berücksichtigt. Organisatorische Fragen des Schulbetriebs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### Dachgärten

Dachgärten sind als zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsoption eröffnet worden. Sie sind als Ergänzung zu den geplanten öffentlichen Freiflächen zu verstehen.

### Spielraumkonzept

Der Zentralpark, die Grünflächen in den Kommunikationsbändern und weitere Freiräume im Planungsgebiet bieten die Basis für die Schaffung differenzierter Spielangebote für alle Nutzergruppen. Das Spielraumkonzept ist im Begründungstext unter Punkt 5.2 Grünordnung beschrieben. Hinweise zur gewünschten Ausgestaltung der Spielflächen und Spielplätze beziehen sich auf den Bauvollzug und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

## **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 19.08.2016**

### Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Man verweise auf die Stellungnahme mit dem Az.: P-2011-3951-1\_S2 vom 25.11.2011.

Durch die aktuelle Planung sei folgendes Denkmal unmittelbar betroffen:  
„Ehem. Verwaltungsgebäude Firma Rhenania, zweigeschossiger Walmdachbau mit Pilastergliederung und Merkkurrelief im Bogenfeld über dem Eingang, neoklassizistisch, um 1920“.

Durch die in unmittelbarer Nähe vorgesehene, zum Teil fünfgeschossige Bebauung, sei eine erhebliche Beeinträchtigung des zweigeschossigen Denkmals zu erwarten. Aus diesem Grund könne seitens der Abt. Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege der Planung in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

### **Stellungnahme:**

Der durch das Bauraumgefüge (Baugrenzen) vorgegebene Abstand zwischen Neubebauung und Denkmal an der Friedenstraße (Rhenania) bietet ausreichend planerische Möglichkeiten, um u.a. mit Einhaltung der vollen Abstandsflächen eine Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Denkmals zu vermeiden. Die Gestaltung einer markanten Stadtkante entlang der Bahntrasse ist eine stadtgestalterische wie städtebaulich notwendige Maßnahme (u.a. Lärmschutz). Mit der Freistellung des Denkmals, mit ablesbarem Abstand zwischen Neubau und historischem Bau mit großzügigem Bauraum für die Neubebauung, sind für Interpretation und planerische Auseinandersetzung Spielräume gegeben.

Ein größerer Abstand würde erhebliche Nachteile für die Entwicklung und Nutzbarkeit des Kerngebiets bedeuten und stünde im Widerspruch zur städtebaulichen Zielstellung im Planungsgebiet. Zudem stünde die Nutzbarkeit der verbleibenden Bauräume für die angestrebte Kerngebietsnutzungen, wie z. B. Büronutzung in Frage.

Zur Qualitätsentwicklung und -sicherung wird für das Kerngebiet MK 1 im städtebaulichen Vertrag ein konkurrierendes Verfahren vereinbart, um die Fragen des Denkmalschutzes zu prüfen und zu berücksichtigen. Mit Vorlage dieser und konkreter Planungen wird zuletzt auch im Rahmen des Bauvollzugs ein Dialog und

eine Beratung mit und durch das Landesamt und die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen.

### **Heimatpfleger der Landeshauptstadt München, Schreiben vom 26.08.2016**

Es wird auf die im Rahmen der Heimat und Denkmalschutzsitzung am 24.08.2016 abgegebene Stellungnahme verwiesen, die wie folgt zusammengefasst werden kann:

Aus Sicht des Heimatpflegers stelle sich bezüglich des geplanten zukünftigen Konzertsaals die Frage, ob diese beengten Rahmenbedingungen für den Konzertsaal das richtige Umfeld darstellten, da die Erschließung, die vorgesehen sei, über die Atelierstraße, die sowohl für die Tiefgaragenzufahrt, als auch für Vorfahrtsbesuche und Taxen geeignet sei, nach seiner Einschätzung, diesen Umfang dieser kurzfristigen Abwicklung eines Konzertbesuchs nicht werde leisten können.

Hier würden die Platzverhältnisse als zu beengt eingeschätzt. Eine Erweiterung würde durch die vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien verhindert. Gleichzeitig vermisste man ein entsprechend gestaltetes, großzügiges Vorfeld am Eingang des Konzertsaals.

Des Weiteren gelte es auch die Anbindung an U- und S-Bahnen zeitgerecht in die Wege zu leiten. So sollte mit großem Nachdruck die Entwicklung der Unterführung vorangetrieben werden, damit bis zur Fertigstellung des Konzertsaals tatsächlich eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr möglich sei. Ansonsten schätze man, dass ohne diese Unterführung der Konzertsaal an dieser Stelle nicht betrieben werden könnte.

Zudem werden die vorgesehenen Dichten bemängelt. So sei südlich des Konzertsaals, der mit etwa 25 m Höhe angegeben sei, im Abstand von weniger als 20 m bereits ein Hochhaus mit 80 m positioniert, d. h. hier entstünden auch schluchtartige Räume zwischen den Gebäuden.

Hier werde es erforderlich sein, die Dichten in Einzelfällen noch in Frage zu stellen, um nicht zu städtischen Räumen zu kommen, die eine Überforderung darstellten.

An der Friedenstraße befände sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dieses nach Ansicht des Heimatpflegers wichtige und in sich sehr repräsentative Gebäude, das sich heute zweigeschossig mit Walmdach präsentiere, werde durch die Umfassung mit einem fünfgeschossig entwickelten, u-förmigen Bebauungstrakt in seiner Wirkung deutlich beeinträchtigt und durch diese Höhenentwicklung fast zu einem Pförtnerhäuschen degradiert. Hier wäre es wünschenswert, wenn die räumliche Distanz zu dem Bestandsgebäude ausgeweitet werden würde und die Höhenentwicklung reduziert werden könnte.

Das hinzugekommene neue Wohnquartier an der Anzingerstraße (Anmerkung der Verwaltung: In Aufstellung befindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 2097) werde in seiner Konzeption begrüßt. An der Stelle bilde es ein wichtiges Element, auch einer Öffnung des ganzen Quartiers in Nord-Süd-Richtung. Hier könnten Überlegungen angestellt werden, wie der attraktive Zugang von der U-Bahnstation Karl-Preis-Platz bis zum Konzertsaal in einer einfacheren Form angeboten werden könnte, da diese Wegeführung auch eine sehr interessante Durchquerung des Areals darstelle.

### **Stellungnahme:**

#### Konzerthaus

Die Bebauung in den Kerngebieten im zentralen Planungsbereich zwischen Friedenstraße und Zentralpark, die im Kerngebiet MK 3 (2) nach aktuellem Stand das Konzerthaus aufnehmen soll, baut auf dem nach dem Wettbewerbsentwurf entwickelten Strukturkonzept und dem kontinuierlich weiterentwickelten Bebauungsplankonzept (mit den Dichten, Gruppierungen, Höhenentwicklungen, Verkürzung der Abstandsflächen, Erschließung - siehe Pkt. 4.8. ff.) auf. Das bauliche Ensemble im zentralen Bereich wurde von Beginn an mit besonderen Merkmalen und Dichten konzipiert. Die Konsequenzen auf Belichtung, Besonnung und Belüftung für die Baugebiete sind ohne unverträgliche Beeinträchtigung auch mit dieser konkreten Nutzung umsetzbar. Nicht hinnehmbare Störungen/Folgen zeichnen sich im zentralen Bereich auch für und durch das Konzerthaus nicht ab, da die städtebaulichen Maßgaben nicht verändert werden.

Der Vorfahrtbereich für das Kerngebiet MK 3 (2) wird durch Aufweitung der Wendefläche der Atelierstraße U - 1736 großzügiger und angemessener gestaltet. Die Zugangssituation von Westen kann über die Atelierstraße und ggf. über den Piusanger optimiert werden. Eine Verlängerung des bestehenden südlichen S-Bahnzugangstunnels von Haidhausen unter den Gleisen bis zur Friedenstraße wurde als Maßnahme vom Stadtrat mit dem Beschluss aufgegriffen, priorisiert und soll mit den Beteiligten analog dem Eröffnungshorizont des Konzerthauses geprüft und auf den Weg gebracht werden. Zum Planvorhaben Konzerthaus fehlen derzeit hinreichende Planungen, daher kann darauf bezogen keine dezidierte Stellungnahme erfolgen.

#### Baudenkmal Friedenstraße

Der durch das Bauraumgefüge (Baugrenzen) vorgegebene Abstand zu dem Denkmal an der Friedenstraße (Rhenania) bietet ausreichend planerische Möglichkeiten, um auch mit Einhaltung der Abstandsflächen eine Beeinträchtigung des Denkmals zu vermeiden. Die Entwicklung und Gestaltung einer straßenbegleitenden Stadtkante entlang der Bahntrasse mit Freistellung des Denkmals, mit markantem Abstand zwischen Neubebauung und historischem Denkmal, mit Entwicklung neuer Strukturen und einer lärmabschirmenden Bebauung, ermöglicht gleichzeitig eine rhythmische Stadtkante mit Bezug zur baulichen Geschichte. Ein größerer Abstand oder eine reduzierte Höhenentwicklung der Bebauung würde erhebliche Nachteile für die Entwicklung und Nutzbarkeit des Kerngebiets bedeuten und stünde im Widerspruch zur städtebaulichen Zielstellung im Planungsgebiet. Zudem stünde die Nutzbarkeit der verbleibenden Bauräume für die angestrebte Kerngebietsnutzungen, wie z. B. Büronutzung in Frage.

Zur Qualitätsentwicklung und -sicherung wird für das Kerngebiet MK 1 im städtebaulichen Vertrag ein konkurrierendes Verfahren vereinbart, um die Belange des



Denkmalschutzes zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen. Mit der Vorlage dieser und den konkreten Projektplanungen wird zuletzt auch im Rahmen des Bauvollzugs ein Dialog und eine Beratung mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen können.

### **C) Beteiligung des Bezirksausschusses 14 Berg am Laim**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 14 Berg am Laim hat sich in der Sitzung vom 26.07.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der BA 14 Berg am Laim hat sich in seiner Sitzung am 26.07.2016 mit dem o. g. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2061 vom 11.07.2016 und dem Begründungs-/Satzungsentwurf vom 11.07.2016 befasst.

Dem vorliegenden Entwurf wird seitens des BA 14 grundsätzlich zugestimmt.

Der BA 14 bittet aber zu folgenden Punkten um Prüfung und Rückmeldung:

Auf Seite 17 (Anmerkung der Verwaltung: der Beteiligungsunterlage aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) ist zur Verkehrserschließung ausgeführt, dass „der Durchstich des bestehenden südlichen Fußgängertunnels an die Friedenstraße sinnvoll und wünschenswert“ wäre. Für eine reibungslose Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme ist aus unserer Sicht eine Tunnelverlängerung unter der Friedenstraße hindurch bis in das Werksviertel, möglicherweise sogar unmittelbar bis zum Konzertsaal sinnvoll. Dies sollte im weiteren Verlauf diskutiert werden.

Auf Seite 25 (Anmerkung der Verwaltung: der Beteiligungsunterlage) ist zur Gemeinbedarfsfläche Grundschule die Aussage enthalten, dass hier eine vierzügige Grundschule errichtet werden soll, die einen Zug für die Entlastung der umliegenden Grundschulen Bazeillesstraße und Berg-am-Laim-Straße umfassen soll. Der BA 14 möchte hierzu wissen, ob auf dieser Fläche auch die Errichtung einer fünfzügigen Grundschule möglich ist, um den langfristig weitere steigenden Schulraumbedarf abdecken zu können.

Auf Seite 66 (Anmerkung der Verwaltung: der Beteiligungsunterlage) ist ein Verkehrsgutachten genannt, das 17.000 Kfz-Fahrten als neues motorisiertes Verkehrsaufkommen prognostiziert. Wir bitten um Übersendung dieses Gutachten, um die Auswirkungen des Verkehrs auf die umliegenden Straßen und Quartiere im Detail prüfen zu können.“

#### **Stellungnahme:**

Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit zwischen Haidhausen und dem „Werksviertel“ mit der Unterführung Ostbahnhof / Friedenstraße-Süd wurde die Verlängerung des bestehenden bisher nicht durchlaufenden S-Bahn Zugangstunnel vom Stadtrat (Beschluss vom 20.07.2016 zum 18. Änderungsantrag GRÜNE / ROSA LISTE, Vorlage-Nr. 14-20 / 01203) mit Priorität 1+ eingestuft und zur Prüfung und Umsetzung auf den Weg gebracht. Die zügige Umsetzung der zusätzlich gewünschten Querungsmöglichkeit ist als rechtzeitig vor Inbetriebnahme des neuen Konzerthauses in diesem Auftrag formuliert aufgenommen. Die Unterquerung der Friedenstraße wird

mit Berücksichtigung der verfügbaren städtischen Flächen in die Prüfung mit einfließen.

Der Grundschulstandort ist auf den Bedarf des Planungsquartiers und auch darüber hinaus ausgelegt. Für eine 4-zügige Grundschule kann der Freiflächenbedarf (Pausenfläche, Sportflächen usw.) noch erfüllt werden, darüber hinaus jedoch nicht mehr.

Das Gutachten kann unabhängig von dieser Vorlage eingesehen werden.

#### **D) Beteiligung des Bezirksausschusses 5 Au-Haidhausen**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen wurde als an das Planungsgebiet angrenzender Bezirksausschuss angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 21.09.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 5 Au-Haidhausen hat nach Vorberatung in seinem UA Planung zu o.g. Anhörung in seiner Sitzung am 21.09.2016 folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

##### **Stellungnahme:**

###### Allgemein

Der genannte B-Plan Werksviertel wurde uns mit Planteil, ohne Zeichenerklärung/mit 96 Seiten Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme übergeben.

Abgesehen von der fehlenden Zeichenerklärung verlangte die Prüfung des Plans insgesamt wegen der mangelnden Klarheit der Darstellung einen kaum zumutbaren Arbeitsaufwand für die beteiligten BA-Mitglieder.

###### Städtebauliche Struktur

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die städtebauliche Struktur des Plans gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung wesentlich an Klarheit eingebüßt. Dies betrifft sowohl die Bau- und Nutzungsstruktur, als auch das Netz der Straßenerschließung und die Freiflächenstruktur. Hierdurch wurde die Orientierung im Gebiet selbst verunklärt, sowie die möglichen Ansätze zu Verbindungen für Fußgänger und Autofahrer nach Haidhausen.

###### Bauweise und Bauhöhen

Es sind wie bisher geschlossene Baublocks dominierend, mit Durchschnittshöhen bei rund 5-6 Geschossen. Es sollen aber auch Hochpunkte mit deutlich abweichender Höhe im gesamten Gebiet vorgesehen werden. Hierdurch soll die Baustruktur des Gebiets interessanter und auch in den benachbarten Stadtgebieten ablesbar gestaltet werden. Ein Nachweis der städtebaulichen Wirkungen in den Straßenräumen von Haidhausen wird nicht gegeben.

Art der Nutzung Wohnen

Süd-östlich des Zentralparks werden 4 Allgemeine Wohngebiete (WA) für ca. 1.000 Wohneinheiten vorgesehen. Zusätzlich wird in den Kerngebieten (MK) des Werksviertels ausnahmsweise Wohnnutzung zwischen 10-30 % der Geschossfläche zugelassen. Zu bedauern ist, dass angesichts des im Gebiet zusätzlich gewährten Baurechts nicht mehr Wohnungsbau vorgesehen ist. Bedauerlich ist vor allem, dass im Rahmen der Sozialen Bodennutzung (SOBON) kein städtebaulicher Vertrag besteht, zur Errichtung eines größeren Anteils geförderter Wohnungen im Gebiet.

Art der Nutzung (Einzelhandel, Nicht-Wohnnutzung)

Im Erläuterungsbericht wird allgemein verwiesen auf das beträchtliche Entwicklungspotential für den Einzelhandel im benachbarten Stadtteil Haidhausen. Hier wird vage verwiesen auf den beträchtlichen strukturellen Nachholbedarf an zentralen, ausreichend großen Einzelhandelsflächen in Haidhausen. Bezug genommen wird auf eine ausführliche Einzelhandelsuntersuchung im Rahmen der Planung, die aber nicht zur Prüfung zur Verfügung gestellt worden ist.

Fragwürdig ist vor allem, dass die Querungsmöglichkeiten über das Bahngelände am Ostbahnhof, als Voraussetzung enger Fußgängerbeziehungen zwischen beiden Stadtzentren und deren räumliche Lage derzeit noch absolut ungeklärt sind.

Beschluss:

Die geplante Baudichte ist nochmals zu überdenken. Zu überdenken ist dabei auch, ob die vorgesehenen gewerblichen Flächen nicht zugunsten einer erhöhten Wohnbebauung reduziert werden können. Die bisher vorgesehenen ca. 1.200 Wohneinheiten sind im Verhältnis zur verfügbaren Fläche - bei dem aktuell gesehenen Münchner Gesamtbedarf - keinesfalls ausreichend und bedürfen der Nachbesserung.

In jedem Fall muss im Rahmen der Werksviertel-Bebauung ein eigenständiger Ausbau der sozialen Infrastruktur erfolgen. Eine Verlagerung in benachbarte Siedlungsgebiete, die offensichtlich in Teilbereichen erfolgen muss, kann nicht hingenommen werden.

Bestandteil der Planung sollte auch der dringend notwendige Ausbau eines weiteren Fußgängertunnels unter dem Ostbahnhof sein. Der bestehende südwestliche Tunnelstumpf (Zugang Gleis 1-8) ist dazu bis zur Friedenstraße zu verlängern und entsprechend auszubauen.

Der Bezirksausschuss kritisiert zudem, dass die geplante Philharmonie sowie die dafür notwendig Infrastruktur nicht im Bebauungsplan beinhaltet sind.

Wir bitten um Berücksichtigung im weiteren Verfahren, Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“

**Stellungnahme:**

Mit vorliegendem Konzept kann mit der überwiegend bestehenden und genutzten Bebauung (Gewerbe- und Kerngebiete im Norden, Westen und Südwesten) der bauliche Lärmschutz für die Entwicklung neuer schutzbedürftiger Wohn- und Erholungsflächen erfolgen. Die Dimensionierung und Zonierung des urbanen Bereichs (Gewerbe- und Kerngebiete im Westen) erfolgt mit Berücksichtigung bestehender Nutzungen und Strukturen, konkreter Betriebsbedürfnisse und dem Ziel erforderliche Entwick-

lungsspielräume für die Zukunft sichern zu müssen. Ein Heranrücken oder Eingreifen darf diese Nutzungen nicht so einschränken, dass die Nutzung nicht mehr ausgeübt werden kann. Trotzdem können auf engem Raum, Bauflächen für ca. 1.150 neue Wohnungen analog den städtischen Kennzahlen und Orientierungswerten für Wohnungsbau (Grünflächenversorgung, Infrastrukturen, Grundschule usw.) geschaffen werden. Für den konkreten Standort werden mit Bezug auf Umgebung und Stadtbild, noch vertretbarer Dichte, angemessener Struktur und gewünschten städtebaulichen Standards neue Wohnbauflächen entwickelt. Eingriffe oder Umplanungen in dem urbanen Bereich wären auch wegen der rechtlichen Lärmschutzanforderungen in Teilen nicht weiter möglich.

Die ursächlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen werden im Quartier selbst mit 3 Kinderbetreuungseinrichtungen, einem Begegnungshaus und einer 4-zügigen Grundschule vollumfänglich nachgewiesen.

Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit zwischen Haidhausen und dem „Werksviertel“ mit der Unterführung Ostbahnhof / Friedenstraße-Süd wurde die Verlängerung des bestehenden, bisher nicht durchlaufenden S-Bahn Zugangstunnel vom Stadtrat (Beschluss vom 20.07.2016 zum 18. Änderungsantrag GRÜNE / ROSA LISTE, Vorlage-Nr. 14-20 / 01203) mit Priorität 1+ eingestuft und zur Prüfung und Umsetzung auf den Weg gebracht. Die zügige Umsetzung der zusätzlich gewünschten Querungsmöglichkeit ist als rechtzeitig vor Inbetriebnahme des neuen Konzerthauses in diesem Auftrag aufgenommen. Die Unterquerung der Friedenstraße wird mit Berücksichtigung der verfügbaren städtischen Flächen in die Prüfung mit einfließen.

Im langjährigen Planungsprozess wurde kontinuierlich nachgebessert und angepasst. Zuletzt wurde die aktuellste Entwicklung, die Unterbringung eines Konzerthauses im Kerngebiet MK 3 (2) parallel zum Bebauungsplanverfahren mit vorgeprüft. Die kulturelle Nutzung ist nach Art der Nutzung generell zulässig und an diesem Standort in der voraussichtlich geplanten Größe unterzubringen und mit seinen Auswirkungen bewältigbar. Im Punkt 3 Planungsziele und Punkt 4.6. Art der Nutzung in der Begründung wurde diese aktuelle Entwicklung mit aufgenommen.

#### **E) Beteiligung des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach**

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde als an das Planungsgebiet angrenzender Bezirksausschuss angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 18.08.2016 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Ferienausschuss des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Der BA16 hat ganz massive Bedenken im Hinblick auf die Schaffung ausreichender Stellplätze für die neu entstehenden Gewerbeeinheiten und die neu zu schaffenden Wohnungen.

Es besteht die Gefahr, dass es auf den angrenzenden und im Gebiet des BA 16 liegenden Straßen zu einem ganz erheblichen zusätzlichen Parkdruck und zu einer massiven Ausweitung des Parksuchverkehrs kommen wird.

Bereits jetzt fehlen hier ausreichende Stellplätze. Die Situation wird sich noch verschlimmern, vor allem deshalb, weil viele Arbeitnehmer über die BAB München-Salzburg und die Rosenheimer Straße mit dem KFZ das Gebiet anfahren werden.

Es muss deshalb auch sichergestellt sein, dass die Stellplätze über ein intelligentes Parkleitsystem für die ankommenden Fahrzeuge frühzeitig erkennbar sind.“

**Stellungnahme:**

Die pflichtigen Stellplätze für die neuen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Werksviertel sind vollständig auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stellplatznachweis wird nahezu vollständig in Tiefgaragen erfolgen.

Wegen der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist die Annahme berechtigt und belastbar, dass zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner wie Beschäftigte diese nutzen werden. Das wirkt sich in jedem Fall entlastend auf die Verkehrsbelastung im Quartier und der näheren Umgebung aus.

Die neuen Straßen im Quartier sind so bemessen, dass in der Regel straßenbegleitende Baum- und Parkreihen entstehen. Damit wird dem Bedarf an Kurzzeitstellplätzen entsprochen und Auswirkungen auf andere Areale können unterbunden werden.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr im vorhandenen Straßennetz, auf der Rosenheimer Straße, Aschheimer- und Anzinger Straße im Übrigen vorhandenen Straßennetz bewältigbar ist, wenn die entsprechenden Knotenpunkte angepasst bzw. ertüchtigt werden.

Der Beschluss unter Ziffer 7 ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Bedenken und Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Bezirksausschüsse des 5., 14. und 16 Stadtbezirks haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

### **Begründung für die Vorlage in der heutigen Sitzung**

Aufgrund der hohen Komplexität des Projektes, den erforderlichen umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen der Verträge und Erklärungen unter den Eigentümern und weiteren Betroffenen sowie dem nach wie vor bestehenden hohen Druck auf dem Münchner Wohnungsmarkt wurde seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Kommunalreferates nach einer Strategie gesucht, wie das Projekt „Werksviertel“ zügig weitergeführt werden kann.

Nachdem der Bebauungsplanentwurf erst gebilligt werden soll, wenn der Stadtrat den zwischen den beteiligten Eigentümern und dem Kommunalreferat geschlossenen städtebaulichen Vertrag genehmigt hat, wäre eine Billigung des Bebauungsplans Nr. 2061 im Jahr 2016 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung nicht mehr möglich gewesen (Sitzungstermine 23.11. bzw. 07.12.2016).

Um das Projekt noch im Jahr 2016 weiter voran bringen zu können, wurde zwischen den Referaten vereinbart, die jeweiligen Beschlussvorlagen parallel in die heutige Sitzung der Vollversammlung einzubringen.

Abweichend von §§ 2 Nr. 14 und 6 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München soll dann die Entscheidung über die Billigung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061, ohne Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung in der heutigen Sitzung erfolgen, um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen.

Sofern beide Vorlagen beschlossen wurden, kann anschließend die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Wege geleitet werden, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Eigentümer alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden. Sämtliche Vertragsinhalte wurden zwischen den Beteiligten geklärt, so dass lediglich vorstehend genannte Vollzugsangelegenheiten noch erfolgen.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 AGAM in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist notwendig, um eine weitere Bearbeitung ohne Verzögerung im Verfahren zu ermöglichen.

Eine rechtzeitige Vorlage war nicht möglich, da bis zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die Ausarbeitung der Sitzungsvorlage noch nicht abgeschlossen werden konnte.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe A) des Vortrags berücksichtigt werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen der Bezirksausschüsse 5 Au-Haidhausen, 14 Berg am Laim und 16 Ramersdorf-Perlach kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C), D) und E) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061, Plan vom 05.12.2016 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Die Aufhebung der gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne wird gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 und die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens der Eigentümer alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst und Bestätigungen vorgelegt wurden.

Bestandteil der öffentlichen Auslegung sind auch die im Vortrag der Referentin aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 und die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061  
der Landeshauptstadt München

Rosenheimer Straße (nördlich),  
Anzinger Straße (nördlich),  
Aschheimer Straße (westlich),  
Ampfing Straße (westlich),  
Mühldorfstraße (südlich) und  
Friedenstraße (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 939 und 1241;  
Änderung der Bebauungspläne Nrn. 822, 1259 und 1799)

und

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

vom .....

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

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Mühldorfstraße (südlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Rosenheimer Straße (nördlich), Anzinger Straße (nördlich) und Friedenstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 05.12.2016, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am .....2017, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 822 (MüAbl. 1972), Nr. 1259 (MüAbl. 1980, Seite 165) und Nr. 1799 (MüAbl. 1997, Seite 99) und die erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 939 (MüAbl. 1976, Seite 15) und 1241 (MüAbl. 1979, Seite 190) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2061 verdrängt.



- (4) Die für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden vier Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 4), sieben Kerngebiete (MK 1 - MK 7), acht Gewerbegebiete (GE 1 - GE 8), zwei Gemeinbedarfsflächen (Gemeinbedarf Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtung, Begegnungshaus mit KiTa, Gemeinbedarf Schule) und eine Fläche für Versorgung.

Das WA 2 besteht aus den Teilgebieten WA 2 (1), WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4) und WA 2 (5).

Das MK 3 besteht aus den Teilgebieten MK 3 (1) und MK 3 (2).

Das MK 5 besteht aus den Teilgebieten MK 5 (1), MK 5 (2) und MK 5 (3).

Das MK 6 besteht aus den Teilgebieten MK 6 (1), MK 6 (2) und MK 6 (3).

Das GE 2 besteht aus den Teilgebieten GE 2 (1) und GE 2 (2).

Das GE 8 besteht aus den Teilgebieten GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4), GE 8 (5) und GE 8 (6).

- (2) Allgemeine Wohngebiete

- a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur im Bauraum in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche eine Kindertagesgarteneinrichtung im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.

- (3) Kerngebiete

- a) In den Kerngebieten MK 1 - MK 7 sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen,
  - Parkhäuser,
  - Vergnügungsstätten,
  - Spielhallen,
  - Bordellbetriebe,
  - Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- b) Abweichend von a) sind im Kerngebiet MK 7 Parkhäuser zulässig.
- c) Abweichend von a) sind in den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1) und MK 7 Vergnügungsstätten zulässig, sofern sie sich nicht zu öffentlichen Grünflächen oder zu benachbarten Baugebieten hin orientieren, in denen Wohnnutzung zulässig ist. Vergnügungsstätten mit einem überwiegend auf sexuelle Animation zielenden Angebot sind nicht zulässig.

- d) Folgende Wohnnutzungen sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausschließlich in den Kerngebieten MK 3 (2) und MK 5 (3) ab dem 1. Obergeschoss zulässig:  
im MK 3 (2) zu einem Anteil von bis zu 30%,  
im MK 5 (3) zu einem Anteil von bis zu 10%  
der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche des Teilgebiets.
- e) Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Kerngebieten MK 2, MK 3 (1), MK 3 (2), MK 5 (1) und MK 6 (1) zulässig.
- f) Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 2 sind nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment zulässig. Die entsprechenden Sortimente ergeben sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Sortimentsliste, die Teil dieser Satzung ist.
- g) Großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 3 (1), MK 3 (2) und MK 5 (1) sind mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausgeschlossen.
- h) Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 6 (1) sind ausschließlich ohne zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment, die sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Sortimentsliste ergeben, die Teil dieser Satzung ist, zulässig.
- i) In den Kerngebieten MK 1 - MK 7 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. In den Kerngebieten MK 5 (1) und MK 6 (1) sind Einzelhandelsnutzungen zudem im 1. Obergeschoss zulässig. Im Kerngebiet MK 3 (1) sind Einzelhandelsnutzungen ausschließlich in der südöstlichen Hälfte des Bauraums zulässig.
- j) Im Bauraum des Kerngebiets MK 5 (3) ist nur in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche ausschließlich eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.

#### (4) Gewerbegebiete

- a) In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 8 sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment, die sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Sortimentsliste ergeben, die Teil dieser Satzung ist,
  - Lagerplätze,
  - Bordellbetriebe,
  - Vergnügungsstätten sowie
  - Parkhäuser.
- b) Abweichend von a) sind in den Gewerbegebieten GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3) und GE 8 (6) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment, die der Nahversorgung dienen, nur im Erdgeschoss zulässig.
- c) Tankstellen sind ausschließlich im Gewerbegebiet GE 7 zulässig.

- (5) Die Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für ein Begegnungshaus sowie sonstige Einrichtungen für Kinder, Jugend und Familien. Im Bauraum der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus ist nur eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.
- (6) Die Fläche für Versorgung dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Versorgungsanlagen.
- (7) Die Gemeinbedarfsfläche Schule dient der Unterbringung von Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für eine Grundschule.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) durch die Geschossfläche von folgenden, in die Gebäude integrierten Nutzungen überschritten werden:
  - a) Tiefgaragenzu- und -abfahrten,
  - b) erdgeschossig angeordnete Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder sowie Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  - c) Gemeinschaftsräume bis zu 30 m<sup>2</sup> je Erschließungskern. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.
- (3) In den Kerngebieten MK 1 - MK 7 darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) durch die Geschossfläche von folgenden in die Gebäude integrierten Nutzungen überschritten werden:
  - a) erdgeschossig angeordnete Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder,
  - b) Gemeinschaftsräume für die Wohnnutzung um bis zu 30 m<sup>2</sup> je Erschließungskern. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.
- (4) Wenn aus Lärmschutzgründen verglaste (allseitig umschlossene), nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien und Erker erforderlich sind, darf die zulässige Geschossfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> je betroffener Wohnung überschritten werden.
- (5) Im Gewerbegebiet GE 8 (5) bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche alle Flächen für die pflichtigen Kfz-Stellplätze für das Gewerbegebiet GE 8 und für das Kerngebiet MK 7 in einer Hochgarage mit bis zu 6 Vollgeschossen unberücksichtigt.

- (6) In den folgenden Baugebieten dürfen die im Plan zulässigen Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu folgende Obergrenzen überschritten werden:

WA 1	1.400 m <sup>2</sup>
WA 2 (1)	950 m <sup>2</sup>
WA 2 (2)	2.050 m <sup>2</sup>
WA 2 (3)	2.500 m <sup>2</sup>
WA 2 (4)	300 m <sup>2</sup>
WA 2 (5)	1.200 m <sup>2</sup>
WA 3	2.500 m <sup>2</sup>
WA 4	2.950 m <sup>2</sup>
GE 1	800 m <sup>2</sup>
GE 2 (1)	1.800 m <sup>2</sup>
GE 2 (2)	650 m <sup>2</sup>
GE 3	2.300 m <sup>2</sup>
GE 4	1.330 m <sup>2</sup>
GE 5	200 m <sup>2</sup>
GE 6	3.000 m <sup>2</sup>
GE 7	1.700 m <sup>2</sup>
GE 8 (1)	60 m <sup>2</sup>
GE 8 (5)	470 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf Schule	6.200 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtung, Begegnungshaus mit Kita	1.100 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgung	1.900 m <sup>2</sup>

#### § 4

##### Bauweise

- (1) Die Gebäude innerhalb der Bauräume der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4, im Kerngebiet MK 5 (3), im Gewerbegebiet GE 8 (5) und in der Gemeinbedarfsfläche Schule sind entlang der Straßenbegrenzungslinien durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Von den im Plan festgesetzten Durchgängen und Durchfahrten im Erdgeschoss, kann von der Anzahl, Lage und Beschränkung auf das Erdgeschoss abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und sichergestellt ist, dass die schallabschirmende Wirkung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird.

## § 5

### Bauräumüberschreitung, Abweichung von den Baulinien

- (1) Von festgesetzten Baulinien der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 ist ab dem 1. Obergeschoss ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (z. B. Balkone, verglaste Vorbauten, Loggien, Vordächer) um maximal 2 m bei maximaler Einzellänge von 3 m zulässig, wenn insgesamt nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge des Gebäudes mit diesen Bauteilen überschritten wird bzw. nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Gebäudes, sofern dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Von den festgesetzten Baulinien der Baugebiete aus § 5 Abs. 1 kann im jeweils obersten zulässigen Vollgeschoss zur Ausbildung von Dachterrassen auf ganze Länge abgerückt werden.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zu Hof- und Binnenflächen ab dem 1. Obergeschoss um 1,0 m zulässig.
- (4) Vor- und Zurücktreten bis zu 1,5 m von Baugrenzen und Baulinien zur Gestaltung von Eingangsbereichen sind in allen Baugebieten zulässig. Für Kindertageseinrichtungen und das Begegnungshaus sind für Terrassenflächen Überschreitungen bedarfsgerecht zulässig.
- (5) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten für Erdgeschoßterrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m zulässig.
- (6) Im Gewerbegebiet GE 7 sind lärmschutztechnisch notwendige Einhausungen für Anlieferung sowie der Zu- und Ausfahrt außerhalb des Bauraums in den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit einer maximalen Wandhöhe von 5,2 m, im Gewerbegebiet GE 8 (6) ist eine Einhausung der Anlieferzone entlang der östlichen Baugrenze auf ganze Länge erdgeschossig zulässig.
- (7) In den Gewerbegebieten GE 8 (3) und GE 8 (6) sind jeweils maximal bis zu einem Anteil von 30% der Innenhoffläche technische Anlagen, Lagerflächen zulässiger Nutzungen sowie Nebenanlagen insgesamt ausnahmsweise zulässig.

## § 6

### Höhenentwicklung und Abstandsflächen

- (1) Die im Planungsgebiet festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die folgenden Höhenbezugspunkte:

WA 1	533,0 m ü.NN.
WA 2 (1)	532,5 m ü.NN.
WA 2 (2)	532,1 m ü.NN.
WA 2 (3)	533,0 m ü.NN.
WA 2 (4)	533,0 m ü.NN.

WA 2 (5)	533,0 m ü.NN.
WA 3	533,0 m ü.NN.
WA 4	533,0 m ü.NN.
MK 1	532,0 m ü.NN.
MK 2	532,3 m ü.NN.
MK 3 (1)	533,0 m ü.NN.
MK 3 (2)	533,0 m ü.NN.
MK 4	533,0 m ü.NN.
MK 5 (1)	533,0 m ü.NN.
MK 5 (2)	533,0 m ü.NN.
MK 5 (3)	533,0 m ü.NN.
MK 6 (1)	533,0 m ü.NN.
MK 6 (2)	533,7 m ü.NN.
MK 6 (3)	533,7 m ü. NN.
MK 7	533,0 m ü.NN.
GE 1	532,0 m ü.NN.
GE 2 (1)	532,0 m ü.NN.
GE 2 (2)	532,0 m ü.NN.
GE 3	532,0 m ü.NN.
GE 4	532,0 m ü.NN.
GE 5	532,1 m ü.NN.
GE 6	532,0 m ü.NN.
GE 7	532,0 m ü.NN.
GE 8 (1)	532,9 m ü.NN.
GE 8 (2)	532,9 m ü.NN.
GE 8 (3)	535,2 m ü.NN.
GE 8 (4)	535,0 m ü.NN.
GE 8 (5)	535,0 m ü.NN.
GE 8 (6)	535,2 m ü.NN.
Fläche für Versorgung	532,8 m ü.NN.
Gemeinbedarf Schule	532,3 m ü.NN.
Gemeinbedarf Kinder-, Jugend- und Familieneinrichtung, Begegnungshaus mit Kita	532,2 m ü.NN.

- (2) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Bau- bzw. Teilgebiete bei denen die Abstandsflächen wie folgt verkürzt werden:
- MK 1, MK 3 (1), MK 4 und MK 6 (1) zur Friedenstraße bis zur Straßenmitte;
  - MK 6 (2) bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 18352/17;
  - MK 6 (3) nach Nordwesten zu den Flurstücken Nrn. 18352/17, 18353/5 und 18352/2 bis zur Grundstücksgrenze und nach Südwesten bis zur Straßenmitte der Rosenheimer Straße;
  - WA 3 und WA 4 nach Süden bis zur Straßenmitte der U-1737.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist das Niveau der Erdgeschosse (OKFF) bei Wohnnutzung im Erdgeschoss um mindestens 0,80 m bis 1,2 m gegenüber dem Geländeniveau des angrenzenden Straßenraumes anzuheben.
- (4) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten Baugebiete vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten wird und eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (5) Notwendige Fenster von Kindertageseinrichtungen sind in den in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen unzulässig. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (6) Notwendige Fenster von Nicht-Wohnnutzungen sind in den in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten Baugebiete vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten wird. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (7) Im Kerngebiet MK 3 (2) kann bei der Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke von der festgesetzten Wandhöhe (WH) abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 7

### Dächer und Dachaufbauten

- (1) Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 15 Grad zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 kann im Kerngebiet MK 3 (2) bei der Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.
- (3) Über die festgesetzte Wandhöhe hinaus sind Dachaufbauten nur zulässig:
  - als Verlängerung der Gemeinschaftstreppe einschließlich Aufzugsüberfahrten, Abstell-/Gemeinschaftsräume, Geländer, Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten/-terrassen (z. B. Pergolen) sowie Sicht- und Lärmschutzkonstruktionen,
  - technische Dachaufbauten mit zugehörigen Einhausungen,
  - Anlagen für die Solarenergienutzung.
- (4) Sämtliche Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Außenkante der darunter liegenden Dachflächen zurückzusetzen.
- (5) Dachaufbauten dürfen eine maximale Höhe von 3,6 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.

- (6) In den Wohn-, Kern-, Gewerbegebieten darf ihre Grundfläche maximal 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. In Kern- und Gewerbegebieten sind Überschreitungen bis maximal 60 % für technische Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig, sofern sie betriebsbedingt sind und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
- (7) Technische Anlagen und Dachaufbauten sind in allen Baugebieten nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Einzelne technische Anlagen sind, soweit technisch möglich, zusammenzufassen und auf die Gestaltung der Architektur, der Fassaden und der Dachgärten abzustimmen.
- (8) Offene und transparente Absturzsicherungen (Geländer) sind ohne Rücksprung von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- (9) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik, Wärmerückgewinnung) sind ohne Flächenbegrenzung in Kombination mit Dachbegrünung gemäß § 18 Abs. 3 zulässig und dürfen eine max. Höhe von 0,5 m über Attika nicht überschreiten.
- (10) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. Ausnahmsweise sind Antennen- und Satellitenanlagen als Nebenanlagen auch ebenerdig in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 8 zulässig, sofern sie betriebsbedingt erforderlich sind, sie sich gestalterisch einfügen, das Straßenbild nicht stören, die Bebauung nicht dominieren und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (11) Abweichend von Absatz 4 und 5 sind in den Kern- und Gewerbegebieten Telekommunikationsanlagen über der festgesetzten Wandhöhen ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen und Einzelgebäude wie Bebauungsstrukturen nicht dominieren und unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (12) Abweichend von den Absätzen 3, 4, 5, 9, 10 und 11 dürfen im Gewerbegebiet GE 8 (5) Dachaufbauten und Nebenanlagen die festgesetzte Wandhöhe (= OK Attika) von 27,80 m nicht überschreiten.
- (13) Im Gewerbegebiet GE 8 (6) ist im nordöstlichen Bauraum abweichend von den Absätzen 3, 4 und 8 eine Lärmschutzwand mit mindestens 3,5 m auf dem Gebäude (WH insgesamt 32 m) ohne Abrücken von der Außenwand zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten, die hinter der Lärmschutzwand errichtet werden, soweit sie die Gesamthöhe der Lärmschutzwand nicht überschreiten.

## § 8

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- (1) Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzend an die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (3), WA 2 (4), WA 2 (5), WA 3, WA 4 und das



Kerngebiet MK 5 (3) dienen dem Fußgängerverkehr, zudem der Erschließung der Baugrundstücke dieser Baugebiete für Umzugs-, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der gewerblichen Personenbeförderung (Taxi).

- (2) Die im Plan festgesetzte U-1760, durch öffentliche Widmung gesichert, angrenzend an die Kerngebiete MK 3 (2), MK 5 (1), MK 5 (2), MK 5 (3) und MK 7 sowie die Gewerbegebiete GE 8 (4) und GE 8 (5), wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße für Anlieferverkehr inklusive Schwerlastverkehr mit gesichertem Fußgängerverkehr“ festgesetzt. Der Schwerlastverkehr ist nur in Einbahnrichtung zulässig.

## § 9

### Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für alle im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen wird ein Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird ein beschränktes Gehrecht und ein beschränktes Fahrrecht zugunsten der Nutzer der östlich außerhalb des Planungsumgriffs befindlichen Grundstücke mit den Flurnummern 18393/124 und 18346/7 festgesetzt.
- (3) In der Fläche für Gemeinbedarf Schule wird ein beschränktes Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge und als Fluchtweg zugunsten der Nutzung im Gewerbegebiet GE 7 festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage und Größe der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 10

### Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Das Geländenniveau ist mit gleichmäßigem Gefälle entsprechend der festgesetzten Höhenbezugspunkte herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen sind zulässig. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- (2) In den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie Gemeinbedarfsflächen Schule und Begegnungshaus sowie in den öffentlichen Grünflächen ist eine Geländemodellierung zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 4 sind hofseitig Höhenaufschüttungen zur Herstellung von zu Erdgeschosswohnungen gehörigen Terrassen bis auf Höhe des Hochparterres zulässig.
- (4) Aufschüttungen in den Vorgärten der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 4 sind nicht zulässig. Die Höhenlage der Vorgärten ist auf das angrenzende Straßenniveau abzustellen.

- (5) Im Gewerbegebiet GE 6 ist hofseitig eine Abgrabung vor der südwestlichen Baugrenze bis Höhe Fußbodenoberkante des Untergeschosses zulässig.

## § 11

### **Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und ausfahrten**

- (1) Es sind nur die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München pflichtigen Kfz-Stellplätze zulässig.
- (2) Sie sind in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie den hierfür ausgewiesenen Bereichen:
- im Kerngebiet MK 7 auf 65 m Länge ab der südöstlichen Bauraumgrenze auch in oberirdischen Parkgeschossen,
  - im Gewerbegebiet GE 8 (5) die pflichtigen Stellplätze des Gewerbegebietes GE 8 und MK7 in einer Hochgarage,
  - maximal 10 oberirdische Stellplätze auf der Fläche für Versorgung unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen inklusive der unterirdischen Kellernutzungen sind jeweils auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die maximal zulässige Grundfläche der Baugebiete (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 Abs. 7 der Satzung) nicht überschritten wird und der Erhalt der im Plan entsprechend festgesetzten Bäume gewährleistet ist.
- (4) Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter das angrenzende natürliche Niveau bzw. unter das in den jeweiligen Baugebieten festgesetzte Niveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.  
Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (6) Bei Anordnung von Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen ist ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen, Fenster von Aufenthaltsräumen, Terrassen, Kinderfreispielflächen, Dachgärten) und eine Höhe von mindestens 2,5 m über OK Dachgeschossboden bei Dachgartennutzung einzuhalten.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die Entlüftung und Entrauchung der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über dem Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen.
- (8) Im Gewerbegebiet GE 6 sind von der U-1735 maximal drei Grundstücksein- bzw. Ausfahrten ausschließlich im Bauraum zulässig.

## § 12

### Fahrradabstellplätze

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4, den Kerngebieten MK 1 - MK 7 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf Begegnungshaus sind die notwendigen Fahrradabstellplätze ausschließlich innerhalb der Bauräume und in die Gebäude integriert - unterirdisch auch außerhalb der Bauräume in Tiefgaragen - zulässig.
- (2) In den unter Absatz 1 genannten Gebieten ist zusätzlich je Hauseingang eine offene, nicht überdachte Fahrradabstellplatzanlage für bis zu 10 Besucher-Fahrradabstellplätze freistehend auch außerhalb der Bauräume zulässig.

## § 13

### Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind in allen Baugebieten oberirdisch auch außerhalb der Bauräume zulässig:
  - Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen und Nutzungen des Begegnungshauses sowie der Grundschule,
  - Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
  - Notausgänge von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen,
  - Fahrradabstellplätze gemäß § 12 Abs. 2,
  - Einbringschächte für in Kellern und/oder Tiefgaragen angeordnete Transformatoren,
  - Flächen für die Bereitstellung des Mülls am Tag der Abholung
- (3) Abweichend von Abs. 1 ist im Gewerbegebiet GE 8 (6) eine erdgeschossige Einhausung einer Anlieferzone entlang der östlichen Baugrenze zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf Schule ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich grenzständig eine offene Überdachung für Stellplätze (Wandhöhe bis 4,9 m) außerhalb des Bauraums zulässig.

## § 14

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einzäunungen mit einer Höhe bis 1,5 m, offen, ohne durchgehende Sockel und begrünt mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig:
  - zur Umgrenzung von Freiflächen von Kindertageseinrichtungen, der Freiflächen für Gemeinbedarf Schule, der Freiflächen für Gemeinbedarf Begegnungshaus, der Freiflächen für die Fläche für Versorgung,
  - in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3, GE 5 und GE 7,
  - in den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 und GE 8 (3) und GE 8 (6) sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 6 (1) - MK 6 (3), sofern durch Betriebsbeschreibung und Sicherheitskonzept deren Erfordernis nachgewiesen wird.

- (3) Abweichend von Absatz 1 sind Einzäunungen der Fläche für Versorgung sowie des Gewerbegebiets GE 8 (6) aus Sicherheitsgründen (sofern durch Betriebsbeschreibung das Erfordernis nachgewiesen wird) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ballfangzäune für Sportanlagen in der Gemeinbedarfsfläche Schule sind in der erforderlichen Höhe zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus sind entlang der Grenzen der Außenspielflächen der jeweiligen Kindertageseinrichtungen Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,80 m zulässig. Sie sind zu begrünen und zu einem Anteil von mindestens 20 % transparent auszubilden.
- (5) Abweichend von Absatz 1 sind Mauern in Vorgärten an der U-1737, am Kommunikationsband Ost U-1738 und am Piusanger U-1739 entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

## **§ 15**

### **Werbeanlagen**

- (1) Allgemeine Festsetzungen für alle Baugebiete:
  - a) 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.
  - b) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
  - c) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
  - d) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
  - e) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
  - f) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
  - g) Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- (2) Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4
  - a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - b) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
  - c) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 5 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

- (3) Kerngebiete MK 1 - MK 7 und Gewerbegebiete GE 1 - GE 8
- a) Pro Hauptzugang und Hauptzufahrt ist je eine freistehende Werbeanlage bzw. Sammelwerbeanlage bis zu einer Höhe von 35 m und einer Breite von 1,0 m zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 8 (1) - GE 8 (6) sind diese abweichend von Absatz 1 g) außerhalb des Bauraums zulässig.
  - b) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur mit einer Schrift- bzw. Logohöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Anlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
  - c) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe e) sind Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses zulässig, wenn dadurch die dahinterliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist und eine ausreichende Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und angrenzendem öffentlichem Raum gewährleistet bleibt.
  - d) An den Fassaden der Hochhäuser in den Kerngebieten MK 5 (2), MK 6 (1), MK 6 (3) und dem Gewerbegebiet GE 8 (2) sind je Hochhaus maximal zwei Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben und/oder in Form von Firmenlogos mit einer Höhe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) In den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1), MK 7 sind in Teilbereichen, d.h. nur in Bereichen mit direkt zum Zentralen Platz ausgerichteten Fassaden, Werbeanlagen ausnahmsweise und unter der Voraussetzung der Vorlage eines gestalterischen Gesamtkonzepts bezüglich der jeweiligen Gebäudefassaden sowie in den Kerngebieten MK 7 und MK 6 (1) bis zur Wandhöhe von 23,0 m wie folgt zulässig:
- a) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe c) sind vor die Fassade vorspringende Werbeanlagen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1,10 m zulässig.
  - b) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe f) sind Fahnenmasten und Werbefahnen bis zu einer Anzahl von 10 und einer Höhe bis 12,0 m zulässig.
  - c) Abweichend von Absatz 3 Buchstabe b) sind Werbeanlagen ohne Beschränkung auf Einzelbuchstaben oder Firmenlogos auf einer Gesamtfläche von max. 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem sind vor geschlossenen Wandflächen wechselnde Werbeanlagen (Banner, Tafeln) auf max. 5% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
  - d) Abweichend von Absatz 3 Buchstabe c) sind Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen zulässig, wenn dahinterliegende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist und eine

ausreichende Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und angrenzendem öffentlichem Raum gewährleistet bleibt.

## § 16

### Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt insbesondere für die Standorte der in öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
  - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche pro Baum von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>.

## § 17

### Grünordnung öffentlicher Raum

- (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je Straßenzug einheitlich eine standortgerechte Laubbaumart zu verwenden.
- (2) Die öffentlichen Verkehrsflächen U-1740 und U-1741 entlang der Kommunikationsbänder Süd und Nord sind alleeeartig mit einem Regelabstand von ca. 16 m aus standortgerechten, großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) zu begrünen.
- (3) Die zentrale öffentliche Grünfläche ist parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Festsetzung „Gehölze zu erhalten“ im Plan bezieht sich auf die Gehölzstruktur. Einzelne Bestands-Bäume sowie Unterwuchs können unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheit, gestalterischen Aspekten oder Vitalität entfernt werden.

- (4) Die öffentliche Grünfläche „Piusanger“ sowie die öffentlichen Grünflächen in der U-1738 und der U-1739 sind alleeartig mit einem Regelabstand von ca. 8 m aus standortgerechten, großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) zu begrünen. Davon ausgenommen wird der nordwestliche Teilabschnitt der öffentlichen Grünfläche „Piusanger“ für den Fall, dass hier eine behindertengerechte Rampe als Endpunkt einer Unterführung zu liegen kommt.
- (5) Die als „hindernisfreier Raum“ planlich gekennzeichneten Flächen in den Kommunikationsbändern sind von Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten. Sie dürfen nicht höher als maximal 0,4 m über bzw. unter Oberkante Straßenniveau liegen.

## § 18

### Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m), mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder kleiner (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Großbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche.
- (2) In Vorgärten sind Terrassen nicht zulässig.
- (3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen.  
Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche bzw. Dachgärten oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.  
Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, dürfen maximal 50% der zu begrünenden Dachfläche in Anspruch nehmen.
- (4) Die Dachflächen der Baugebiete, ausgenommen der Dachfläche der Bebauung im Gewerbegebiet GE 8 (5), können als nutzbare Freibereiche bzw. Dachgärten mit Belagsflächen gestaltet werden. Bei einer Ausbildung von Dachgärten ist auf mindestens 30 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## § 19

### Lärmschutz

- (1) Verkehrslärmschutz
  - a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

- b) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Unterrichts-, Gruppenräume und Ähnliches) ist in der Gemeinbedarfsfläche Schule an den Fassaden entlang der U-1735 unzulässig.
- c) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Die Errichtung von schutzbedürftigen ebenerdigen Freiflächen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen o. Ä.) vor den betroffenen Fassaden ist unzulässig.
- d) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 sowie die Errichtung von schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen, Dachterrassen, offenen Balkonen oder Loggien o. Ä.) ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes an folgenden Begrenzungen der Bauräume unzulässig:
- Allgemeine Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2): Entlang der U-1735,
  - Kerngebiet MK 1: Entlang der Friedenstraße und U-1735,
  - Kerngebiet MK 2: Entlang der U-1735,
  - Kerngebiete MK 3(1) und MK 4: Entlang der Friedenstraße und U-1736,
  - Kerngebiet MK 5 (1) : Entlang der U-1736,
  - Kerngebiet MK 6 (1): Entlang der Friedenstraße,
  - Kerngebiet MK 6 (3): Entlang der Rosenheimer Straße,
  - Gewerbegebiet GE 3: Entlang der Ampfingstraße,
  - Gewerbegebiete GE 4 und GE 5: Entlang der U-1735,
  - Gewerbegebiet GE 6: Entlang der Friedenstraße und U-1735,
  - Gewerbegebiet GE 7: Entlang der Friedenstraße,
  - Gewerbegebiete GE 8 (1) und GE 8 (2): Entlang der Rosenheimer Straße,
  - Gewerbegebiete GE 8 (3) und GE 8 (6) entlang der Rosenheimer und Anzinger Straße.
- e) Ausnahmen von Absatz 1 Buchstabe d) sind im Einzelfall zulässig, sofern der bauliche Schallschutz gemäß Absatz c) dieser Satzungsbestimmung hergestellt wird und jede Wohnung an den betroffenen Bereichen mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu einer nicht genannten Seite des Bauraums aufweist.
- f) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist auf einer Länge von 25 m entlang der U-1737 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von  $h = 2,0$  m ü GOK und mit einer Schalldämmung von  $R_w = 24$  dB zu errichten. Auf die Errichtung der Wand kann verzichtet werden, sofern mit dem Bauantrag des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf dem Freispielbereich der Kita tags nicht mehr als 57 dB(A) auf zwei Drittel und 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche nicht überschreitet.



- g) In der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus ist auf einer Länge von 28 m entlang der U-1735 eine Schallschutzwand mit einer Höhe von  $h = 2,8$  m üGOK und mit einer Schalldämmung von  $R_w = 24$  dB zu errichten. Auf die Errichtung der Wand kann verzichtet werden, sofern mit dem Bauantrag des Begegnungshauses nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf dem Freispielbereich der Kita tags nicht mehr als 57 dB(A) auf zwei Drittel und 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche nicht überschreitet.
- h) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- i) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer geringer belasteten Seite (kleiner 65 dB(A) tags) belüftet werden können.

## (2) Anlagenlärmschutz

- a) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 ist aus Gründen des Anlagenlärmschutzes an folgenden Baugrenzen unzulässig, sofern nicht durch baulich-technische Maßnahmen (verglasete Loggien, Schallschutzerker, Prallscheiben, Ausnutzung der Gebäudeeigenabschirmung oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) eingehalten werden. Die nachfolgenden Bereiche beziehen sich auf die Begrenzungen der Bauräume sowie für Aufenthaltsräume an Gebäuderücksprüngen, Hochpunkten, Dachterrassen und vergleichbaren Bereichen in den Baugebieten mit Orientierung zu den genannten Baufeldgrenzen.
- Kerngebiet MK 1: Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Begrenzung der Bauräume,
  - Kerngebiete MK 3 (1) und MK 3 (2): Entlang der Kerngebiete MK 4, MK 5 (1) und MK 5 (2) sowie MK 3 (1) entlang dem Gewerbegebiet GE 7 und entlang der nordwestlichen Begrenzung des Bauraums an der Friedenstraße,
  - Kerngebiet MK 5 (3): Entlang der nord- und südwestlichen Begrenzungen des Bauraums sowie entlang der nordöstlichen Begrenzung des Bauraums auf einer Länge von 5 m bzgl. der Nordecke des Bauraums,
  - Kerngebiet MK 4, Gewerbegebiete GE 6 und GE 7: Entlang der nordwestlichen Begrenzung der Bauräume an der Friedenstraße,

- Kerngebiete MK 6 (1), MK 6 (2) , MK 7: im gesamten Bauraum,
  - Kerngebiet MK 6 (3) entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Begrenzung des Bauraums,
  - Gewerbegebiet GE 1: Entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Begrenzungen des Bauraums,
  - Gewerbegebiet GE 3: Entlang der nordöstlichen Begrenzung des Bauraums,
  - Gewerbegebiet GE 4: Entlang der südwestlichen Begrenzung des Bauraums,
  - Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2): Entlang der südwestlichen Begrenzungen der Bauräume (an der Rosenheimer Straße),
  - Allgemeines Wohngebiet WA 1: An der nordwestlichen Stirnseite mit Orientierung zum Gewerbegebiet GE 7 sowie an der nordöstlichen Stirnseite mit Orientierung zur Schule,
  - Gemeinbedarf Schule: Entlang der nordöstlichen Begrenzung des Bauraums.
- b) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 entlang der südlichen Begrenzungen der Bauräume nur zulässig, sofern durch baulich-technische Maßnahmen (Prallscheiben, Erker, Kastenfensterkonstruktionen o.Ä.) in Abstand von mindestens 0,5 m vor diesen Fenstern eine effektive Schallpegelabnahme von mindestens 2 dB(A) nachgewiesen werden kann. Auf die Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern die genehmigten Anlagengeräusche aus der benachbarte Gewerbenutzung (Anzinger Straße 23-29) nicht mehr zu berücksichtigen sind (z. B. nach Umwidmung zu einer Wohnbaufläche).
- c) Eine Nutzungsaufnahme im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus im Gewerbegebiet GE 8 (5) das festgesetzte Immissionskontingent gemäß Absatz g) nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).
- d) Eine Nutzungsaufnahme im gesamten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch Maßnahmen an der technischen Gebäudeausrüstung im Gewerbegebiet GE 8 (6) das festgesetzte Immissionskontingent gemäß Absatz h) dieser Festsetzung nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).
- e) Eine Nutzungsaufnahme in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4) und WA 2 (5) ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Transformatorenkammern des Umspannwerkes auf der Fläche für Versorgung soweit eingehaust bzw. gedämmt wurden, dass das festgesetzte Immissionskontingent gemäß Absatz h) nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).
- f) Eine Nutzungsaufnahme im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Kerngebieten MK 3 (1) und MK 3 (2) ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch technische und organisatorische Maßnahmen beim Gesamtbetrieb im Gewerbegebiet GE 7 das festgesetzte Im-

missionskontingent gemäß Absatz h) nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).

- g) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der TA Lärm sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	12.400	52	40
GE 2 (1)	8.700	52	40
GE 2 (2)	4.200	52	40
GE 3	17.775	50	39
GE 4	12.075	54	44
GE 5	2.175	54	39
GE 6	9.975	55	40
GE 7	16.850	58	46
GE 8 (1)	1.175	55	40
GE 8 (2)	6.375	55	40
GE 8 (3)	22.600	55	40
GE 8 (4) <sup>1</sup>	2.950	61	55
GE 8 (5)	3.675	55	50
GE 8 (6)	14.550	55	40
MK 1	8.300	55	40
MK 2	8.875	57	42
MK 3 (1)	6.100	55	40
MK 3 (2)	6.275	55	40
MK 4	5.050	57	42
MK 5 (1)	7.600	58	46
MK 5 (2)	20.350	58	46

MK 5 (3)	5.350	56	42
MK 6 (1)	7.440	56	42
MK 6 (2)	560	56	42
MK 6 (3)	2.775	55	40
MK 7	5.250	56	42

<sup>1</sup> als Bezugsfläche wird die Begrenzung des „Medienplatzes“ festgelegt  
Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 ist zulässig

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A	+4	+1
B	+5	+4
C	+9	+7
D	+2	-
E	+4	+1
F	+5	+3

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4470980 m, H = 5332283 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Für die vorhandene Gemengelage erhöhen sich für die Richtungssektoren G1 bis G3 die Emissionskontingente  $L_{EK}$  in den Bauflächen der Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) um folgende ergänzenden Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
G1	+6	+6
G2	+7	+8
G3	+10	+10

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4470802 m, H = 5331593 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus der Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind für die Bauflächen in den Gewerbegebieten GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, am jeweils nächstgelegenen Einwirkungsbereich (i. S. Nr. 2.2 der TA Lärm i.d.F. 1998) der Richtungssektoren G1, G2 und G3 unter Berücksichtigung beider Zusatzkontingente nachzuweisen.

- h) Ergänzend zu Absatz 2 Buchstabe g) sind im Bezug auf die jeweils maßgebenden Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf jeder Teilfläche (TF) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche insgesamt das für sie festgesetzte Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt ausschließlich an dem gemäß der nachfolgenden Tabelle „Immissionskontingente“ ausgewiesenen Immissionsort nach DIN 45691:2006-12, B.8.

Immissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche		Immissionskontingente $L_{IK}$ in dB am maßgebenden Immissionsort nach A.1.3 der TA Lärm		
		bezüglich des Baugebiets	Tag	Nacht
TF 1	GE 1, GE 2 (1), GE 2 (2), GE 3	WA 2 (1)/WA 2 (2)	50	35
TF 2	GE 4	WA 1	51	37
TF 5	MK 2	WA 2 (1)/WA 2 (2)	52	32
TF 6	GE 6	GB Schule	51	35
TF 7	GE 7	WA 1	47	38
TF 8	MK 3 (1), MK 3 (2)	WA 1	47	30
TF 9	MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2)	WA 2 (3) - WA 2 (5)	47	38
TF 14	GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3)	WA 3	47	25
TF 15	GE 8 (4)	WA 3	40	32
TF 16	GE 8 (5)	WA 3	45	30
TF 17	GE 8 (6)	WA 3	55	40
TF 18	Fläche für Versorgung	WA 2 (2)/WA 2 (3) - WA 2 (5)	52	37

Teilflächen (TF), die in der vorstehenden Tabelle nicht genannt sind, müssen in den Baugebieten (WA und GB Schule) das Relevanzkriterium der DIN 45691 mit einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 15 dB einhalten.

- i) Ergänzend zu den Absatz 2 Buchstaben g) und h) kann eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) im Einzelfall auch zugelassen werden, sofern mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der planerischen und tatsächlichen Vorbelastung der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch eine nach §29b BImSchG anerkannte Stelle erbracht wird.
- j) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.

- k) Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, 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 ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöhen.

## § 20

### Erschütterungsschutz

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, in den Kerngebieten MK 1, MK 3 (1), MK 4, MK 5, MK 6 (1), MK 6 (2) und MK 7 und in den Gewerbegebieten GE 6, GE 7, GE 8 (4), GE 8 (5) und GE 8 (6) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungswirkungen des ober- und unterirdischen Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 eingehalten werden.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, in den Kerngebieten MK 1, MK 3 (1), MK 4, MK 5, MK 6 (1), MK 6 (2) und MK 7 und in den Gewerbegebieten GE 6, GE 7, GE 8 (4) GE 8 (5) und GE 8 (6) sind nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen aufgrund der Bahn- und U-Bahnerschütterungen so zu errichten, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts  $L_{AFm}$  25 dB und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $L_{AFmax}$  35 dB einhalten.
- (3) Die Einhaltung der unter Absatz (1) und (2) gestellten Anforderungen ist durch erschütterungstechnische Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## § 21

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung und die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **Anlage 1 zu § 2 Abs. 3 Buchst f) und h) der Satzung**

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Antiquitäten, Kunstgegenstände  
Baby- und Kinderartikel  
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse  
Bücher  
Büromaschinen, EDV, Telekommunikation  
Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten  
Fahrräder  
Foto, Fotozubehör  
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren  
Lederwaren  
Musikinstrumente, Musikalien  
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung  
Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
Schuhe  
Spielwaren  
Sport- und Campingartikel  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)  
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

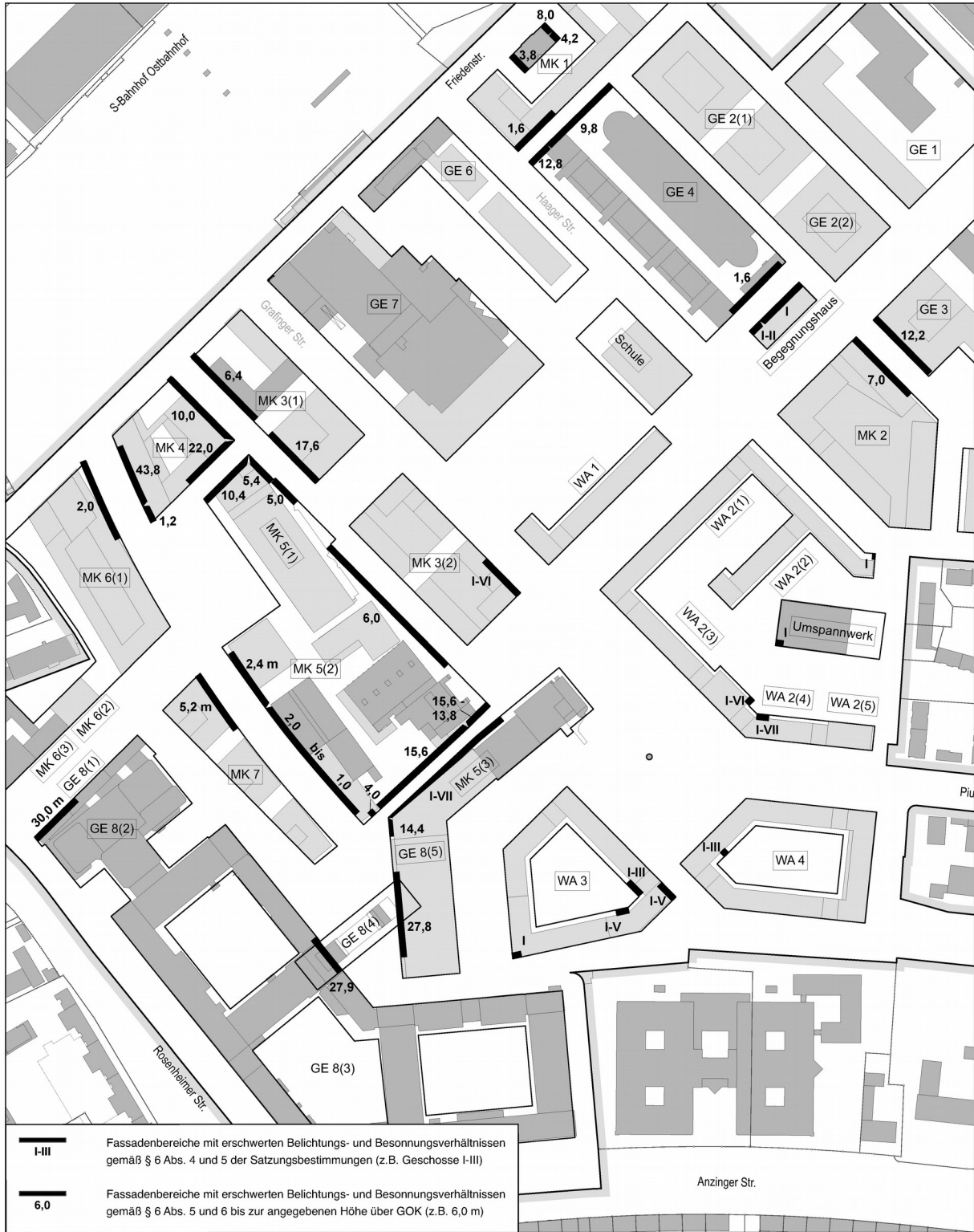
Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Arzneimittel  
Blumen (Schnittblumen)  
Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika  
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost  
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf  
Wasch- und Putzmittel  
Zeitungen, Zeitschriften

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Autozubehör, -teile, -reifen (incl. Motorradbekleidung)  
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse  
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse  
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge  
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen  
Möbel, Küchen

**Anlage 2 zu § 6 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 der Satzung  
Fassadenbereiche ohne notwendige Fenster**





## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	60
2. Ausgangssituation	60
2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse	60
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	60
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	60
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	61
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	63
2.2.4. Vorbelastungen	63
2.2.5. Sozialstruktur	66
2.3. Planerische Ausgangslage	66
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	66
2.3.2. Zentrenkonzept	66
2.3.3. Hochhausstudie	67
2.3.4. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	68
2.4. Rechtliche Ausgangslage	68
3. Planungsziele	69
4. Planungskonzept	70
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	70
4.2. Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung	71
4.3. Verkehrserschließung	72
4.4. Freiraumsystem	73
4.5. Einzelhandelskonzept	74
4.6. Art der baulichen Nutzung	75
4.6.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4	76
4.6.2. Kerngebiete MK 1 - MK 7	76
4.6.3. Gewerbegebiete	78
4.6.4. Fläche für Versorgung	79
4.6.5. Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur	80
4.7. Maß der baulichen Nutzung	80
4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise	86
4.9. Höhenentwicklung, Abstandsflächen	87
4.10. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung	92
4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen	94
4.12. Dienstbarkeitsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	95
4.13. Rettungswege/Brandschutzkonzept	97
4.14. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und ausfahrten	97
4.15. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze	99
4.16. Einfriedungen	100
4.17. Werbeanlagen	100
4.18. Grünordnung	101
4.19. Lärmschutz	106
4.19.1. Verkehrslärm	106
4.19.2. Schutz vor Gewerbelärm	112

<b>4.20. Erschütterungen</b>	<b>120</b>
<b>4.21. Elektrische und magnetische Felder</b>	<b>121</b>
<b>4.22. Altlasten</b>	<b>121</b>
<b>4.23. Nachhaltigkeit und Klimaschutz</b>	<b>122</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>123</b>
<b>5.1. Städtebau</b>	<b>123</b>
<b>5.2. Grünordnung</b>	<b>123</b>
<b>5.3. Verkehrliche Auswirkungen</b>	<b>124</b>
<b>6. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen</b>	<b>126</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>127</b>
<b>7.1. Einleitung</b>	<b>127</b>
<b>7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>127</b>
<b>7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>127</b>
<b>7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>128</b>
<b>7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>129</b>
<b>7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung</b>	<b>129</b>
<b>7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm</b>	<b>129</b>
<b>7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen</b>	<b>131</b>
<b>7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder</b>	<b>132</b>
<b>7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche/künstliche Belichtung</b>	<b>133</b>
<b>7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung</b>	<b>133</b>
<b>7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit</b>	<b>134</b>
<b>7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<b>134</b>
<b>7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere</b>	<b>134</b>
<b>7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand</b>	<b>136</b>
<b>7.2.2.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität</b>	<b>138</b>
<b>7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>	<b>141</b>
<b>7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen</b>	<b>141</b>
<b>7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen</b>	<b>144</b>
<b>7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</b>	<b>145</b>
<b>7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</b>	<b>146</b>
<b>7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>	<b>147</b>
<b>7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft</b>	<b>148</b>
<b>7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>150</b>
<b>7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie</b>	<b>150</b>
<b>7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Wasser</b>	<b>150</b>
<b>7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Eingriff/Ausgleich</b>	<b>151</b>
<b>7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung</b>	<b>151</b>
<b>7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>151</b>
<b>7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>152</b>
<b>7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>152</b>
<b>7.8. Zusätzliche Angaben</b>	<b>153</b>
<b>7.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	<b>153</b>
<b>7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt</b>	<b>154</b>

<b>7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>154</b>
<b>8. Daten zum Bebauungsplan</b>	<b>156</b>

## **Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung**

### **1. Planungsanlass**

Im Bereich südöstlich des Ostbahnhofs eröffnen sich durch die Aufgabe oder Verlagerung von Betrieben sowie durch Umstrukturierung und Verdichtung neue Entwicklungspotentiale. Das Planungsgebiet ist eine der letzten großen zusammenhängenden Flächen in Innenstadtnähe mit sehr guter öffentlicher Verkehrserschließung. Es bietet deshalb sehr gute Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Handel und Gewerbe sowie Kultur, Bildung, Sport, Freizeit und Erholung.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 39 ha befindet sich östlich des Ostbahnhofs, ca. 2,5 km vom Marienplatz entfernt.

Von der Gesamtfläche des Planungsgebietes befinden sich ca. 27,5 ha im privaten Besitz. Die Landeshauptstadt München ist über das Kommunalreferat, das Baureferat - Münchner Stadtentwässerung und die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) als Treuhänderin von städtischem Eigentum im Besitz von insgesamt ca. 11,5 ha.

#### **2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

##### **2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand**

###### **Innerhalb des Planungsgebietes**

Der Planungsumgriff umfasst eines der vier Industriegebiete, die mit dem Staffelbauplan von 1904 am damaligen Stadtrand mit Gleisanschluss geplant worden waren. Eine Besiedelung fand jedoch nur zögerlich, in weiten Teilen erst nach dem 2. Weltkrieg statt. Neben einer größeren Anzahl kleinerer Betriebe bestimmten vier große Firmen das Industriegebiet: Rohde & Schwarz GmbH & Co. KG (Rode & Schwarz), Spedition Rhenania, Pfanni GmbH & Co. OHG (Pfanni) und die Industrieverwaltungsgesellschaft (IVG).

Ab den 70er Jahren verließen zunehmend mehr Unternehmen, beginnend mit der Spedition Rhenania, das Gebiet. Dies eröffnete der Stadt die Gelegenheit, ein Ausweichgelände in Form eines Gewerbehofs, für die aus dem Sanierungsgebiet Haidhausen zu verlagernden Betriebe, zu schaffen. Des Weiteren haben die Firmen Pfanni und Optimol ihre Betriebe an diesem Standort aufgegeben. In den ehemaligen Werksgebäuden hat sich seit 1996 der „Kunstpark Ost“, später unter dem Namen „Kultfabrik“ und Optimolgelände mit Gastronomie, Konzerthallen, Großdiskotheken, Clubs, Künstlerateliers, Ausstellungsflächen, Werkstätten und Büros als Zwischennutzung etabliert. Dies hat dem Standort hinter dem Ostbahnhof einen neuen Charakter verliehen und ihn weit über München hinaus bekannt gemacht.

Die Deutsche Telekom AG betrieb bis vor kurzem innerhalb des Planungsgebiets eine Fernmeldeschule, die jedoch in der Zwischenzeit an einen anderen Standort verlagert wurde.

Die derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich sind überwiegend gewerblicher Art, darunter Gewerbebetriebe, Bürokomplexe, Großhandel, Sportstätten und Werkstätten sowie ein Umspannwerk der Stadtwerke München. Der kleinere, jedoch in der öffentlichen Wahrnehmung bedeutendere Anteil, besteht aus den oben genannten und weiteren Kultur- bzw. Freizeitnutzungen.

### **Außerhalb des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Mühldorf-, Ampfing- und Aschheimer Straße, im Süden durch die Anzinger Straße und im Westen und Nordwesten durch die Rosenheimer- und Friedenstraße begrenzt. Die Grafinger- und Haager Straße durchqueren das Planungsgebiet von Nordwest nach Südost bzw. Ost.

Aufgrund der städtebaulichen Trennwirkung der Bahnanlagen im Bereich des Ostbahnhofs sowie der umgebenden Hauptverkehrsstraßen befindet sich das Planungsgebiet in einer stadträumlichen Insellage. Eine Ausnahme bildet die Piuskirche, die als Pendant zum Piusplatz stadträumlich zu dem östlich der Aschheimer Straße gelegenen Wohngebiet aus den 1930er Jahren gehört. Auch das Wohngebiet zwischen Grafinger Straße und Piuskirche gehört stadträumlich zum östlich der Aschheimer Straße gelegenen Wohngebiet.

## **2.2.2. Orts- und Landschaftsbild**

Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets ist weitgehend eben und fällt von Süd nach Nord um ca. 5 m ab. Größere Geländesprünge von ca. 1,5 bis 3 m bestehen zwischen dem Großhandelsbetrieb Hamberger Großmarkt GmbH (Hamberger) und den nordöstlichen Grundstücken der MGS sowie zwischen den Freiflächen nördlich der IVG-Gebäude (u.a. Medienplatz) und den nördlich gelegenen Grundstücken, auf denen früher eine Bahntrasse verlief.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden, sondern allenfalls als Straßenbegleitgrün ausgebildet. Weiterhin wirken zwischen den Gebäuden stehende Baumgruppen auf das Orts- und Landschaftsbild (s. „Vegetation und Fauna“).

### **Naturhaushalt (Boden, Vegetation, Fauna)**

#### **Boden**

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene. Unter der anthropogenen Auffüllung stehen in diesem Gebiet Lößablagerungen an, die bei ungestörten Lagerungsverhältnissen sehr variable Mächtigkeiten zwischen 1 m und 5 m besitzen. In der Vergangenheit wurde im Planungsgebiet der Lößlehm teilweise entweder gänzlich ausgeräumt oder auf Mächtigkeiten von bis zu 0,3 m reduziert.

Darunter finden sich Ablagerungen von fluviatilen, karbonatreichen Kiesen und Sanden aus der Würmeiszeit (Pleistozän) mit unterschiedlichen Feinkornanteilen (Niederterrassenschotter) mit einer Mächtigkeit von etwa 13 - 14 m. Unterlagert werden die quartären Schotter von tertiären Ablagerungen (Mergel, Tone und Sande) der Oberen Süßwassermolasse, dem sogenannten „Flinz“. Diese wurden im Rahmen von

Bohrungen für Grundwassermessstellen in Tiefen zwischen 13,5 m und 14,5 m unter Gelände aufgeschlossen.

### **Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 10 - 12,5 m, der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) liegt im Osten bei ca. 7 m, im Süden bei ca. 10 m unter Geländeoberkante. Die generelle, ungestörte Grundwasserfließrichtung orientiert sich am Vorfluter Isar und verläuft in Richtung Nordwesten.

### **Versiegelung und Stadtklima**

Das Planungsgebiet kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrads als thermisch-hygrisch vorbelastet angesehen werden. Die Situation wird jedoch durch eine ausreichende Durchlüftung abgemildert.

### **Vegetation und Fauna**

Im Jahr 2012 wurde für das Planungsgebiet eine umfassende Baumkartierung und -bewertung durchgeführt. Der Baumbestand findet sich als linienförmig ausgebildeter Ruderalaufwuchs oder in Pflanzungen entlang der Straßenräume bzw. in den bereits erneuerten Quartierbereichen, wie z. B. südlich entlang der Rosenheimer Straße, und ist überwiegend vital. Etwa die Hälfte der erfassten Bäume fällt unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, der übrige Baumbestand ist überwiegend jung. In der Stadtbiotopkartierung sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm wurden zwei lokal bedeutsame, kleinflächige Biotope erfasst (Baumgruppen und -reihen bzw. Hecken, Biotop-Nummern M349 und M350). Auf brachgefallenen Baugrundstücken hat sich Pioniervegetation auf kiesigen Standorten und Rohböden entwickelt. Diese Bereiche wurden als floristisch geringwertig eingeschätzt. Faunistisch hochwertig sind die außerhalb des Planungsgebiets liegenden Bahnbiotope, hier sind zahlreiche seltene Arten bekannt. Das Planungsgebiet selbst wird als weniger bedeutsam eingestuft. Im Rahmen einer Nachuntersuchung wurde festgestellt, dass keine Ausbreitung bahnbegleitender, naturschutzrechtlich geschützter Tierarten aus den genannten umliegenden Lebensräumen in die Rohbodenstandorte stattgefunden hat.

### **Erholung**

Mit dem neu erstellten Medienplatz im Süden und eingeschränkt mit dem Gelände der Kultfabrik (stark beschränkte Zugänglichkeit) liegen die im Wesentlichen öffentlich nutzbaren Freiräume auf Privatgrund. Öffentliche Freiflächen sind jedoch nicht vorhanden. Der Mangel an Grün- und Freiflächen im Gebiet wird durch die Barrierewirkung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen und insbesondere der Bahnflächen am Ostbahnhof verstärkt und behindert eine Einbindung des Planungsgebiets in das städtische Grün- und Freiflächensystem.

Die nächstgelegenen stadtgebietswirksamen Naherholungsgebiete sind die Isarauen im Westen (Entfernung ca. 1,5 km) sowie der Ostpark mit dem Grünzug Berg am Laim und Anbindung an den Truderinger Forst im Osten (ca. 2 km). Quartiersbezogene kleinere Grünflächen sind der Piusplatz im Osten (mit weiterem Bezug Richtung Berg am Laim), die städtischen Plätze Orleansplatz und Bordeaux-

platz in Haidhausen im Nordwesten (Bezug Richtung Isarau) und der Kustermannpark südlich der Rosenheimer Straße, der allerdings nicht öffentlich zugänglich ist.

### **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

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

#### **Fuß- und Radwegverbindungen**

Die Bahntrasse und die bislang gewerblich genutzten Bereiche innerhalb des Planungsgebiets stellen derzeit sowohl für stadtteilverknüpfende als auch für wichtige lokale Fuß- und Radwegverbindungen eine Barriere dar. Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München 2006 ist eine Durchquerung des Planungsgebiets mit einer Hauptroute des Radwegenetzes vorgesehen.

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

#### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Durch die Nähe zum Ostbahnhof, dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt im Münchner Osten und der U-Bahn Haltestelle Karl-Preis-Platz im Süden ist eine sehr gute Nahverkehrserschließung mit diversen S- und U-Bahn- sowie Bus- und Tramlinien gegeben.

Zudem besteht die direkte Anbindung an das Regional- und Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG.

### **2.2.4. Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

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

Für einen Großteil dieser Flächen wurden bereits in den letzten Jahren Untersuchungen und Erkundungen durchgeführt. Diese wurden im Zuge der Bauleitplanung zusammengeführt, bereits erfolgte Sanierungen berücksichtigt und auf dieser Basis weitere erforderliche Untersuchungen durchgeführt. Mit Ausnahme der Flächen, die im Bereich aktiv genutzter Bauten eines Unternehmens liegen, wurden alle Flächen ausreichend untersucht.

Flächen im östlichen Planungsgebiet (ehemaliges Gelände der Deutschen Telekom AG: Flurstücke Nr. 18340/1 und 18350) wurden aufgrund der erfolgreichen Altlasten-

Sanierung des Areals aus dem Altlastenkataster entlassen. Mit Bescheid vom 05.05.2010 des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU) sind damit Nutzungen für Wohnen, Industrie, Gewerbe und als Park- und Freizeitfläche möglich. Für eine Nutzung als Kinderspielfläche oder Nutzgarten müssen ergänzende (Ober-)Bodenuntersuchungen und ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Befunde oder da die früheren Befunde aufgrund durchgeführter Maßnahmen zur Sanierung (z. B. Entfernung und Entsorgung von schadstoffhaltigen Böden, Absaugung der Bodenluft) nicht bestätigt werden konnten, ist nach Einschätzung der Gutachter aus diesen Befunden bei den meisten Flächen weder eine Gefährdung des Grundwassers ableitbar noch eine Einschränkung für die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Nutzungen feststellbar. Für das Flurstück Nr. 18339 wird davon ausgegangen, dass das ortsfremde Auffüllmaterial durch die inzwischen erfolgte vollflächige Unterkellerung mit einer Tiefgarage entfernt wurde.

Für folgende Bereiche im Planungsgebiet mit nicht auszuschließendem bzw. bestätigtem Altlastenverdacht besteht aus gutachterlicher Sicht weiterer Handlungsbedarf:

- Südöstlicher sowie zentraler östlicher Teil des Planungsgebiets  
Im Bereich der ehemaligen Pfanni-Werke sowie im Bereich von Raab Karcher wurden erhöhte Gehalte von PAK, MKW und Schwermetallen, im Bereich der ehemaligen Zündapp-Werke hohe Belastungen mit Schwermetallen (Chromat, Chrom, Cadmium, Nickel, Blei, Zink, Cyanide) und im nördlichen Teil der ehemaligen Pfanni-Werke (u.a. ehemalige Nutzung als Lehmgrube) MKW-Beaufschlagungen im Grundwasserschwankungsbereich festgestellt, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.
- Nördlicher und nordöstlicher Teil des Planungsgebiets  
Im Bereich von Rohde & Schwarz wurden erhöhte Gehalte von PAK, MKW, Schwermetallen (Arsen, Blei), BTEX und Benzo(a)pyren in Bodenproben festgestellt, die auf die früheren Nutzungen in diesem Areal zurückzuführen sind. Um das tatsächliche Gefährdungspotential abschätzen zu können, empfiehlt das Gutachten die Durchführung von weiteren Detailuntersuchungen.

### **Lärm**

Das Planungsgebiet ist von Geräuscheinwirkungen aus Verkehrs- und Anlagen-/Gewerbelärm betroffen. Es unterliegt den Verkehrslärmimmissionen des umliegenden Straßen- und Schienenverkehrsnetzes sowie der bestehenden und geplanten Straßen innerhalb des Planungsgebiets. Weiterhin unterliegt das Planungsgebiet den Anlagenlärmimmissionen aus gewerblichen sowie Sport- und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft (Feuerwehr mit Sportanlage südöstlich) sowie aus dem Planungsgebiet selbst durch zu überplanende Gewerbebetriebe (u.a. Kulturfabrik, Hamberger, Umspannwerk der SWM, Rhode & Schwarz, IVG).



### **Verkehrslärm**

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet gehen von den Gleisanlagen des Ostbahnhofs München sowie von bestehenden Straßenverkehrswegen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets aus. Die Berechnungen für den Prognosenullfall 2025/2030 zeigen Lärmwerte zwischen 61/54 dB(A) und 70/64 dB(A) Tag/Nacht an den Verkehrswegen. Der Prognosenullfall wird als Bezugspunkt gewählt, da sich das Planungsgebiet in seinem jetzigen Bestand weiterentwickeln kann und damit vergleichbare Werte gegenüber dem Planfall entstehen. Im Einzelnen wurden entlang der Friedenstraße Verkehrslärmpegel von bis zu 67/64 dB(A), entlang der Rosenheimer Straße von bis zu 70/61 dB(A), entlang der Anzinger Straße und der Ampfinger Straße von bis zu 68/59 dB(A) und entlang der Mühlendorfstraße von bis zu 61/54 dB(A) Tag/Nacht ermittelt. Im Inneren des Planungsgebietes betragen die Verkehrslärmpegel entlang der Grafinger Straße bis zu 62/60 dB(A) und entlang der Haager Straße bis zu 65/62 dB(A) tags/nachts. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 15/19 dB(A), für Misch- und Kerngebiete um bis zu 10/14 dB(A) und Gewerbegebiete um bis zu 5/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Entsprechend sind geeignete Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Gebäudestellung, Schallschutzwände oder bauliche Maßnahmen in der Planung, zu berücksichtigen.

### **Gewerbelärm**

Das Planungsgebiet wird von zahlreichen industriell und gewerblich genutzten Flächen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets geprägt. Eine relevante Beeinflussung des Gesamtlärms durch den Anlagenlärm beschränkt sich überwiegend auf die unmittelbar an Gewerbeflächen (u.a. Kultfabrik, Optimolwerke und Hamberger) angrenzenden Bereiche innerhalb des Planungsgebiets sowie angrenzend an das Planungsgebiet.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Im Planungsgebiet befindet sich nördlich der Feuerwache 5 an der Anzinger Straße 41 eine Sportfläche, die im Zuge des geplanten Neubaus der Feuerwache 5 überplant wird. Daher werden keine weiteren Betrachtungen zu dieser Fläche durchgeführt.

### **Luftschadstoffe**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen von der Ampfing-, Aschheimer-, Anzinger- und Rosenheimer Straße aus, die den Geltungsbereich an drei Seiten umgeben. Mit Ausnahme der Randbebauung ist das Planungsgebiet im Inneren kaum Belastungen ausgesetzt.

### **Elektromagnetische Felder**

Von den elektrischen Fahrleitungen im Bereich der Bahnanlagen der Deutschen Bahn, von den Transformatoren im Umspannwerk im östlichen Planungsgebiet sowie von einer zu erhaltenden Erdleitung im Südosten des Planungsgebiets angrenzend an die Grundstücke der Piuskirche, gehen Emissionen in Form von elektrischen und magnetischen Feldern aus.

### **Erschütterungen**

Vorbelastungen mit Erschütterungen durch die unterhalb des Planungsgebiets verlaufende U-Bahnlinie U 5 wurden gutachterlich geprüft. Die durch den U-Bahnbetrieb verursachten Erschütterungen sind für neue Baumaßnahmen mit entsprechenden Maßnahmen bewältigbar. Die Regelungserfordernisse für die neuen Baumaßnahmen sind im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei dem das Planungsgebiet unterquerenden U-Bahntunnel liegt im Bereich der bestehenden und neu geplanten Bebauung der Scheitelpunkt der nächsten U- Bahn Röhre im vertikalen Abstand von 22 m zur Geländeoberkante. Der Verlauf des U-Bahntunnels ist im Bebauungsplan als „Fläche für unterirdische Verkehrsanlage U-Bahn“ nachrichtlich gekennzeichnet und wird im Bereich des Bahnbogens von Überbauung freigehalten. In Baugebieten, die von der U-Bahn-Trasse unterquert werden, sind ggf. besondere Gründungsmaßnahmen im Bauvollzug erforderlich und mit den zuständigen Fachstellen der Landeshauptstadt München abzustimmen.

#### **2.2.5. Sozialstruktur**

Derzeit ist eine Versorgung mit sozialer Infrastruktur nur über die benachbarten Siedlungsgebiete der Stadtbezirke Berg am Laim und Haidhausen gegeben. Einrichtungen für ältere Menschen sowie Seniorinnen und Senioren sind südwestlich der Rosenheimer Straße vorhanden.

### **2.3. Planerische Ausgangslage**

#### **2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich überwiegend als Industriegebiet (GI) dar. Kleinere Bereiche sind als Versorgungsflächen (Umspannwerk), Gemeinbedarfsfläche Religion (Piuskirche), Sondergebiet Gewerblicher Gemeinbedarf (ehem. Fernmeldeschule der Deutschen Telekom AG), Sportanlagen (Feuerwehr, Wache 5) sowie Allgemeines Wohngebiet (nördlich der Piuskirche) dargestellt.

Der integrierte Landschaftsplan stellt eine übergeordnete Grünbeziehung zwischen Piusplatz und Ostbahnhof dar und kennzeichnet das gesamte Planungsgebiet als Bereich, indem vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung notwendig sind.

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

#### **2.3.2. Zentrenkonzept**

Zu den wesentlichen Strategien des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München, das letztmalig mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 22.07.2009 fortgeschrieben wurde, zählt der Grundsatz, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben generell innerhalb von Zentren oder in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen erfolgen soll.

Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren.

Das Zentrenkonzept der Stadt weist nordwestlich des Planungsgebiets und der Bahntrasse das Stadtteilzentrum Haidhausen aus. Die Funktionsfähigkeit, Attraktivität und Entwicklungsmöglichkeit dieses Zentrums ist auch weiterhin zu sichern und durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Planungsgebiet nicht zu beeinträchtigen. Wenngleich bereits eine funktionale Austauschbeziehung zwischen Haidhausen und dem Planungsgebiet vorhanden ist, erscheint eine Erweiterung des Stadtteilzentrums Haidhausen in die Fläche des Planungsgebiets aufgrund der Barrierewirkung von Ostbahnhof und Bahntrasse sowie des Fehlens einer attraktiven Wegebeziehung zum heutigen Stand nicht möglich.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich an der Grafinger Straße ein großflächiger Lebensmittelbetrieb. Das Zentrenkonzept sieht im Rahmen der Umstrukturierung auf dem Planungsgebiet einen neuen zeitgemäßen Nahversorgungsstandort vor. Im Umfeld befinden sich entlang der Rosenheimer Straße und der Berg-am-Laim Straße weitere Nahbereichszentren. Diese werden durch integrierte Standorte an der Ecke Anzinger-/Bad-Schachener-Straße und entlang der Isareckstraße ergänzt.

### **2.3.3. Hochhausstudie**

Die Hochhausstudie formuliert Leitlinien (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997), die grundsätzliche Potenziale für die Errichtung von Hochhäusern im Stadtgebiet aufzeigen.

Die Hochhausstudie kommt bei der Beurteilung des Entwicklungsbereichs und des städtebaulichen Umfelds in beiden Teilen zu der Erkenntnis, dass eine höhere bauliche Verdichtung und Gestaltverbesserung auf den Flächen entlang der Gleisanlagen gegenüber dem Ostbahnhof, insbesondere auch durch die Anordnung von Hochhäusern, anzustreben ist.

In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) für den „Bebauungsvorschlag B-Plan Nr. 2061 der Landeshauptstadt München in München - Berg am Laim“ vom Januar 2013 wurden Auswirkungen der geplanten baulichen Hochpunkte im Werksviertel auf das Stadtbild näher untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die konzipierte Hochhausgruppe einen deutlich erkennbaren, neuen Akzent in der Münchner Stadtsilhouette setzen wird. Im Zusammenhang mit den beiden bestehenden Hochhäusern an der Rosenheimer Straße wird südlich der Friedenstraße ein Ensemble aus sieben vertikalen Objekten entstehen, das eine zeichenhafte, gesamtstädtische Wirkung entfalten wird. Trotz dieser Konzentration von Hochpunkten und den Höhenentwicklungen der Objekte bis zu maximal 80 m ist anhand der Untersuchungen zu den einzelnen Sichtfeldern festzustellen, dass durch die Präsenz der geplanten Objekte im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung historischer und denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles, die Altstadtsilhouette oder stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume entstehen werden. Auf der Grundlage dieser Erkenntnis wird das geplante Vorhaben als stadtbildverträglich beurteilt.

#### **2.3.4. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Die angrenzenden Straßen Rosenheimer-, Anzinger-, Aschheimer- und Ampfingstraße sind im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) als örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion ausgewiesen. Durch das Planungsgebiet führt eine Hauptroute für den Radverkehr gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP\_R) mit Anschluss nach Nordwesten zur Orleansstraße über die bestehende Unterführung der Bahntrasse am Ostbahnhof und nach Osten über die Grafinger Straße. Von Süden kommend ist eine Nebenroute auf Höhe der Grafinger Straße ausgewiesen.

#### **2.4. Rechtliche Ausgangslage**

##### **Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge**

Im Planungsumgriff bestehen die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- für die Flurstücke Nrn. 18362, 18362/1 mit 18362/4, der Bebauungsplan Nr. 822 Rosenheimer, Ecke Anzinger Straße (rechtsverbindlich seit 30.09.1972), der Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 2,5 und einer GRZ von 0,8 festsetzt.
- für die Flurstücke Nrn. 15477/0, 16361/8, 16360/3, 16360/4, 1835710, 18302/0, 18302/2 und 18278/11 der Bebauungsplan Nr. 939 Balanstraße, Bahnlinie, Rosenheimer Straße und St. - Martin- Straße (rechtsverbindlich seit 30.01.1976).
- für das Flurstück Nr. 18393/86 der Bebauungsplan Nr. 1241 Aschheimer Straße, Piusstraße, Pfarrzentrum St. Pius (rechtsverbindlich seit 10.09.1979).
- für die Flurstücke Nm. 18350/12, 18350/15, 18352/4, 18352/20, 18364/3, 18352/10, 18355/3, 18393/124 und 18355/5 der Bebauungsplan Nr. 1259 von 1979, der Industriegebiet mit Baumassenzahlen von 6,0 und 7,2 und Traufhöhen bis 36 m festsetzt.
- für das ehemalige Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Sanierungsblock 105) der Stadtteilsanierung Haidhausen gilt der Bebauungsplan Nr. 1799 (rechtsverbindlich seit 21.04.1997). Er beinhaltet im Wesentlichen Gewerbegebiete (GE) mit Dichten von 1,8 bis 2,4 GFZ.

Im Planungsgebiet gelten in Teilbereichen nach § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete einfache Bebauungspläne in Form von Bauliniengefügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Flächen des Planungsgebiets, die nicht im Geltungsbereich der genannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne liegen, werden planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt.

Die o. g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 822, 1259 und 1799 werden durch den neu zu erlassenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 geändert, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 939 und 1241 werden, soweit sie im Umgriff liegen, durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 teilweise geändert.

### 3. Planungsziele

Mit der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets werden folgende Ziele verfolgt:

#### **Städtebauliche Ziele**

- Städtebauliche Umstrukturierung und Neuordnung des bislang überwiegend gewerblich und industriell genutzten Geländes.
- Entwicklung eines eigenständigen, kompakten, urbanen Stadtquartiers entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Nutzung vorhandener innerstädtischer sehr gut erschlossener Baulandpotentiale und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden.
- Entwicklung eines Zentrums städtischen Lebens mit Schwerpunkt auf Freizeit-, Kultur-, Veranstaltungsnutzungen und Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit ca. 1.150 Wohneinheiten mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- Entwicklung eines Konzepts mit Möglichkeit des Erhalts prägender bestehender Werksgebäude und deren Umnutzung.
- Versorgung der neu geplanten und benachbarten Wohnbaustrukturen mit sozialer Infrastruktur, Grundschulversorgung, ergänzenden Nutzungen (Gemeinbedarfseinrichtungen), Nahversorgung und sonstigem Einzelhandel.
- Entwicklung eines neuen Handelsstandortes mit konkurrenzfähigen Einzelhandelsangeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ohne negative städtebauliche Folgen auf die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld.
- Erhalt, Stärkung und Entwicklung als Gewerbestandort zum Fortbestand und zur Neuansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen.
- Erhalt, Stärkung und Ausbau des Gewerbehofstandortes an der Haager Straße.
- Gewährleistung einer tragfähigen Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung besonders im Hinblick auf neue Wohnnutzung und Erholungsflächen (Park) in Bezug auf die Immissionssituation.

#### **Grünplanerische Ziele**

- Nachhaltige Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung, Schaffung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen mit guter Nutzbarkeit und hoher Identität.

- Vernetzung des Grün- und Freiflächensystems im Gebiet und mit umliegenden Gebieten und Herstellung einer großzügigen Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Reduktion der Versiegelung, Schaffung kleinklimatisch wirksamer Begrünungsmaßnahmen und Förderung der Grundwasserneubildung.
- Weitgehende Begrünung der öffentlichen Straßenräume aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen, Reduktion der Erschließungsflächen auf ein notwendiges Maß.
- Erhalt des Baumbestandes als ökologischer und raumwirksamer Beitrag.

### **Verkehrliche Ziele**

- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs auf ein verträgliches Maß.
- Steigerung des Anteils der nicht motorisierten Wege, um das Verkehrsaufkommen zu Gunsten des öffentlichen Nah- und des Fuß- und Radverkehrs zu minimieren.
- Herstellung der Hauptroute für den Radverkehr gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr (VEP-R).
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr einschließlich Optimierung der Zugänglichkeit zum ÖPNV (U- und S-Bahn, Bus, Tram, für Fußgänger- und Radverkehr) zur Förderung der Nahmobilität.
- Leistungsstarke Vernetzung der Wegeverbindungen im Stadtgefüge.
- Integration der bestehenden Buslinien in das Planungsgebiet.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

Entsprechend den genannten Zielen soll ein attraktives, unverwechselbares und einzigartiges - da teilweise gewachsenes - urbanes Quartier entstehen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Basis des Strukturplans 'Rund um den Ostbahnhof' entwickelt. Dieser geht aus mehrstufigen Überarbeitungen auf den 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes von 2001 zurück. Im Bearbeitungszeitraum wurden kontinuierlich aktuelle konzeptionelle Anpassungen vorgenommen. Wesentlich waren die Integration bestehender Gebäude und Nutzungen, die Aufnahme eines Grundschulstandorts und die Berücksichtigung der schrittweisen Entwicklung des Areals. Der mögliche bzw. geplante Erhalt prägnanter, stadtbildprägender Teilbereiche und/oder industrieller Fragmente des ehemaligen Pfanni-Werks (z. B. Werk 1 - ehemals Kartoffelfabrik, Silo – heute genutzt für Sport als Kletterturm, Werk 3 - heute vielfältig genutzt/umgebaut für Veranstaltungs-, Handels- und Kulturnutzungen, Kamin des ehemaligen Heizwerks zukünftig als Relikt im Park), ermöglicht, dass es auf

selbstverständliche Art und Weise zu einem spannenden Neben- und Miteinander unterschiedlicher Zeitschichten und Kontrasten zwischen „Alt und Neu“ kommen kann.

Das Konzept beruht auf vier Nutzungsbereichen:

1. Das ehemalige Pfanni-Gelände als Schwerpunkt von Kultur-, Freizeit-, Veranstaltungs-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsnutzungen geprägtes Quartier mit großem und vielfältigen Nutzungsmix um einen neuen, zentralen Platz (Zentraler Platz), zugänglich auch über den Bahnbogen als interne, öffentlich zugängliche Erschließung und Durchwegung. Ein Konzerthaus für München soll nach aktuellen Entwicklungen hier untergebracht werden.
2. Eine zentrale, durch dieses Quartier lärmgeschützte grüne Mitte mit einem Park in Binnenlage (Zentralpark), der von allen Quartiersseiten durch neue Wegeachsen, sogenannte Kommunikationsbänder (siehe 4.3 Verkehrserschließung), mit dem gesamten Planungsgebiet und im Stadtgebiet vernetzt ist.
3. Um die Parkfläche gruppieren sich, durch die umgebenden Gewerbe- und Kerngebiete vom Verkehrslärm der Bahn und der umgebenden, stark belasteten Straßen abgeschirmt, große Wohnquartiere und ein neuer Grundschulstandort. Im Quartier sind integrierte Kinderbetreuungseinrichtungen auf die Wohngebiete verteilt. Ein Nahversorgungszentrum schafft eine auf kurzen Wegen gesicherte, autarke Versorgungssituation.
4. Erhalt, Entwicklung und Stärkung von bestehenden Gewerbegebieten im Norden und Süden des Planungsgebiets und störungsfreie Einbindung in die übergeordneten Verkehrswegenetze.

#### **4.2. Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung**

In dem heterogen geprägten Umfeld wird das Quartier mit einer städtebaulich robusten Struktur und einem einheitlichen bzw. aufeinander Bezug nehmenden Erscheinungsbild geschaffen. Die Bauquartiere werden als geschlossene Gebäudeensembles mit Höfen konzipiert, dadurch wird eine markante Wirkung (der Blockstrukturen) im Stadtraum erzielt. Die vorgesehenen Höhen leiten sich aus dem übergeordneten städtischen Kontext mit mindestens fünf Geschossen ab. An geeigneten Stellen wird mit Höhenakzenten von 60-80 m eine punktuelle Rhythmisierung geplant und dadurch ein spannungsreicher Eindruck auch aus der Ferne erreicht. Die Blockrandbebauung fasst die öffentlichen Räume und schafft eine klare Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen. Die Innenhöfe der Wohnbebauung werden großzügig dimensioniert und können dadurch mit hoher Qualität entwickelt werden.

Dem Bebauungskonzept liegt der Ansatz zugrunde, die bestehenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zukünftig zu ermöglichen. Insbesondere sollen Baugebiete für lärmgeschützte neue Wohnnutzung und neue Erholungsflächen damit ermöglicht werden. Von den Emissionsarten wie den stark belasteten Straßen, der Bahntrasse, den Freizeitnutzungen und den Gewerbebetrieben, werden Baugebiete mit Nutzungen geringer Schutzbe-

dürftigkeit so angeordnet, dass sie diese neuen Wohngebiete und Erholungsflächen vor den Lärmquellen abschirmen.

Lärmbelastete Gebäude werden so situiert, dass eine Orientierung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite möglich ist.

Durch den Bebauungs- und Nutzungsmix, die Kompaktheit mit hohen Dichten und die klare Zonierung auf engem Raum besteht die Chance, ein charakteristisches, eigenständiges und damit unverwechselbares neues Stadtviertel zu entwickeln.

### **4.3. Verkehrserschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet wird verkehrlich neu geordnet, um die neuen Bauquartiere leistungsstark zu erschließen und die Wohnquartiere ohne Kfz-Verkehr um den zentralen Park anzuordnen. Gute Durchlässigkeit und Orientierung für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer werden durch folgendes Erschließungssystem erreicht.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die sogenannten Kommunikationsbänder in West-Ost-Richtung (Kommunikationsband Verlängerung Piusstr.) und in Nord-Süd-Richtung (Kommunikationsband Nord, Süd, Ost), bestehend aus öffentlichen Verkehrsstraßen mit mittigen, angerartigen öffentlichen Grün- und Freiflächen, sowie über vier neue Erschließungsstraßen. In dem Bereich, wo die Kommunikationsbänder Nord und Ost zusammentreffen, liegt der öffentliche Zentralpark.

Die heutige Haager- und Grafinger Straße werden aufgelassen. Der westliche Abschnitt der Haager Straße sowie der östliche Teil der Grafinger Straße werden zu einer neuen U-1735 verbunden

Die Kerngebiete im Bereich der heutigen „Kultfabrik“ werden durch eine neue Stichstraße, U-1736 (Atelierstraße) von der Friedenstraße aus erschlossen. Damit der Anlieferverkehr auch für Schwerlastverkehr (40-Tonnen-Sattelzüge) im urbanen Bereich und für das Kerngebiet MK 3 (2) funktional abgewickelt werden kann, wird die Straße U-1760 als „Eigentümerweg“ im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zwischen der U-1736 und der U-1737 mit ausreichend breiter, sicherer Fußgängerverbindung für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Süden wird das Kommunikationsband Süd mit der Aschheimer Straße durch die U-1737 verbunden. Durch diese U-1737 können das Kerngebiet am Kommunikationsband Süd, das bestehende Gewerbegebiet am Medienplatz (Medienbrücke) und zwei neue Wohngebiete erschlossen werden.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiets liegt im direkten Einzugsbereich der U- und S-Bahnlinien am Ostbahnhof und dem Karl-Preis-Platz. Diese gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch eine Straßenbahnlinie und ein großes Angebot an Linienvbussen ergänzt.



Hinzu kommt die direkte Anbindung des Ostbahnhofs an das Netz der Deutschen Bahn mit dem regelmäßigen Halt von Regional- und IC/EC Zügen.

Das Planungsgebiet wird bereits heute von mehreren Buslinien erschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist auch eine Anpassung des Buslinienverlaufs geplant. Die Linie soll zukünftig über die U-1735 die Friedenstraße anfahren und in die Rosenheimer-/Anzingerstraße und/oder U-1736 ggf. temporär (mit neuer Haltestelle) verlängert werden. Die bestehende Endhaltestelle Friedenstraße soll erhalten und baulich angepasst werden. Die dafür erforderlichen Flächen im festgesetzten öffentlichen Straßenraum wurden untersucht und nachgewiesen.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Ausgehend von der zentralen Grünfläche wird ein neues Netz für eine von den Straßen unabhängige Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger – sowie den Radverkehr gebildet.

In alle Richtungen werden kurze und attraktive Durchwegungen des Planungsgebiets sichergestellt.

Um die Erreichbarkeit des Ostbahnhofs und seiner Vielzahl an öffentlichen Verkehrsmitteln und seiner Lage zwischen den Stadtteilen Haidhausen und Berg-am-Laim den gewachsenen Mobilitätsbedürfnissen anzupassen, wäre der Durchstich des bestehenden südlichen Fußgängertunnels an die Friedenstraße sinnvoll und wünschenswert. Ein zweiter Durchstich für den Fußgängerverkehr am Ostbahnhof würde den Modal-Split zugunsten der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer beeinflussen und eine stadtverträgliche Mobilität gewährleisten.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP\_R) der Landeshauptstadt München quert eine Hauptroute des Radverkehrs das Planungsgebiet. Die Route verläuft von West nach Ost über Wörthstraße – Orleansplatz durch die bestehende Fuß- und Radwegunterführung und weiter entlang der U-1735 Richtung Trudering. Entlang der geplanten Haupteerschließungsstraße U-1735 sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung beidseitig Radwege vorgesehen.

## **4.4. Freiraumsystem**

Die Kommunikationsbänder sind integraler Bestandteil des Freiraumsystems. Als öffentliche Erschließungs- und Freiräume tragen sie zur räumlichen Gliederung des Planungsgebiets bei und stellen die Vernetzung zum Zentralpark sowie zu den Freiraumstrukturen im Umfeld her.

Ergänzt wird das Freiraumsystem durch private Wohn- und Innenhöfe, den Bahnboegen, einen großzügigen öffentlichen Fußgängerweg auf dem der von Bebauung freizuhaltenen U-Bahntrasse, einen bestehenden Platz an der U-1737 („Medienplatz“) und einen neu geplanten großzügigen zentralen Platz im Bereich der heutigen „Kultfabrik.“

Die Kommunikationsbänder werden durch alleearartige Baumpflanzungen räumlich gefasst und integrieren die umlaufenden Einbahnstraßenstrukturen mit den Grünflächen

zu einem zusammenhängenden Raumgefüge. Die von Baumreihen überstellten Anger und der Bahnbogen bilden dicht begrünte lineare öffentliche Räume im Kontrast zur Offenheit des Zentralen Platzes und des Zentralparks.

Im Zuge der geplanten öffentlichen Grünflächen kann die übergeordnete Grünbeziehung „Truderinger Wald - Ostbahnhof“ über die Piusstraße, den Zentralpark und den Piusanger vervollständigt werden.

#### **4.5. Einzelhandelskonzept**

Obwohl das aktuelle Zentrenkonzept im Planungsgebiet kein höherrangiges Zentrum vorsieht, eignet es sich aus folgenden Gründen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung:

- eine hohe verkehrliche Zentralität mit guter, auch überörtlicher Erreichbarkeit
- hohe Nutzungsdichte und Nutzungsvielfalt im geplanten Quartier
- Ergänzung des Einzelhandelsangebots im Stadtteilzentrum Haidhausen

Aus diesen Gründen wurde speziell für diesen Standort eine Einzelhandelskonzeption mit einem eigenen Profil und Alleinstellungsmerkmal entwickelt. Dieses Konzept soll sicherstellen, dass ein funktionsfähiger Einzelstandort entsteht, der das Angebot im Stadtteilzentrum Haidhausen ergänzen, negative Entwicklungen im gewachsenen Stadtteilzentrum aber ausschließen soll.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde anhand von Varianten mit unterschiedlichen Sortimenten und Verkaufsflächengrößen ein Konzept entwickelt und hinsichtlich der Verträglichkeit mit bestehenden Zentren, insbesondere dem Stadtteilzentrum Haidhausen, geprüft. Das Einzelhandelskonzept sieht an geeigneten Stellen ein zeitgemäßes Nahbereichszentrum (Kerngebiet MK 2), eine Fachmarktentwicklung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Kerngebiet MK 6 (1)) und eine Quartiersmitte (Kerngebiete MK 3 (1), MK 3 (2), MK 5 (1)) vor.

Aufbauend auf die Verträglichkeitsuntersuchung sichern die Regelungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, dass durch diese Entwicklungen keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Standorte durch die geplante Einzelhandelsentwicklung zu erwarten sind. Dazu zählen Festsetzungen hinsichtlich der räumlichen Zuordnung von großflächigen Verkaufsflächenentwicklungen und von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Sortimenten der Nahversorgung (gemäß Münchner Sortimentsliste).

Das Planungskonzept sieht dabei im Kreuzungsbereich der U-1735 mit dem Kommunikationsband Nord U-1741 und mit dem Kerngebiet MK 2 das Nahbereichszentrum für die Wohngebiete im Werksviertel und den bestehenden Wohngebieten an der Aschheimer Straße vor. Hier sind ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter, ein Lebensmittel-Discounter und zusätzliche kleinflächige Angebote zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohnern mit Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen.

Die Dichte von Freizeit-, Kultur- und Kerngebietsnutzungen rings um den Zentralen Platz im Südwesten wird durch einen zusätzlichen Schwerpunkt an Einzelhandelsnutzungen in den Kerngebieten MK 3 (1), MK 3 (2), MK 5 (1) und MK 6 (1) ergänzt, wodurch sich ein urbanes Quartier entwickeln soll.

Zwischen der Anzinger Straße und der U-1737 werden in den Teilgebieten des Gewerbegebietes GE 8, in denen es zu keiner Störungen der Wohnnutzung kommt, kleinteilige Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung in den Erdgeschosszonen ermöglicht. Wie die möglichen kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen für die Nahversorgung in den Kerngebieten MK 1, MK 4, MK 5 (2), MK 6 (3) und MK 7 ergänzen sie das Einzelhandelsangebot für angrenzende Bereiche und tragen zur Belebung des Quartiers bei.

Ausschließlich in den oben genannten Baugebieten mit beabsichtigter Schwerpunktbildung zum einen für Nahversorgung (Kerngebiet MK 2) und zum anderen für Urbanität (Kerngebiete MK 3 (1), MK 3 (2), MK 5 (1), MK 6 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Jedoch wird durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Münchener Sortimentsliste, s. Anlage 1) im Kerngebiet MK 6 (1) sowie den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Kerngebieten MK 3 (1), MK 3 (2) und MK 5 (1) die Schwerpunktsetzung innerhalb des Werksviertels für Nahversorgung zu Gunsten des Kerngebiets MK 2 gestärkt. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit dem Zentrenkonzept ist sichergestellt.

Der Einzelhandel wird in den Kerngebieten auf das Erdgeschoss bzw. im Kerngebiet MK 5 (1) und Kerngebiet MK 6 (1) auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie im Kerngebiet MK 3 (1) auf die südöstliche Hälfte des Bauraumes beschränkt, um dessen Umfang auf ein dem Zentrenkonzept entsprechendes, verträgliches Maß zu begrenzen und einen funktional-räumlichen Bezug zum öffentlichen Raum zu gewährleisten.

#### **4.6. Art der baulichen Nutzung**

Um der dringenden Nachfrage nach Wohn- bzw. Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, werden mit diesem Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 4 mit Teilgebieten WA 2 (1) - WA 2 (5)) und Kerngebiete (MK 1 - MK 7 mit Teilgebieten MK 3 (1) und 3 (2), MK 5 (1) bis MK 5 (3), MK 6 (1) bis MK 6 (3)) festgesetzt.

Voraussetzung hierfür ist, dass

- die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1259 festgesetzten Industriegebiete zu Kerngebieten,
- die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1799 festgesetzten Gewerbegebiete an der Friedenstraße zu Kerngebieten und im südöstlichen Bereich zu Gemeinbedarfsfläche Schule und Begegnungshaus umgeplant werden.

Die bestehenden Gewerbegebiete an der Friedenstraße, ehemal. Haager Straße sowie Rosenheimer - und Anzinger Straße werden beibehalten.

#### **4.6.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4**

Um den Zentralpark gruppieren sich vier Allgemeine Wohngebiete für insgesamt ca. 1.070 Wohneinheiten. Gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der nutzungsbedingten Emissionen mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Im Hinblick auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten und das Schutzbedürfnis des Wohnens werden sie daher ausgeschlossen.

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur ist im Bauraum des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss vorgesehen, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freibereichen nach Osten orientiert.

#### **4.6.2. Kerngebiete MK 1 - MK 7**

Das Kerngebiet MK 1 im Norden des Planungsgebiets schafft den Übergang zwischen Friedenstraße bzw. Ostbahnhof und den Gewerbegebieten nordöstlich der neuen U-1735. Im Nordosten des Planungsgebiets vermittelt das Kerngebiet MK 2 (Nahversorgungsstandort; siehe 4.5. Einzelhandelskonzept) an der Kreuzung von Kommunikationsband Nord und der U-1735 den Übergang zwischen den Gewerbegebieten im nördlichen Bereich des Planungsgebiets und den Wohngebieten im Süden.

Die ehemaligen Industrieflächen und -gebäude an der Friedenstraße und bestehenden Grafinger Straße, die für Freizeit-, Event- und Kulturnutzungen sowie Verwaltungs- und Gewerbenutzungen zwischengenutzt wurden („Kultfabrik“), werden städtebaulich neu geordnet, zum Teil neu erschlossen und als Kerngebiete festgesetzt.

Die bestehenden Gebäude der „Kultfabrik“ werden in das städtebauliche Konzept integriert und mit Neu- und Anbauten ergänzt. Diese Kerngebiete fassen den Zentralen Platz und den Bahnbogen (private Fläche mit öffentlichem Gehrecht) ein. Der Zentrale Platz soll für Aufenthalts- und Eventnutzungen gestaltet werden. Hier können regelmäßige öffentliche Veranstaltungen, z. B. Kino, Märkte, Freilichtkonzerte und Feste stattfinden, um den besonderen Charakter des Viertels zu erhalten und im Sinne eines attraktiven Zentrums für das städtische Leben mit kultureller Vielfalt auszubauen. Am Nordrand des urbanen Bereichs, unmittelbar am Park und an der großzügigen Wendefläche U-1736 (Atelierstraße) soll im Kerngebiet MK 3 (2) ein Konzerthaus für München entstehen.

Im Hinblick auf die Gliederungs- und Schutzfunktion aller Kerngebiete zu Wohngebieten und öffentlichen Räumen, dem Ziel, Lärmbeeinträchtigungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden sowie aus Gründen der angestrebten urbanen Aufwertung des gesamten Planungsgebiets werden dieser Zielsetzung widersprechende Nutzungen ausgeschlossen. Lademöglichkeiten von elektronischen Fortbewegungsmitteln, wie E-Autos und E-Fahrräder, dienen der Förderung umweltfreundlicher Mobilität. Sie fallen im Zusammenhang mit Stellplätzen, auch wenn sie entgeltpflichtig zur Verfügung gestellt werden, nicht unter den Begriff „Tankstellen“ und sind zulässig.

Von oben genannter Regelung ausgenommen sind Vergnügungsstätten in den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1) und MK 7, sofern diese sich nicht zu öffentlichen Grünflächen oder zu benachbarten Baugebieten, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, orientieren und sie nicht auf ein Angebot mit überwiegend sexueller Animation ausgerichtet sind. Dadurch geht von diesen keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung und der Qualität und Erholungsfunktion der öffentlichen Freiflächen aus. Auf diese Weise kann sich im Innenbereich der Kerngebiete um den Zentralen Platz eine urbane Struktur von Freizeitnutzungen, Einzelhandel, Büronutzung, Werkstätten und Gastronomie entwickeln, sowie Störungen der umgebenden Gebiete und öffentlichen Räume minimiert werden.

Des Weiteren ist ein Parkhaus im Kerngebiet MK 7 für zu erwartende Besucherinnen und Besucher in zentraler Lage zulässig, sofern es in der südöstlichen Hälfte des Bauraums ohne Störung des Platzes errichtet wird.

Im Kerngebiet MK 2 an der Kreuzung der U-1735 und des Kommunikationsbandes Nord U-1741, in den Kerngebieten MK 5 (1), MK 3 (1) und MK 3 (2) an der U-1736 sowie im Kerngebiet MK 6 (1) zwischen Friedenstraße und Kommunikationsband Süd U-1740 ist großflächiger Einzelhandel zulässig und aufgrund der verkehrlichen Anforderungen funktionsfähig. Die weiteren den Einzelhandel betreffenden Festsetzungen setzen das in Punkt 4.5. erläuterte Einzelhandelskonzept um und schließen damit schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Standorte aus.

Um einen konfliktfreien Übergang und eine Lärmabschirmung von der „Kultfabrik“ zu den südöstlich angrenzenden neuen und bestehenden Wohngebieten zu schaffen, erfolgt eine Abgrenzung durch einen durchgehenden Gebäuderiegel in den Baugebieten Gewerbegebiet GE 8 (5) und Kerngebiet MK 5 (3). Das bestehende IVG-Parkhaus ist im Gewerbegebiet GE 8 (5) integriert, das ehemalige Werksgebäude Werk 1, welches inzwischen für Verwaltungs- und Ateliernutzungen umgenutzt wurde, ist im Kerngebiet MK 5 (3) integriert. Wegen dieser gewünschten, trennenden Wirkung sollen hier im Wesentlichen Nichtwohnnutzungen zur Arrondierung der nordwestlich angrenzenden Kerngebiete entstehen. Aufgrund der günstigen Lage am Zentralpark wird im Kerngebiet MK 5 (3) ein Anteil von bis zu 10 % der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss ermöglicht.

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur wird im Kerngebiet MK 5 (3), auf der den Kerngebieten abgewandten südöstlichen Gebäude- seite, eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss untergebracht, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freibereichen nach Südosten orientiert.

Im Erdgeschoss unmittelbar zum Park orientiert sollen öffentlich zugängliche Nutzungen, z. B. Cafés oder kulturelle Nutzungen realisiert werden um den Bereich zu beleben. Deshalb wird auch eine öffentlich zugängliche Fläche - das Gebäude umlaufend - festgesetzt.

Ebenfalls aufgrund der Lage am Zentralpark wird im Kerngebiet MK 3 (2) Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Da dieses Baugebiet einen konfliktfreien und qualitätvollen Übergang von Kerngebietsnutzungen im Süden zu Wohn- und

Schulnutzung im Norden gewährleisten soll, ist an dieser Stelle kein Erhalt von Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Bauraumtiefe lässt die Ausbildung von geschützten Innenbereichen zu, ein Anteil von bis zu 30 % der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzung wird dadurch möglich. Zusätzlich wären somit in den Kerngebieten MK 5 (3) und MK 3 (2) ca. 75 Wohneinheiten möglich.

Im Übrigen werden in den Kerngebieten MK 1 - MK 7 wegen der hohen Dichte und stärkeren Lärmbelastung Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

#### **4.6.3. Gewerbegebiete**

Die vorhandenen Gewerbebetriebe und -flächen im Planungsgebiet bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO neu geordnet.

In allen Gewerbegebieten werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze ausgeschlossen, da die Entwicklung in Form einer urbanen Verdichtung und effizienten Flächennutzung angestrebt wird.

Allgemein zulässige Tankstellen werden, mit Ausnahme der bestehenden Tankstelle im Gewerbegebiet GE 7, die im Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen sinnvoll und verträglich ist und weiter betrieben werden soll, ausgeschlossen. Das damit verursachte erhöhte Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung sind in der Umgebung nicht vertretbar.

Die Gewerbegebiete gewährleisten eine Abstufung im Planungsgebiet und verträgliche Übergänge zu Erholungsraum und Wohngebieten.

Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe werden zum Schutz der naheliegenden Wohngebiete, Gemeinbedarfseinrichtungen und des Schulstandorts ausgeschlossen.

Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution können wie Vergnügungsstätten und Sexshops zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, insbesondere zu sogenannten Trading-Down-Effekten führen. Zudem ist das damit verbundene Verkehrsaufkommen im Bereich nicht mehr verträglich und die störenden Auswirkungen mit den neuen Wohnnutzungen unvereinbar. Insgesamt können die neuen Wohnungen davon beeinträchtigt werden.

Zur Sicherstellung der geplanten städtebaulichen Neuordnung im Werksviertel und der Verträglichkeit mit dem Zentrenkonzept der Landeshaupt München werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 1 der Satzung ausgeschlossen (siehe Punkt 4.5, Einzelhandel im Gewerbegebiet GE 8).

#### **Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)**

Die bestehenden Gewerbehöfe und -bauten der MGS an der U-1735 (heute: Haager Straße), die auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 1799 entstanden sind, werden in die neuen Gewerbegebiete integriert und eine Weiterentwicklung in den Gewerbege-

bieten GE 4 und GE 6 ermöglicht. Durch die Nähe zu den bereits bestehenden Einrichtungen können Synergieeffekte erzielt werden.

#### **Fa. Rohde & Schwarz**

Die vorhandenen Gewerbeflächen und -bauten der Fa. Rohde & Schwarz zwischen U-1735 und Mühldorfstraße (Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3) sowie zwischen dem Nahversorgungszentrum (Kerngebiet MK 2) und der Aschheimer Straße (Gewerbegebiet GE 5) werden gesichert, im Binnenbereich neu erschlossen und dadurch Entwicklungspotentiale geschaffen.

#### **Großmarkt Hamberger**

Der an der Friedenstraße liegende Großmarkt Hamberger soll erhalten bleiben (Gewerbegebiet GE 7). Durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten wird seine zukünftige Entwicklung gesichert und zusätzlich der Schallschutz zum Schulstandort und der neuen Wohnbebauung gewährleistet. Betriebliche Neuorganisationen (Kundenstellplätze, Anlieferung mit Durchfahrt, Erweiterung mit Lärmschutz) sichern die Leistungsfähigkeit des Standorts auf Dauer und die Verträglichkeit mit der neuen Nachbarschaft.

#### **Medienbrücke**

Im rückwärtigen Bereich zwischen „Kultfabrik“ und Rosenheimer Straße ist bereits die Medienbrücke im Gewerbegebiet GE 8 (4) errichtet. Die Medienbrücke ist mit den 3 obersten Geschossen an den Enden jeweils ein freikragender Horizontalbaukörper über der bestehenden Gewerbebebauung (Hochgarage im Nordosten, Blockbebauung Rosenheimer Straße im Südwesten) ab 29,50 m Höhe über Gelände. Das Bauwerk Medienbrücke ruht auf zwei Pfeilern jeweils mit der Vertikalerschließung. Die Medienbrücke krägt mit markant wahrnehmbarem Luftraum über den nordöstlichen und südwestlichen Gewerbebauten. Die Medienbrücke wird im Bestand, jetzt mit Überbauung der neuen Straße U-1737, baurechtlich gesichert. Das bestehende architektonische Ensemble wird erhalten und zukünftig durch die U-1737 neu erschlossen.

#### **„Medienfabrik“ Rosenheimer Straße**

Im Süden des Planungsgebiets bleiben die bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Rosenheimer und Anzinger Straße in den Gewerbegebieten GE 8 (1) bis GE 8 (4) und GE 8 (6) erhalten. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Bestand wird eine Verträglichkeit zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten gewährleistet.

#### **Parkhaus**

Die bestehende Parkhausnutzung in fünf Vollgeschossen und Dachebene im Gewerbegebiet GE 8 (5) muss zur Unterbringung der derzeit notwendigen 963 Stellplätze der Teilgebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) erhalten bleiben. Zusätzlich werden weitere Geschossflächen für nicht störendes Gewerbe festgesetzt.

#### **4.6.4. Fläche für Versorgung**

Im innen liegenden Bereich der nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (2) - WA 2 (5) liegt mit einem Umspannwerk eine technische Versorgungseinrichtung der

Stadtwerke München, die primär der Versorgung des Planungsgebiets sowie des unmittelbaren Umfelds dient. Zum Erhalt dieser Versorgungseinrichtung sowie der notwendigen weiteren baulichen Entwicklung wird hierfür eine Fläche für Versorgung ausgewiesen. Außerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Verwaltungsgebäude, das mittelfristig der Wohnbebauung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2) und der Leitungsschutzzone weichen wird.

#### **4.6.5. Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur**

##### **Begegnungshaus, Kinder-, Jugend und Familieneinrichtung mit Kindertageseinrichtung**

An zentraler Lage gegenüber dem Nahbereichszentrum (Kerngebiet MK 2) wird an der Kreuzung der U-1735 und dem Kommunikationsband Nord eine Gemeinbedarfsfläche für ein Begegnungshaus mit Kindertagesstätte ausgewiesen, die auch gut für die Wohnbereiche am Piusplatz und der Aschheimer Straße fußläufig erreichbar ist. Hier soll eine offene Einrichtung für Kinder-, Jugend- und Familien mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 500 m<sup>2</sup> Freifläche realisiert werden.

##### **Kindertageseinrichtungen**

Eine Kindertageseinrichtung wird im Begegnungshaus mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss zur Versorgung der zukünftigen Bevölkerung eingerichtet.

Darüber hinaus werden im Planungsgebiet zur Versorgung der zukünftigen Bevölkerung im Kerngebiet MK 5 (3) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 jeweils eine Einrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen entstehen und im Rahmen des Umlegungsverfahrens bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert werden (siehe Pkt. 4.6.1., 4.6.2.).

##### **Gemeinbedarfsfläche Schule**

Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs aus dem Planungsgebiet ist die Errichtung einer Grundschule notwendig. In zentraler, gut erreichbarer Lage an der Kreuzung von U-1735 und Kommunikationsband Nord wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die den Bau einer 4-zügigen Grundschule mit integrierter Sporthalle, Freiflächen sowie dafür notwendige, ergänzende Einrichtungen (Stellplätze, Nebenanlagen) ermöglicht.

Aus dem Planungsgebiet selbst ergibt sich der Bedarf für eine 3-zügige Schule. Durch die Realisierung eines weiteren, zusätzlichen Zugs werden an den Grundschulen in der näheren Umgebung (Bazeillesstr. und Grafinger Str.) Kapazitäten frei, so dass auch im Umfeld der vorgenannten Grundschulen weitere Entwicklungen des Wohnungsbaus ermöglicht werden.

#### **4.7. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet bzw. Teilgebiet durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Grundfläche (GR) begrenzt. Damit wird ein flächensparender Umgang mit Baulandflächen und gut nutzbaren privaten Freiflächen gewährleistet.



Alle jetzt vorhandenen Grundstücke werden im Zuge der Umlegung jeweils pro Baugebiet bzw. Teilbaugebiet zu einem Buchgrundstück verschmolzen, so dass die Zuordnung des Baurechtes eindeutig ist.

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

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

Damit die angestrebte Qualität der Frei- und Erholungsflächen und eine weitestmögliche Begrünung und Bepflanzung gewährleistet ist, sind in allen Baugebieten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die Gebäude zu integrieren.

Im Sinne der Nutzbarkeit und Wohnqualität, zur Förderung bewohnerfreundlicher Einrichtungen, der Nutzung von Fahrrädern als umweltfreundliche Verkehrsmittel und um die Flächen für den Wohnungsbau durch Integration der Nebenanlagen nicht einzuschränken darf die zulässige Geschossfläche in Wohn- und Kerngebieten in begrenztem Umfang und beschränkt auf bestimmte Einrichtungen (wie Gemeinschaftsräume) überschritten werden.

In den Wohngebieten wird bei der geplanten hohen Dichte die Geschossfläche eindeutig mit der Festsetzungsmethode Wandhöhe und Geschosshöhe pro Bauraum definiert, um die Folgen wie Anzahl Wohneinheiten/Einwohner, Bedarf Soziale Infrastruktur und Grundschulplätze, Erholungsflächen, Belichtung/Verschattung, Gebäudehöhe-Lärmschutzbebauung belastbar und tragfähig zu ermitteln. Die konzeptionelle Vorgabe einer harmonischen Höhenentwicklung, insbesondere rund um den Park, erfordert die Festsetzung der Wandhöhen und die Begrenzung der Geschosshöhe. Sockelzonen, Schallschutzelemente/Nebenanlagen auf Dachterrassen und differenzierte Geschosshöhen eröffnen zudem die gewünschten planerische Spielräume um diese Festsetzungen umzusetzen. Zudem kann bei den vorhandenen, zum Teil erheblichen Geländeversprüngen das gestalterische Konzept gewahrt werden.

### **Parkhaus Bestand**

Das bestehende Baurecht, wird entsprechend der derzeitigen Nutzung ergänzt und gesichert. Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO werden die bis zu 6 Garagengeschosse der Hochgarage nicht auf die Geschossfläche angerechnet

Die gewünschte stadträumliche Fassung und der ausreichende Schallschutz wird durch die zulässige Geschossfläche und die festgesetzten Wandhöhen gewährleistet. Wegen der räumlichen Nähe und guter Nutzbarkeit wird die Option eröffnet, aus dem Kerngebiet MK 7 pflichtige Stellplätze in der Hochgarage im GE 8 (5) mit unterzubringen (z. B. bei Um- oder Neubau in der städtebaulich gewünschten Gebäudehülle mit 6 Vollgeschossen).

### **Medienbrücke**

Bestehendes Baurecht und Nutzungsgliederung der Medienbrücke erfolgt mit dem Gewerbegebiet GE 8 (4). Die Medienbrücke ruht auf zwei Pfeilern mit der Vertikalerschließung. Die Brücke überkragt frei schwebend jeweils die Grundstücke mit Bebauung im Gewerbegebiet GE 8 (3) und GE 8 (5) und die neue Straße U-1737 (siehe Planteil 1). Der Luftraum zwischen Brücke und bestehender Bebauung wird jeweils durch Festlegung der Ober- und Unterkanten der Brücke fixiert (siehe Planteil 1).

Im Baugebiet GE 8 (4) selbst liegt unter der Brücke der „Medienplatz“, zugehörige Stellplätze und der nördliche Pfeiler mit Vertikalerschließung. Der südliche Pfeiler mit Vertikalerschließung liegt südlich der neuen U-1737 und wird explizit dem GE 8 (4) zugeordnet (siehe Planteil 2).

### **Baugebiete (WA, MK, GE, Gemeinbedarf)**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt eine maximal zulässige GF von gerundet 110.000 m<sup>2</sup> zulässig. Bei einem Nichtwohnanteil von 10 %, ergibt sich insgesamt eine GF für Wohnen von max. 99.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind im Kerngebiet MK 3 (2) ein Wohnanteil von 30 % (ca. 5.250 m<sup>2</sup> GF) und im MK 5 (3) von 10 % (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) GF Wohnen möglich.

Insgesamt können damit bis zu ca. 1.150 Wohneinheiten (gerundet bezogen auf einen Durchschnittswert von 91 m<sup>2</sup> Geschossfläche/Wohneinheit) entstehen.

Bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes werden in einigen Baugebieten die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete, 2,4 für Gewerbegebiete und 3,0 für Kerngebiete überschritten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (1), WA 3 und WA 4 sowie in den Gewerbegebieten GE 7, GE 8 (1), GE 8 (2) und GE 8 (4) werden die Obergrenzen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete und 0,8 für Gewerbegebiete überschritten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde die Einhaltung der Mindestanforderung einer GRZ von 0,8 inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen überprüft und nachgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die maximal zulässigen Geschoss- und Grundflächen mit den daraus resultierenden Dichtewerten (GFZ, GRZ) je Baugebiet:

Baugebiet	Netto-bauland [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	entspr. GFZ max.	GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 (2) BauNVO	Entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauN-VO
WA 1	4.037	12.000	3,0	2.000	0,5	1.400	0,8
WA 2 (1)	3.968	9.300	2,3	2.050	0,5	950	0,8
WA 2 (2)	6.738	10.200	1,5	2.500	0,4	2.050	0,7
WA 2 (3)	7.150	22.800	3,2	2.500	0,4	1.550	0,6
WA 2 (4)	720	1.700	2,4	300	0,4	300	0,8
WA 2 (5)	2.600	5.100	2,0	800	0,3	1200	0,8
WA 3	9.032	23.300	2,6	4.750	0,5	2.500	0,8
WA 4	10.342	25.100	2,4	4.950	0,5	2.950	0,8
MK 1	8.784	19.000	2,2	5.050	0,6	3.734	1,0
MK 2	7.387	25.500	3,5	7.200	1,0	187	1,0
MK 3 (1)	5.851	18.500	3,0	5.100	0,8	751	1,0
MK 3 (2)	7.421	17.500	2,2	5.300	0,7	2.121	1,0
MK 4	5.080	15.000	3,0	3.800	0,7	1.280	1,0
MK 5 (1)	7.366	22.500	2,9	6.200	0,8	1.166	1,0
MK 5 (2)	19.018	38.000	1,9	13.100	0,6	5.918	1,0
MK 5 (3)	6.337	16.300	2,5	4.050	0,6	2.287	1,0
MK 6 (1)	8.547	32.000	3,7	6.800	0,8	1.747	1,0
MK 6 (2)	1.253	3.700	3,0	700	0,6	553	1,0
MK 6 (3)	3.751	18.600	5,0	2.550	0,7	1.165	1,0
MK 7	5.147	15.700	3,1	3.500	0,7	1.647	1,0
GE 1	13.146	26.000	2,0	9.700	0,7	800	0,8
GE 2 (1)	10.079	24.000	2,4	6.200	0,6	1.800	0,8
GE 2 (2)	4.549	13.900	3,1	3.200	0,7	650	0,8
GE 3	17.503	36.300	2,1	11.400	0,7	2.300	0,8
GE 4	13.710	33.200	2,4	10.300	0,8	1.330	0,8
GE 5	2.079	6.100	2,9	1.600	0,8	200	0,9
GE 6	9.165	19.600	2,1	4.300	0,5	3.000	0,8
GE 7	17.260	24.700	1,4	15.300	0,9	1.700	1,0
GE 8 (1)	1.210	4.700	3,9	1.150	1,0	60	1,0
GE 8 (2)	6.282	17.658	2,8	5.650	0,9	0	0,9
GE 8 (3)	23.443	59.200	2,5	18.945	0,8	0	0,8
GE 8 (4)	2.878	8.600	3,0	2.756	1,0	0	1,0
GE 8 (5)	4.548	7.000	1,5	3.820	0,8	470	0,9
GE 8 (6)	14.889	39.425	2,6	12.620	0,8	0	0,8
GB Beg. haus	2.259	2.800	1,2	745	0,3	1.100	0,8
Fläche für Ver-	4.901	2.800	0,6	2.060	0,4	1.900	0,8

Baugebiet	Netto- bauland [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	entspr. GFZ max.	GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 (2) BauNVO	Entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauN- VO
<b>sorgung</b>							
<b>GB Schule</b>	11.429	9.100	0,8	2.900	0,3	6.200	0,8
<b>gesamt</b>	292.598	686.883	2,3	195.996	0,7	59.743	0,9

Für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO § 17 liegen folgende städtebaulichen Gründe vor:

- Aufgrund der besonderen Lagegunst am Ostbahnhof mit hervorragender ÖPNV-Erschließung sowie an städtischen Hauptstraßen des Primärnetzes ist eine hohe Dichte begründet.
- Das Planungskonzept zeichnet sich durch eine weitgehende Berücksichtigung von Bestandsbauten der gewerblich-industriellen Vornutzung aus. Durch deren Umnutzung und Ergänzung mit Neubauten soll ein besonders lebendiges Viertel mit urbanem Charakter entstehen. Insbesondere in den Gewerbegebieten GE 7, GE 8 (1) bis GE 8 (6) und im Kerngebiet MK 6 (3) sind die Überschreitungen mit Erhalt von Bestandsbebauung gekoppelt.
- Im Kerngebiet MK 6 (1) ist die Überschreitungen zum einen auf die städtebaulich beabsichtigte Schwerpunktsetzung in Form eines Baukomplexes mit Hochhaus für Hotel- und Dienstleistungsnutzung sowie großflächigem Einzelhandel unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte zurückzuführen. Die stadträumlich markante Lage an der Bahn im Bereich des Ostbahnhofs bzw. der Friedenstraße wird durch den Hochpunkt städtebaulich betont, die Bebauung gewährleistet eine räumliche Fassung der nördlich angrenzenden Freiräume Bahnbogen und Zentraler Platz.
- Die Überschreitung im Kerngebiet MK 7 liegt darin begründet, dass zur klaren Fassung des Bahn Bogens im weiteren Verlauf, zur deutlichen Trennung dieser Fußgängerbereiche von der U-1737 sowie zum Anschluss und Übergang zu den südlich angrenzenden Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 8 (1) mit GE 8 (6) eine entsprechende städtebaulich wirksame Struktur und bauliche Masse erforderlich ist.
- Aus städtebaulichen Gründen wird eine kompakte Bauentwicklung auch im Binnenareal auf dem Betriebsareal von Rohde & Schwarz (Überschreitung in den Gewerbegebieten GE 2 (2), GE 5 und im Kerngebiet MK 2) unter Berücksichtigung der freiräumlichen Gliederung mit der Neuordnung der Erschließung (Kommunikationsband Nord) angestrebt und erzielt, dadurch eine effektive Baulandentwicklung und Stärkung des Gewerbebestands mit einer höheren Baudichte erzeugt.

- Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in München und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der städtebaulich und landschaftsplanerisch beabsichtigten Gliederung und Aufwertung des Planungsgebiets ist eine kompakte Bauweise und Überschreitung der im Regelfall anzusetzenden Obergrenze erforderlich.
- Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und zur Herstellung großzügiger, ruhiger, begrünter Binnenbereiche ist eine geschlossene Randbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten entlang den Straßen mit einer entsprechenden Mindesthöhe erforderlich. Eine Reduzierung der Geschossfläche steht den Anforderungen des Immissionsschutzes entgegen und würde die angestrebte städtebauliche Raumbildung und qualitativ hochwertigen Binnenbereiche schwächen.
- Eine geringere Gebäudehöhe und -tiefe der Blockstruktur ist im Hinblick auf eine Flächen- und Ressourcen schonende Bauweise nicht geeignet und würde keine städtebaulichen Vorteile erkennen lassen.

Die oben genannten Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich begründet und vertretbar, da sie durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden und dadurch sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die Planung nutzt die Flächenpotentiale und dient der Schaffung von rund 1.150 innenstadtnahen Wohnungen und nutzt die Lage mit optimaler Anbindung an den ÖPNV. Die Anbindung der Baugebiete an den ÖPNV entspricht der Idee der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Erreichbarkeit ist gesichert und weitere Belastungen durch motorisierten Individualverkehr lassen sich vermeiden und werden als gering bis überschaubar beurteilt.
- Die Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen ist wie folgt sicher gestellt:

Freihaltung von Flächen in den Baugebieten für Freiraumnutzungen durch Unterbringung in Tiefgaragen, welche durch die festgesetzte Bodenüberdeckung begrünt werden.

Die Freiflächenversorgung wird qualifiziert und den Anforderungen gerecht gesichert, wobei als zusätzliche Qualität auch nutzbare Gemeinschafts-Dachgärten zulässig bzw. geplant sind.

Das übergreifende Freiraumkonzept aus Zentralpark und grünen Kommunikationsbändern bzw. Grünverbindungen gewährleistet kurze Wege und gute Erreichbarkeit von öffentlichen Grünflächen, auch in der Umgebung (z. B. Grünfläche Piusplatz).

Der große Binnenbereich wird von motorisiertem Individualverkehr freigehalten. Dadurch wird zusätzliche Qualität erzielt, die Sicherung der öffentlichen Nutzbar-

keit der großzügigen, privaten, urbanen Freiflächen auf dem Bahnbogen und auf dem neuen Zentralen Platz wird gesichert.

- Mit der städtebaulichen Neuordnung wird ein städtebauliches Konzept umgesetzt, durch das die Wohnnutzungen vor den Emissionen des Umfelds geschützt werden und differenzierte öffentliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.
- Detaillierte Untersuchungen zu Lärm, Besonnung und Belichtung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.
- Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Kompensationsmaßnahmen für die Überschreitung des § 17 BauNVO, z. B. gestalterische Aufwertungen in der Friedenstraße und Piusstraße durch zusätzliche Baumpflanzungen und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten zum Ostbahnhof sowie zur öffentlichen Grünfläche Piusplatz, werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Ein Maßnahmenkonzept hierfür liegt vor.

#### **4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise**

Die Festsetzung der Baustruktur erfolgt durch Bauräume mit Baulinien und Baugrenzen.

Aus Schallschutzgründen, damit die notwendige Eigenabschirmwirkung der Wohnbaukörper gewährleistet wird und keine Richtwertüberschreitungen durch Überlagerungen entstehen, wird im Bereich von Baugrenzen und Baulinien in der Gemeinbedarfsfläche Schule, den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (1) - WA 2 (5), WA 3, WA 4, dem Kerngebiet MK 5 (3) und dem Gewerbegebiet GE 8 (5) eine durchgehende Bebauung ohne Zwischenräume festgesetzt.

Eine Ausnahme davon bilden die planlich festgesetzten Durchgänge im Erdgeschoss. Um gestalterische und funktionale Spielräume einzuräumen werden Abweichungen zugelassen. Weitere Durchgänge und Durchfahrten im Erdgeschoss werden zugelassen, wenn nachgewiesen wird, dass dies nicht zu einer maßgeblichen Beeinträchtigung der schallabschirmenden Wirkung der Baukörper führt.

Die öffentlichen Räume der Kommunikationsbänder und des Zentralparks sind durch einheitliche Baufluchten gefasst. Hier wie an der Piusstraße ist es stadtgestalterisches Ziel, für die räumliche Fassung und für die Gebäudegestaltung durch abwechslungsreiche Fassaden und die Dachgeschoßgestaltung einen einheitlichen Rahmen zu schaffen. Deshalb werden Maßgaben sowohl für die Überschreitung, z. B. durch Balkone und Vordächer, als auch die Unterschreitung der Baulinien, z. B. durch Loggien oder Fassadenrücksprünge für Fassaden und Einzelelemente (wie Eingangsbereiche, Terrassen) festgesetzt.

Auch für das Bauliniengefüge der Kerngebiete werden analog hierzu Regelungen zu Über- und Unterschreitungen getroffen. In Bezug auf die Gesamtlänge der Kommunikationsbänder wird die räumliche Fassung des Straßenraums hierdurch nicht geschwächt. Durch eine Ausnahmeregelung zum Anteil der Überschreitungen soll gestalterischer Spielraum ermöglicht werden.

Entlang der Friedenstraße sowie der U-1736 und der U-1737 werden mit Baugrenzen die Baufluchten des Gebäudebestandes weitergeführt.

In den Wohngebieten werden die Regelungen für Abweichungen vom Bauliniengefüge unterschieden nach Stadtraumwirksamkeit und privaten Hof- und Binnenbereichen vorgenommen. Wegen hoher Dichten und angestrebter Freiraumqualität werden dabei Freiflächen geschont und ein gestalterischer Rahmen vorgegeben. Dabei werden ebenfalls die Belichtung und die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO berücksichtigt. Zur besseren Nutzbarkeit und individuellen Gestaltung der privaten Freiräume für private Terrassen in den Wohnhöfen und für Terrassen für die Kindertageseinrichtung werden ebenfalls Regelungen für Spielräume getroffen. Dagegen sind entlang der Außenfassaden der Wohngebäude private Terrassen nicht zulässig, um eine ruhige Gestaltung des öffentlichen Raumes ohne individuelle Elemente zu gewährleisten.

Im Gewerbegebiet GE 7 werden zum Schutz der nahen Schul- und Wohnnutzungen aus emissionstechnischen Gründen notwendige Einhausungen der Anlieferzone sowie der Ein- und Ausfahrt in definiertem Umfang zugelassen.

In den Gewerbegebieten GE8 (3) und GE 8 (6) werden, unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen und von zukünftigen Entwicklungsspielräumen, in der bestehenden Bebauungsstruktur in den Innenhöfen für betriebsbedingte, notwendige Nutzungen (z. B. Verlagerung der Stickstofftanks aus Lärmschutzgründen), in eindeutig untergeordnetem Umfang, ausnahmsweise technische Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen die in den Gebäuden nicht integriert werden können, zugelassen. Unter der Voraussetzung des Erhalts des festgesetzten Baumbestands sind diese Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig.

Im GE 8 (6) wird nach Osten erdgeschossig, auf gesamte Bauraumlänge eine Einhausung der Anlieferzone für eine zusammenfassende ruhigen Gestaltung und für den des Emissionsschutz ermöglicht.

Eine Unterbauung der Baugebiete durch Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgaragen sowie Kellernutzungen wird bis zu der maximal zulässigen Grundfläche des jeweiligen Baugebiets einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Ein Erhalt der festgesetzten Bäume ist zu gewährleisten.

#### **4.9. Höhenentwicklung, Abstandsflächen**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belichtung bzw. Besonnung und nachbarschützender Belange sowie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die Höhenentwicklung geregelt. Diese wird durch die Wandhöhe (WH) und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die zulässigen Wandhöhen werden Bezugshöhen festgesetzt, die in etwa den zukünftigen Geländehöhen entsprechen.

Durch das entstehende Ensemble aus den geplanten Hochhäusern in den Kerngebieten MK 6 (1) (WH 65,0 m), MK 5 (2) (WH 80,0 m) und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (3) (WH 65,0 m) sowie den bereits bestehenden Hochhäusern im Kernge-

biet MK 6 (3) im Rohbau und Gewerbegebiet GE 8 (2) wird das Areal mit Hochpunkten akzentuiert und im Stadtraum ablesbar. Für das Hochhaus im Kerngebiet MK 6 (3) wird eine Erhöhung gegenüber dem Bestand um 12,4 m auf eine maximal zulässige Wandhöhe von 65 m analog zu den anderen Hochhäusern des Ensembles zugelassen. Die Verträglichkeit der Hochhäuser im Stadtbild wurde untersucht und ist nachgewiesen. In den übrigen Bereichen sind maximal 6 Geschosse, am Zentralpark 7 Geschosse festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 3 (2) ist für die Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke ausnahmsweise eine zusätzliche Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe von 26,0 m möglich, wenn die sich konkret darstellenden Abstandsflächen mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Abweichung ist im Zusammenhang mit der Dachform zu sehen. Überschreitungen der Wandhöhe, die zusätzliche Abstandsflächen auslösen, sind nur im sehr begrenzten Umfang denkbar. Im direkten Gegenüber zu der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung sind Überschreitungen, die zusätzliche Abstandsflächen auslösen, nicht zulässig.

Für Überschreitungen, die aus der entwurfsspezifischen Dachform resultieren und nicht abstandsflächenrelevant sind, ist der Spielraum größer.

Die Abweichungen vom nachbarschützenden Abstandsflächenrecht und die Vereinbarkeit mit nachbarrechtlichen Interessen und öffentlichen Belangen muss möglich sein und nachgewiesen werden. Hierdurch soll eine Gebäudegestaltung ermöglicht werden, die sich von der Umgebungsbebauung aufgrund ihrer Sonderfunktion abhebt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Kerngebieten, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, ist die Wandhöhenfestsetzung für die Errichtung eines Hochparterres ausgelegt. Auf diese Weise werden Wohnungen im Erdgeschoss zum Schutz der Privatheit gegenüber dem Niveau von Straßen und Erschließungswegen angehoben. Gleichzeitig sind im Sinne eines urbanen und nutzungsgemischten Quartiers aber auch größere Geschosshöhen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss möglich. In den festgesetzten Wandhöhen ist eine Absturzsicherung (z. B. in Form einer überhöhten Attika) in ausreichender Höhe berücksichtigt, um an dieser Stelle die Nutzung der Dachflächen durch Schaffung zusätzlicher Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern.

In den Kern- und Gewerbegebieten ist eine größere Geschosshöhe im Erdgeschoss berücksichtigt, um Einzelhandelsnutzungen mit besonderen Anforderungen an Gebäudetechnik, speziellen Nutzungen (wie Veranstaltungen) gerecht zu werden.

Bei der Beurteilung der Abstandsflächen sowie bei den Untersuchungen zur Besonnung wurde vom maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung ausgegangen, d.h. von Baukörpern, die die maximal zulässige Wandhöhe auf den Baulinien bzw. Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung ausschöpfen.

Die als Anhaltswert für die Beurteilung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen herangezogenen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).



Von einer ausreichenden Belichtung für Nichtwohnnutzung kann ausgegangen werden, wenn die Abstandsfläche von 0,5 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) eingehalten werden oder die Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen belichtet werden.

Von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung für Wohnnutzungen kann ausgegangen werden, wenn die Abstandsflächen 1 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) eingehalten werden. Für Bereiche, in denen dies nicht erfüllt ist, wurde entweder die Belichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster überprüft oder die Besonnung auf der Grundlage gemäß 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 (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. Werden diese erfüllt, sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben.

Für Kindertageseinrichtungen und die Schule wurden bezüglich der Belichtung der Innenräume grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an eine Wohnnutzung gemäß DIN 5034 gestellt.

### **Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Bebauungsplangebiets**

#### Gebiete mit Wohnnutzung, Kindertageseinrichtungen:

Fassadenbereiche, in denen die Abstandsflächen und die ausreichende Besonnung nach DIN 5034-1 nicht nachgewiesen werden konnte, sind in der Anlage 2, die Bestandteil der Satzung ist, im Lageplan gekennzeichnet. In allen übrigen Bereichen ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung gegeben. Eine ausschließliche Orientierung von Wohnungen bzw. Kindertageseinrichtungen zu den gekennzeichneten Fassadenbereichen ist unzulässig (§ 6 Abs. 4 und 5) und mit Festsetzungen geregelt. Es wurde geprüft, dass diese durch entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Nebenräume, Erschließungskerne an schlecht belichteten Fassadenbereichen) und ggf. Grundrissorientierung zur Belichtung bzw. Besonnung mindestens eines Aufenthaltsraums einer jeweiligen Wohnung insgesamt eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung erreicht werden kann. Sollen Wohnungen trotzdem ausschließlich auf die gekennzeichneten Fassadenbereiche orientiert errichtet werden, muss in diesen Bereichen ein konkreter Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034-4 geführt werden. Alternativ können hier Räume ohne Anforderungen an Belichtung (Abstellräume, Gemeinschaftsräume und Nichtwohnnutzung) angeordnet werden.

Durch eine Überschreitung der Bauräume durch Balkone zu Hof- und Binnenflächen ab dem 1. Obergeschoss bis zu 1,0 m, beschränkt sich die Verschärfung der Abstandsflächenunterschreitung auf wenig zu vernachlässigend Bereiche.

#### Fläche für Gemeinbedarf Schule und Begegnungshaus

Bei Ausnutzung des Bauraumes und der Wandhöhe kann die Grundschule die Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO von 1 H nach Nordosten zum Gewerbegebiet GE 4 nicht einhalten. Jedoch ist geprüft, dass eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster gewährleistet ist. Bei Ausnutzung des Bauraumes und der Wandhöhe werden von der Bebauung Begegnungshaus die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO von 1 H nach Nordwesten zum Gewerbegebiet GE 4 und nach Norden zum Gewerbegebiet GE 2 (2) auf eigenem Grund nicht eingehalten. Mit der Bauraumfestsetzung ist eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet. Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewerbeflächen werden durch die neue Bebauung nicht hervorgerufen.

#### Gewerbegebiete, Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete - und Fläche für Versorgung:

In weiten Teilen werden die Abstandsflächen eingehalten oder es ist eine Belichtung mit mindestens 45° Lichteinfallswinkel gegeben. Die Fassadenbereiche, in denen keine ausreichende Belichtung gegeben ist, sind in der Anlage 2 die Bestandteil der Satzung ist, im Lageplan gekennzeichnet. Für die betroffenen Bereiche, wurde geprüft, dass diese durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. der Grundrissgestaltung (Nebenräume und Erschließungskerne an schlechter belichteten Fassadenbereichen), dem Zurückbleiben von Baugrenzen oder durch ergänzende elektrische Lichtversorgung in den Aufenthaltsräumen eine entsprechende Belichtung erreicht werden kann. Dies gilt für Neubauten und Bestandsbauten. Sollten notwendige Fenster von Nichtwohnnutzungen in nicht ausreichend belichteten Bereichen angeordnet werden, muss in diesen Bereichen ein konkreter Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034 zum Nachweis geführt werden (§ 6 Abs. 5 der Satzung).

Im Gewerbegebiet GE 7 werden Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wände) bis 5,2 m Höhe auch grenzständig im Nordosten ohne Nachweis der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO zugelassen. Bauliche und sonstige Einschränkungen auf dem angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 18337/MGS) entstehen nicht, da hier ein schützenswertes Biotop gesichert wird. Der Eigentümer stimmt der Lärmschutzmaßnahme zu.

Es besteht Konsens der Eigentümer für das Planungskonzept.

Im Kerngebiet MK 3 (2) und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Abstandsfläche nach Norden bzw. Süden jeweils auf das gegebene Maß verkürzt. Beeinträchtigungen der Belichtungssituation und gesunder Wohnverhältnisse werden durch die beschränkten Baukörperlängen und die östlich angrenzende Grünfläche nicht hervorgerufen.

Der Kamin, ein historisches Relikt im zentralen Park, kann die Abstandsflächen nach Norden, Süden (über Straßenmitte) und Westen (zum Baugebiet) nicht vollständig auf der öffentlichen Grünfläche nachweisen. Die Unterschreitung ist jeweils marginal. Zudem sind die Auswirkungen des schmalen Turmbauwerks auf Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht maßgeblich, insofern ist die Situierung vertretbar.

Eine ausreichende Belüftung der Nutzungen in den Baugebieten ist im gesamten Planungsgebiet gewährleistet.

Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Planungsgebiet gegeben.

### **Abstandsflächen zu Flächen außerhalb und innerhalb des Planungsumgriffs**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu angrenzenden Flächen außerhalb des Planungsumgriffs sind einzuhalten.

Ausgenommen hiervon sind die Abstandsflächen der Kerngebiete MK 1, MK 3 (1), MK 4, MK 6 (1) ausschließlich zur Friedenstraße (im Nordwesten), MK 6 (2), MK 6 (3) und der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4.

### Verkürzung der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bebauung der Kerngebiete MK 1, MK 3 (1), MK 4 und MK 6 (1) überschreiten die Straßenmitte der Friedenstraße um 3,0 bis 5,0 m und im Bereich des Hochpunkts im Kerngebiet MK 6 (1) um bis zu 23,9 m, begrenzt auf 40 m Gebäudelänge. Hier würde die Abstandsfläche (extern) auf Bahnflächen fallen. Beim bestehenden Bürogebäude auf der Bahntrasse (Flurnummer 18308) käme es zu keiner Überlagerung der Abstandsflächen mit denen des Kerngebietes MK 1. Auf den Bahnflächen nordwestlich der Friedenstraße (gegenüber der Kerngebiete MK 3 (1), MK 4 und MK 6 (1)) befinden sich Bahngleise für Autozüge, Aufstellflächen für PKW zur Vorbereitung der Verladung sowie kleinere Containergebäude, die zeitweilig für Verwaltungsnutzungen verwendet werden. Bei Letzteren käme es zu keiner Überlagerung der Abstandsflächen.

Die Bahnbetriebsflächen entlang der Friedenstraße erfahren durch die Verkürzung der Abstandsflächen wegen der Geringfügigkeit und begrenzten Länge im Bereich des Hochpunkts keine Störungen oder Beeinträchtigungen der betriebliche Entwicklung, Bauungen bzw. Nutzungen. Die in Teilen bereits vorhandene Stadtkante zu den Bahnflächen wird durch die Neubebauung sinnvoll ergänzt und städtebaulich gewünscht fortgeführt.

Die Abstandsflächen der Bebauung des Kerngebietes MK 6 (3) werden nach Nordwesten (zu den Gewerbeflächen an der Friedenstraße Fl. Nrn. 18353/2, 18353/5 und 18352/17) bis zur Grundstücksgrenze und nach Südwesten und Südosten jeweils bis zur Straßenmitte verkürzt.

Bei Prüfung der Abstandsflächen wird zugunsten des benachbarten Gebietes von 0,5 H (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) ausgegangen.

Durch die jetzt im Bebauungsplan festgesetzte geänderte Art der baulichen Nutzung (von Gewerbe- zu Kerngebiet) sind für Bestandsgebäude im Kerngebiet MK 6 (3) größere Abstandsflächen (0,5 H) anzuwenden, die sich auf angrenzende Grundstücke außerhalb des Planungsumgriffs und über die Straßenmitte erstrecken würden. Die Verkürzung der Abstandsflächen der Bestandsgebäude ist möglich, weil keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der berührten Bebauung und Nutzung der angrenzenden Grundstücke gegeben sind, die Verkürzungen ergeben sich im wesentlichen durch den schrägen Grundstücksgrenzverlauf. Mit der Verkürzung kommt es zu keiner Abstandsflächenüberlagerung mit den Nachbargebäuden.

Der neue Hochpunkt im Kerngebiet MK 6 (3) wird mit 65,0 m als einer der vier Hochpunkte des Quartiers ermöglicht. Mit den beschränkten Gebäudeabmessungen des Hochpunktgebäudes kommt es faktisch zu keiner spürbaren Änderung der Belüftungs- oder Belichtungssituation. Die Verkürzung der Abstandsfläche nach Südwest-

ten über Straßenmitte erfolgt um 6,2 m, begrenzt auf die Schmalseite des Hochpunkts (20 m) und ist vertretbar, weil die Fläche südlich der Rosenheimer Straße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1263 als großräumige parkähnliche Freifläche eines Wohngebiets festgesetzt ist und sie durch die Auswirkungen des Hochpunkts qualitativ nicht merklich beeinträchtigt wird.

Die Verkürzung der Abstandsfläche des Hochpunkts nach Südosten über Straßenmitte des neuen Kommunikationsbandes erfolgt um 8,80 m. Das ist möglich, weil der Baukörper mit begrenzter Länge nachweislich keine relevante Veränderung der Belichtungs- und Besonnungssituation im Gewerbegebiet GE 8 (1) erwarten lässt. Die Verkürzung der Abstandsfläche nach Nordosten zum Flurstück Nr. 18355 (ca. 5 m) ist aus demselben Grund möglich. Die marginale Verkürzung der Abstandsfläche nach Nordwesten (auf ca. 3 m Länge) wird infolge des schrägen Grundstücksverlaufs erforderlich und ist faktisch ohne Auswirkung.

Die Verkürzung der Abstandsflächen im Kerngebiet MK 6 (2) im rückwärtigen (nordwestlichen) Grundstücksbereich zum Flurstück 18352/17 erfolgt analog der Verkürzung im MK 6 (3). Sie ist infolge des schrägen Grundstücksverlaufs erforderlich und geringfügig. Durch die begrenzten Gebäudelängen ist die Verkürzung unschädlich und stellt sich ohne Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks dar. Die Verkürzung erfolgt bis zur Grundstücksgrenze.

Die Abstandsflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 (1 H entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) fallen nach Süden über die Straßenmitte der U – 1737 und werden auf das sich ergebende Maß bis zur Straßenmitte verkürzt. Es käme auch bei einer Worst-Case-Betrachtung mit einer Annahme von Wohnnutzung im bestehenden Bürogebäude bzw. einer Neubebauung, und dem Ansatz von Abstandsflächen 1 H zu keiner Überlagerung mit den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes Anzinger Str. 23-29. Insofern sind intern wie extern keine Beeinträchtigungen (Nutzung, Bebauung) gegeben. Das bestehende Baurecht und eine zukünftige Entwicklung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

In den Kerngebieten MK 2, MK 6 (1) (ausgenommen nach Nordwesten zur Friedensstraße) und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (5) wird mit Satzungsbestimmung die Einhaltung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 2) zu Nachbarflächen gefordert. Das kann durch Gebäudeplanung erfolgen (wie Abwinkeln von Gebäudekanten, Zurückbleiben von den Baugrenzen oder Abstufeln der Höhenentwicklung). Durch die Festsetzung wird ein Gestaltungsspielraum und der Nachbarschutz gewährt. Das festgesetzte Nutzungsmaß bleibt umsetzbar.

Die Belüftung des unmittelbaren Umfelds des Bebauungsplans wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Damit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch nach außerhalb des Planungsgebiets gegeben.

#### **4.10. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

##### **Dachform**

Um eine homogene Dachlandschaft im Planungsgebiet zu schaffen, die Nutzung der

Dachflächen als Freibereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern und eine Begrünung und/oder solarenergetische Nutzung der Dachflächen zu ermöglichen, werden für alle Baugebiete, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 15° Neigung festgesetzt. Ausgenommen von der festgesetzten Dachform ist das Kerngebiet MK 3 (2). Hier kann bei der Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke von der festgesetzten Dachform abgewichen werden. Hierdurch soll ein größerer Spielraum für die Dachgestaltung ermöglicht werden, so dass die Sonderstellung des Gebäudes betont werden kann.

### **Dachbegrünung, Dachterrassen und Dachaufbauten**

Die ab einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> festgesetzte extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte). Von höher liegenden Wohnungen bieten sie einen attraktiven Anblick und bewirken einen Ausgleich zur urbanen Dichte. Die festgelegte Mindest-Substrathöhe von 10 cm bietet unter sonstigen ausreichenden Standortbedingungen für extensive, trockenheitsverträgliche Vegetation, zum anderen entsteht durch den relativ geringen Aufbau nur eine geringe statische Mehrbelastung der Gebäude.

Zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solarenergie) allgemein zulässig, zur einheitlichen Gestaltung im Rahmen des Gesamtkonzepts erfolgen Vorgaben. Dadurch wird auch gewährleistet, dass sich die Besonnungs- und die Belichtungssituation im Umfeld nicht wesentlich verändert und die technischen Anlagen der Gesamtgestalt des Gebäudes untergeordnet sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Dachfläche für Dachbegrünung im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen diese, sofern sie nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, maximal 50% der zu begrünenden Dachfläche einnehmen.

Da das neue Quartier auch aus der Distanz im Stadtgebiet gesehen werden kann und Dachaufbauten sich in der Silhouette und stadtgestalterisch maßgeblich abzeichnen, werden für alle Aufbauten auf Dächern Festsetzungen zu Umfang, Ausführung und Erscheinungsbild getroffen. Dabei wird den unterschiedlichen Flächenbedarfen für Dachaufbauten auf Gebäuden in Wohn-, Kern- und Gewerbegebieten Rechnung getragen und die jeweils zulässigen Flächenanteile für Dachaufbauten differenziert nach der Art der Nutzung beschränkt. Für technisch notwendige Erhöhungen der festgesetzten Flächenanteile, werden Spielräume als Ausnahme definiert. Freigehaltene Flächen für Dachbegrünung und Dachflächennutzung sowie ein harmonisches Erscheinungsbild werden dadurch sichergestellt.

Eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bildet in den verdichteten Baugebieten eine attraktive Ergänzung des Freiraumangebots. Um diese zu fördern, sind Dachaufbauten für Ausstiege zu Gemeinschaftsdachgärten einschließlich Abstellräumen, Schutzeinrichtungen und Gemeinschaftsräume in Verlängerung der Gemeinschaftstreppe zulässig. Zudem werden dadurch die sozial gerechte gemeinschaftliche Nutzung der Dachflächen und damit die Bildung von Hausgemeinschaften gestärkt.

Das Zurücksetzen der Dachaufbauten von der Dachkante um das Maß der jeweiligen Höhe, trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild der Gebäude bei und verhindert eine zusätzliche verschattende Wirkung der Dachaufbauten. Transparente und offene Absturzsicherungen sind hiervon ausgenommen, da diese weder hinsichtlich des Erscheinungsbilds noch der Verschattung wesentlich wirksam sind.

Antennen- und Satellitenanlagen werden ausschließlich auf dem Dach zugelassen, um die Fassaden für den visuellen Kontakt und die Belichtung bzw. Besonnung der Nutzungsbereiche frei zu halten und das gestalterische Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Telekommunikationsanlagen über der zulässigen Wandhöhe, müssen sich hinsichtlich ihrer Lage und Gestaltung in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Um die Nutzung des Gewerbegebiets GE 8 (6) nicht durch die benachbarte Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 einzuschränken, wird die Erhöhung der Wandhöhe durch eine Lärmschutzwand in einem klar definierten Bereich (zur Abschirmung technischer Dachaufbauten) zugelassen.

Um der weitreichenden Stadtgestaltung und dem besonderen architektonischen Ausdruck des Brückenbauwerks (Medienbrücke) GE 8 (4) angemessen Rechnung zu tragen und seine Erscheinung im Stadtbild nicht einzuschränken oder zu schmälern, darf die Bebauung einschließlich aller Nebenanlagen und Dachaufbauten im Gewerbegebiet GE 8 (5) die festgesetzte Wandhöhe (= OK Attika) von 27,80 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Baukörper und technischen Anlagen auf der Dachfläche des GE 8 (5), auch unter dem frei auskragenden Brückenkopf der Medienbrücke wird inklusive sämtlicher Anlagen und Nebenanlagen (wie Antennen- und Satellitenanlagen, Anlagen für Solarenergienutzung, Bewuchs, Einhausungen und Brüstungen) in dem Gewerbegebiet auf das absolute Maß von 27,80 m in der Höhenentwicklung beschränkt. Das Brückenbauwerk wird somit angemessen freigestellt.

Dachgartennutzung wird auf der Dachfläche des Gewerbegebiets GE 8 (5) ausgeschlossen, um ein störungsfreies Nebeneinander von Nutzungen (Wohngebiet, Gewerbegebiet) sowie eine funktionale und gestalterische Trennung unterschiedlicher Baugebiete und Bebauung (überragende Medienbrücke) dauerhaft und sicher zu gewährleisten.

#### **4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten werden hofseitige Aufschüttungen für Terrassen einheitlich gestaltet zugelassen. Dadurch ist Privatheit und räumliche Zuordnung der Freiflächennutzungen im Hof ohne gegenseitige Störung sowie eine barrierefreie Nutzung der Terrassen möglich.

Das Erscheinungsbild der Freiflächen soll landschaftsgerecht gesichert werden

Auf Spielplätzen sowie in den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen und der Gemeinbedarfsfläche Schule sowie öffentlichen Grünflächen sind aus pädagogischen Gründen bzw. zur Steigerung der Aufenthalt- und Spielqualität Geländemodellierungen zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 6 wird der bestehende Zufahrtshof (Westseite) auf Untergeschoss-Niveau berücksichtigt bzw. auch für eine Neuplanung ermöglicht und deshalb vor der südwestlichen Baugrenze eine Abgrabung zugelassen.

#### **4.12. Dienstbarkeitsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, zusätzliche Erschließung und Durchlässigkeit von größeren Privatgrundstücken sichern.

Gleichzeitig entsteht dadurch eine gute und attraktive Durchwegung des Planungsgebiets. Der Park und die Infrastrukturangebote sind hierdurch auf kurzem Weg aus allen Baugebieten zu Fuß erreichbar.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um den Zentralpark und an den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sichern die öffentlichen, fuß- und radläufigen Durchwegungen des Planungsgebiets und dienen der ausreichenden Erschließung der Bebauung (Anfahrbarkeit mit Rettungs-, Umzugsfahrzeugen, Taxis, u. Ä.) ohne zu einer kontinuierlichen Verkehrsbelastung mit damit verbundenen Störungen einer gemischt genutzten Verkehrsfläche zu führen. Darüber hinaus kann auf diese Weise der Versiegelungsanteil auch im Park minimiert werden, da dieser Weg zugleich als Parkweg zum Flanieren genutzt werden kann und die sonst üblichen Breiten von Verkehrsflächen deutlich unterschritten werden können.
- Um den Anlieferverkehr für das Kerngebiet MK 3 (2) und den das Gebiet durchquerenden Fußgängerverkehr verträglich abzuwickeln, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1760) von der U-1736 angrenzend an die Kerngebiete MK 3 (2), MK 5 (1), MK 5 (2), MK 5 (3) und MK 7 sowie die Gewerbegebiete GE 8 (4) und GE 8 (5) bis zur U-1737 festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist öffentlich zu widmen und verbleibt im privaten Eigentum und Unterhalt („Eigentümerweg“ im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG). Im Hinblick auf seine Funktionen wird der Eigentümerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße für Anlieferverkehr inklusive Schwerlastverkehr“ festgesetzt. Um den Verkehr sicher und leistungsstark abwickeln zu können, wird der Schwerlastverkehr nur von Nord nach Süd in Einbahnrichtung zugelassen.

Folgende Geh- und Fahrrechte sind auf Privatgrund **zu Gunsten der Allgemeinheit** zu sichern:

- Ein Gehrecht in Verlängerung des Kommunikationsbandes Süd von der Rosenheimer Straße über den Zentralen Platz und durch die Bebauung des Kerngebiets MK 5 (1) nach Norden bis zur neuen U-1736 sichert die Durchgängigkeit.

- Ein Gehrecht südlich des öffentlichen Grünzuges des Piusangers von der Friedenstraße zur Wendefläche der neuen U-1736 (vor dem Kerngebiet MK 3 (2) eröffnet erforderliche Planungsspielräume und optimiert die Zugänglichkeit des urbanen Bereichs von Westen.
- Der Zentrale Platz wird in entsprechendem Umfang für die öffentliche Nutzung gesichert.
- Der „Bahnbogen“ von der Friedenstraße bis zum „Medienplatz“ in Form einer großzügigen, vernetzten Flaniermeile für Fußgängerinnen und Fußgänger durch das Gebiet.
- Eine Fußgängerverbindung zwischen dem Kerngebietsschwerpunkt (Zentraler Platz), dem Kommunikationsband Nord (U-1741) und der Atelierstraße (U-1760) entlang der Südostseite des Kerngebietes MK 3 (2). Der Fußweg rund um den Zentralpark stellt zudem die Verbindung zwischen Friedenstraße und Piusstraße in Ost-West Richtung her.
- Beidseits der U-1737 über die private Platzfläche („Medienplatz“) des Gewerbegebietes GE 8 (4) wird ein Gehrecht festgesetzt, um neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund angemessen breite Gehbahnen zu sichern.
- Zur Sicherung der bestehenden Zufahrt von der Piusstraße zu den Grundstücken Fl. Nrn. 18393/124 und 18346/7 (Pfarrheim St. Pius) wird eine beschränkte Geh- und Fahrrechtsfläche an der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 festgesetzt.
- Flächensparend wird über die Fläche für Gemeinbedarf Schule zur Sicherstellung der Erschließung ein beschränktes Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge zu Gunsten der Nutzung im Gewerbegebiet GE 7 festgesetzt,

Um eine Flexibilität für die Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden.

Die Erfordernisse und Flächenansprüche bestehender und zukünftiger Versorgung von Bauflächen wurden überprüft und mit öffentlichen Verkehrsflächen und Leitungsrechtsflächen nachgewiesen.

Folgende Leitungsrechte sind auf Privatgrund **zu Gunsten der Landeshauptstadt München** zu sichern:

- An der Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 zur Sicherung einer bestehenden, zu erhaltenden Stromleitung.
- Vom Kommunikationsband Nord U-1741 entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2) zur Fläche für Versorgung zur Sicherung einer Stromtrasse.



- Entlang des Bahnbogens in den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1) und dem MK 7.
- Von der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche U-1760 „Eigentümerweg“ mit Anbindung an das Kommunikationsband Nord U-1741 im Kerngebiet MK 3 (2). In der U-1737 entlang der Platzfläche („Medienplatz“) des Gewerbegebietes GE 8 (4) wird ein Leitungsrecht festgesetzt, da dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Überbauung in Privateigentum verbleibt.
- In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ausgenommen U-1760) wird durch ein Leitungsrecht die Lage der Sparten definiert, um eine dauerhaft hindernisfreie Befahrung für Rettungsfahrzeuge zu sichern.

#### **4.13. Rettungswege/Brandschutzkonzept**

Die Erfordernisse hinsichtlich notwendiger Feuerwehruzufahrts- und Aufstellflächen wurden überprüft und nachgewiesen. Die Erreichbarkeit aller Baugebiete ist durch öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Die Innenhöfe sind für die Feuerweherschließung nutzbar, ihre Inanspruchnahme soll jedoch zugunsten von Erholungs- und Spielzwecken auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies kann durch eine entsprechende Grundrissausbildung mit durchgesteckten Wohnungen erreicht werden. Die Zufahrt zur Fläche für Versorgung kann, in Abstimmung mit der Feuerwehr, mit einer hofseitige Feuerwehruzufahrt des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 (2) zusammengelegt werden.

In den Grünflächen der Kommunikationsbänder werden Flächen festgesetzt, die von Hindernissen frei zu halten sind. Diese dienen als Überschwenkbereiche für die Feuerwehr im Rettungseinsatz. An die Tragfähigkeit werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

#### **4.14. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und ausfahrten**

Um die Belastung der Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigten durch Verkehr und dem daraus resultierenden Verkehrslärm zu begrenzen, werden ausschließlich die gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze und diese nur in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen und in ausgewiesenen Bereichen, zugelassen. Diese dürfen auch öffentlich zugänglich organisiert werden, aber nicht mehr als die nachweispflichtigen Stellplätze umfassen.

Neben der bestehenden Hochgarage im Gewerbegebiet GE 8 (5) ist im Kerngebiet MK 7 begrenzt auf die südöstlichen Hälfte des Baugebiets (auf 65 m Länge ab der südöstlichen Baugrenze) eine Parkhausnutzung zulässig, da durch die hohe Dichte der gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle ein größerer Bedarf an Parkierungsangeboten auftreten und hier in räumlicher Nähe gedeckt werden kann.

Durch diese Situierung wird eine optische Beeinträchtigungen des Zentralen Platzes vermieden und eine Fassung dieses zentralen Gebietsschwerpunkts durch angemessene Fassaden und Nutzungen kann gewährleistet werden.

Um in den dicht bebauten Gebieten die Freiraumnutzungen nicht einzuschränken, sind die Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten, den Kerngebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf Begegnungshaus und sonstige Infrastruktureinrichtungen in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen und die Zu- und Ausfahrten in die Gebäude zu integrieren. In der Fläche für Versorgung ist die Errichtung einer Tiefgarage aus technischen Gründen nicht möglich, daher sind bis zu 10 oberirdische Stellplätze zulässig.

Die Tiefgaragen können mit ausreichendem planerischen Spielraum, soweit nachbarschaftlichen Belange und bestehende und als zu erhaltende Bäume berücksichtigt sowie die maximal zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden, frei in den Baugebieten angeordnet werden.

Aufgrund der kompakten Baugebietszuschnitte der Kerngebiete MK 3 (1) und MK 3 (2) ist zur Unterbringung der Stellplätze die Errichtung einer baulich zusammenhängenden Tiefgarage für beide Baugebiete eventuell sinnvoll. Diese kann sich flächensparend unter den geplanten Gebäuden sowie unter der Wendefläche der U-1736 (Atelierstraße) zwischen den Kerngebieten MK 3 (1) und MK 3 (2) erstrecken.

Die Festsetzung zum Abführen der Tiefgaragenabluft über Dach in den freien Windstrom in den Allgemeinen Wohngebieten soll bei den geschlossenen Gebäudeformen die Freiraumqualität und die Luftqualität in den Innenhöfen für die Wohnbevölkerung sichern. Zum Schutz von sensiblen Aufenthaltsbereichen (wie Kinderfreispielflächen, Terrassen, Fenstern von Aufenthaltsräumen und Dachgärten) vor ausströmenden Abgasen wird ein Mindestabstand von Zu- und Abluftöffnungen von Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt.

Aus verkehrs- oder emissionstechnischen Gründen und zum Schutz von Freibereichen (z. B. im Bereich des Kommunikationsbands Nord und Süd oder am Zentralpark) werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt und die Zu- und Ausfahrten von Baugebieten in Fahrtrichtung (Gewerbegebiet GE 7, Kerngebiet MK 4) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 6 wird die Anzahl der Zu- und Ausfahrten zur U-1735 beschränkt, um die Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer ausreichend zu gewähren.

Die Anlieferung des Gewerbegebiets GE 7 muss aus betrieblichen und emissions-technischen Gründen von der Friedenstraße aus mit Ausfahrt des Anlieferverkehrs in die U-1735 erfolgen.

Die bestehenden Tiefgaragenzufahrten im Kerngebiet MK 6 (3) und dem Gewerbegebiet GE 3 werden in ihrem Bestand gesichert.

Hol- und Bringdienste für Kinderbetreuungseinrichtungen sollen in den Kommunikationsbändern (U-1739, U-1738, U-1741) abgewickelt werden.

#### 4.15. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Kinderspieleinrichtungen gehören zu den notwendigen Freiflächennutzungen und werden von dieser Regelung ausgenommen.

Aus Gründen des Bestandschutzes bestehender Betriebe in den Gewerbegebieten GE 8 (3) und GE 8 (6) sind jeweils im Innenhof angeordnete technische Anlagen, Nebenanlagen und Lagerflächen zulässiger Nutzungen bis zu einem Anteil von 30% der Hofflächen für eine Nutzung und Bebauung außerhalb des Bauraumgefüges heranzuziehen. Der Nachweis der betriebsbedingten Notwendigkeit sowie der Nachweis, dass eine Unterbringung im Gebäude nicht möglich ist, soll im Vollzug erfolgen und prüffähig vorgelegt werden. Ebenso ist die Einhausung der Anlieferungszone im

GE 8 (6) im Anschluss an die im Plan festgesetzten östlichen Baugrenze aus Gestaltungs- und Lärmschutzgründen zulässig (siehe auch Punkt. 4.8).

Aus Gründen der Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind ebenso die notwendigen Fahrradabstellplätze in den Wohngebieten und Kerngebieten innerhalb der Bauräume anzuordnen, in die Gebäude zu integrieren oder in den Tiefgaragen auch außerhalb der Bauräume nachzuweisen. Ein ebenerdiger Nachweis ist in Wohngebäuden geeignet, z. B. in Hausdurchgängen. Die Unterbringung eines Teils der Abstellplätze im Keller oder Tiefgaragen ist eine Option. Als Ergänzung und zur Gewährleistung einer optimalen Nutzbarkeit werden zur Förderung ebenerdiger, wettergeschützter Fahrradabstellmöglichkeiten diese in begrenztem Umfang nicht zur Geschossfläche gerechnet. Darüber hinaus sind offene Besucherabstellanlagen in beschränktem Umfang pro Hauseingang außerhalb von Gebäuden zugelassen. Die Anzahl ist in geringem Umfang ausreichend, da dieser Bedarf gegenüber notwendigen Fahrradabstellplätzen deutlich untergeordnet ist.

Fahrradabstellplätze für Nichtwohnnutzungen sollen auch vorzugsweise ebenerdig angeordnet werden, um leichte Zugänglichkeit gewährleisten zu können. Insbesondere bei Fahrradabstellanlagen für die Kindertageseinrichtungen soll bei der Dimensionierung berücksichtigt werden, dass auch ausreichend Platz für mehrere abgestellte Fahrradanhänger vorhanden ist.

Es gilt die Fahrradabstellsatzung (FabS). Um die Benutzung des umweltfreundlichen Verkehrsmittels Fahrrad zu fördern, sind Fahrradabstellplätze leicht erreichbar und gut nutzbar anzuordnen.

Auch die Sammlung von festem Abfall soll aus den oben genannten Gründen innerhalb der Gebäude, vorzugsweise in den Erdgeschossen integriert erfolgen. Außerhalb der Gebäude in den Freiflächen werden lediglich die funktionell notwendigen Aufstellflächen für die Müllbehälter am Abholtag zugelassen.

Wegen der konkreten und engen Bauraumfestlegung sind die Notausgänge aus den Tiefgaragen und Einbringschächte für Transformatoren als Nebenanlagen außerhalb der Bauräume zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf Schule dürfen in unmittelbarem Anschluss an die Einhausung des Gewerbegebiets GE 7 die Stellplätze offen, lediglich überdacht errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe entspricht der Einhausung im GE 7.

#### **4.16. Einfriedungen**

Um den offenen Charakter des Planungsquartiers und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Quartiere zu sichern, werden Einfriedungen nur für Bereiche zugelassen, wo das Konzept Einfriedungen gestalterisch oder funktional oder wo Sicherheitsbelange dies erfordern. Dies betrifft die Flächen für Gemeinbedarf (Schule, Freisportfläche, Begegnungshaus, Kinderbetreuungseinrichtungen) sowie die Fläche für Versorgung und die Betriebe in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3, GE 5 und GE 7. Um die Ansiedlung von Betrieben zu eröffnen, werden Einfriedungen in den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 und GE 8 (3) sowie den Kerngebieten MK 1 und MK 6 (1) - MK 6 (3) zugelassen, sofern durch Betriebsbeschreibung und Sicherheitskonzept deren Erfordernis nachgewiesen wird. Die Zäune sind entsprechend den Vorgaben der Münchner Einfriedungssatzung mit einer Höhe bis 1,50 m, offen sowie ohne Sockel zulässig und zur Einfügung in die umgebenden Freiflächen begrünt auszuführen. Ausgenommen davon sind Einzäunungen aus besonderen Sicherheitsgründen der Fläche für Versorgung und des Gewerbegebiets GE 8 (6) (hier: bestehender Betrieb mit Stickstofftanks) bis zu 2,0 m Höhe. Notwendige Ballfangzäune für die Sportanlagen in der Gemeinbedarfsfläche Schule werden nach Bedarf in der erforderlichen Höhe zugelassen.

Die Vorzonen der Wohngebiete am Zentralpark sollen zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes dieses wesentlichen öffentlichen Raumes eine einheitliche und gestalterisch wirksame Fassung erhalten.

Hierzu sind niedrige, in der Regel 90 cm und maximal 120 cm hohe Mauern vorgesehen, welche im Rahmen des Gestaltleitfadens genauer definiert werden.

Lärmschutzwände zum Schutz von Freiflächen der Kindertageseinrichtungen werden zugelassen.

#### **4.17. Werbeanlagen**

Der dem Standort entsprechende und im Planungskonzept angestrebte Charakter eines lebendigen, urbanen und qualitätvollen Stadtquartiers mit einer differenzierten Mischung von Gewerbe-, Kultur- und Wohnnutzung liegt ebenso den Festsetzungen zu den Werbeanlagen zugrunde. Diese werden differenziert nach den unterschiedlichen Gebietstypen getroffen. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen den Standort eines Unternehmens kenntlich machen und das städtebauliche, gestalterische Erscheinungsbild möglichst nicht stören. Sie werden daher in Umfang, Anordnung und Form beschränkt und müssen sich in die Architektursprache des Umfelds und des gestalterischen Gesamtkonzepts einfügen. Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen, an bzw. in Fensterflächen und in Form von Fahnenmasten und Werbefahnen stehen diesem Planungsziel entgegen und werden daher allgemein ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsflächen spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle. Werbeanlagen haben in diesen Gebieten eher den Charakter von Adresshinweisen und werden daher auf ein

entsprechendes Mindestmaß beschränkt. Sie dürfen ausschließlich auf ansässige Unternehmen hinweisen und nur einen deutlich untergeordneten Teil der Fassade in Anspruch nehmen.

Für die Gewerbebetriebe in den Kerngebieten und in den Gewerbegebieten ist Werbung von besonderer Bedeutung. Werbeanlagen werden in größerem Umfang zugelassen und Regelungen für eine dem Standort angemessene Gestaltung getroffen. Unter der Voraussetzung, dass Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und deren Belichtung und Belüftung gewährleistet ist, sind in Gewerbe- und Kerngebieten Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen von Erdgeschossen und 1. Obergeschossen möglich. Die Voraussetzung der ausreichende Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und angrenzenden öffentlichen Räumen muss zu Gunsten der Urbanität und der sozialen Kontrolle für ein belebtes und sicheres Quartier immer erhalten bleiben.

Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche Flächen nicht dominiert. Hochhäuser in den Kerngebieten MK 5 (2), MK 6 (1), MK 6 (3) und dem Gewerbegebiet GE 8 (2) stellen einen von den übrigen Gebäuden abweichenden Typus dar, für welchen gesonderte Regelungen getroffen werden. Die Größe von Werbeanlagen, die an den Hochhausfassaden angeordnet werden, sind soweit begrenzt, dass einerseits eine Fernwirkung der Werbung erzielt werden kann und andererseits Architektur und städtebauliche Räume durch die Werbung nicht gestört, beeinträchtigt und dominiert werden.

Die Bedeutung der „Kultfabrik“ als kultureller wie kommerzieller Schwerpunkt und Magnet soll auch durch Werbeanlagen adäquat belebt und in vertretbarem Rahmen sichtbar werden. Werbeanlagen sollen insbesondere am Zentralen Platz zu einer besonderen Atmosphäre beitragen und in besonders definiertem Umfang, Art, Form und Höhe der Anbringung und Größe zugelassen werden. Um Beeinträchtigungen des Umfelds zu vermeiden, werden diese erweiterten Möglichkeiten für die Gestaltung von Werbeanlagen jedoch nur beschränkt auf die Fassaden in den Bereichen rund um den Zentralen Platz zugelassen.

Dieser besondere Umfang verschiedener Gestaltungssegmente wird unter der Voraussetzung der Vorlage eines gestalterischen Gesamtkonzepts bezüglich der jeweiligen Gebäudefassade eröffnet.

Über diese Regelungen hinaus wird in der Beratergruppe die Überlagerung der einzelnen Themen des jeweiligen Werbekonzepts und die Abstimmung im gestalterischen Gesamtkontext geprüft und behandelt.

Bei der Anordnung von Werbeanlagen und Beleuchtungen ist darauf zu achten, dass Straßen- und Bahnverkehr nicht beeinträchtigt wird.

#### **4.18. Grünordnung**

##### **Öffentliche Grünflächen und Freiräume**

Die öffentlichen Freiräume sind ein wichtiger Baustein der qualifizierten und nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und seiner Vernetzung mit den umliegenden Stadtgebieten. Grundgedanke ist der Aufbau eines differenzierten inneren Freiraumsystems, das eine Vernetzung mit den bestehenden Grün- und Freiflächen des umlie-

genden Stadtgebietes ermöglicht. So ergeben sich zwei Hauptrichtungen der Freiräume, die im Wesentlichen von West nach Ost sowie von Süd nach Nord orientiert sind. Im Kreuzungsbereich der Hauptrichtungen befindet sich der neue Zentralpark, der mit fast 2 ha Fläche gleichzeitig die größte Freifläche im Planungsgebiet bildet.

Der Park ist die zentrale öffentliche Grünfläche im Viertel und Schnittstelle zwischen den Wohngebieten im Osten und den Kerngebieten im Westen der Viertels. Auf den Park laufen die Kommunikationsbänder und Anger zu und vernetzen ihn im Stadt- raum. Er soll in seiner Struktur die Nutzflächen und intensiveres Spiel an seinen Rän- dern anordnen und diese mit Baumreihen und Baumhainen fassen. Die Mitte des Parkes soll großzügig und offen sein und von raumwirksamen Pflanzungen weitge- hend freigehalten werden. Primär der Baumbestand und der historische Schornstein sollen hier als raumwirksame Elemente zur Geltung kommen.

Die Ränder zur Bebauung und den Übergangsbereichen zu den Kommunikations- bändern sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die notwendige Überlagerung mit Erschließungsfunktionen zu ermöglichen. So sind hier Feuerwehrezufahrten und Anfahrten für Anliefer- und Abholverkehr zugelassen. Eine darüber hinausgehende planmäßige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist nicht gestattet. Die Platzflächen an der U-1737 zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4, am nördlichen Abschluss des Kommunikationsbands Nord sowie am südlichen Abschluss des Kommunikationsbands Nord gehören stadträumlich zu den Straßenräumen, sollen mit diesen gelesen werden können und sind aus diesem Grund im Zusammenhang mit diesen öffentlichen Freiflächen zu gestalten. Ebenso können in den Verkehrsflächen Versorgungsstrassen (Sparten z. B. Strom, Fernwär- me) geführt werden, ohne dass die Nutzung als Feuerwehrezufahrt eingeschränkt ist. Gleichzeitig dient die Erschließung als gestalterischer Rahmen, der mit einheitlichen Belägen und Ausstattung den Park als Passepartout umfasst.

Die Hauptrichtungen der Freiraumvernetzung werden, wo es der Platz zulässt, als 35 Meter breite Kommunikationsbänder ausgebildet. Diese Kombination aus Grünflä- chen sowie hochwertig und einheitlich gestalteten Verkehrsflächen sollen als Ort der Begegnung, des Verweilens, informellen Spielens und der Durchwegung dienen. In Nord-Süd Richtung führen zum einen das Kommunikationsband Ost und zum an- deren das Kommunikationsband Süd - über das neue urbane Quartier am Bahnbo- gen und den Piusanger - zum Zentralpark. Das Kommunikationsband Nord führt wei- ter über die U-1735 und endet auf Höhe von Gewerbegebiet GE 2 (2) und Gewerbe- gebiet GE 3. Eine weitere öffentliche Durchgängigkeit in Richtung Mühl Dorfstraße kann aufgrund vorrangiger betrieblicher Erfordernisse (Sicherheitsperipherie) der dor- tigen Nutzung der Firma Rohde & Schwarz zur Zeit nicht umgesetzt werden. Die Durchgängigkeit ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes jedoch städtebaulich vorbe- reitet und Ziel einer zukünftigen weiteren Entwicklung.

Für die Aufstellflächen der Feuerwehr im Bereich der Kommunikationsbänder ist das Freihalten eines „hindernisfreien Raums“ notwendig. Dieser wird mit einem Freihalte- streifen in einer Breite von 2,0 m randlich in den öffentlichen Grünflächen realisiert. Hier sind Einbauten und Bepflanzungen, die den Schwenkbereich der Drehleiter be- einträchtigen, nicht zulässig. Dieser Streifen darf nicht höher als maximal 0,4 m über bzw. unter Oberkante Straßenniveau liegen.

Die für die Grünstruktur und die Raumbildung besonders wichtigen zu pflanzenden Bäume in den Straßenverkehrsflächen entlang der Kommunikationsbänder Süd und Nord (U-1740 und U-1741) werden festgesetzt. Um ausreichende Flexibilität im Bauvollzug zu erhalten, erfolgt die Festsetzung nicht im Plan sondern als Satzungsbestimmung. Vorgegeben wird der alleeartige Charakter der Baumpflanzungen, der sich aus je einer Baumreihe beidseits der Kommunikationsbänder zusammensetzt, und dem zu Grunde zu legende Regelabstand der Bäume von ca. 16 m.

Die Alleen der auf den Zentralpark zulaufenden öffentlichen Grünflächen im Piusanger sowie entlang der U-1738 und 1739 werden ebenfalls in den Satzungsbestimmungen festgesetzt. Die hier angesetzten Pflanzabstände der Bäume von ca. 8 m sollen bewirken, dass diese ein Baumdach ausbilden können.

Im Übergang der öffentlichen Grünfläche Piusanger zur Friedenstraße kann als neuer Endpunkt einer Unterführung unter den Gleisanlagen und der Friedenstraße eine behindertengerechte Rampe zu liegen kommen. Für diesen Fall wird dieser Bereich von der festgesetzten Alleepflanzung ausgenommen.

#### **Private Grünflächen und Freiräume**

Insgesamt werden ca. 1.150 Wohneinheiten mit hoher Wohnqualität entstehen. Vorgesehen ist, jeder Wohnung einen privaten Freibereich in Form einer Dachterrasse, Loggia oder Balkon zuzuordnen, der als "grünes Zimmer" die Wohnung erweitern soll. Die Wohnungen in den Erdgeschossen erhalten, wo möglich, private Gartenfreibereiche.

Die Blockstruktur der Bebauung ermöglicht gut nutzbare und ruhige private bzw. gemeinschaftliche Freiflächen. Die privaten Grünflächen sollen den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohngebiete zur Erholung dienen, Privatheit sichern und Rückzugsmöglichkeiten im Freiraum bieten.

Den erdgeschossigen Wohnungen können im Bereich der Wohnhöfe direkt und barrierefrei Freisitze/Terrassen zugeordnet werden, jedoch sollen diese eine Tiefe von 3 Metern nicht überschreiten.

Die gemeinschaftlichen Flächen sollen zur Erreichung einer angemessenen Freiflächenversorgung maximiert werden. Den Wohnungen in den oberen Geschossen sollen private Freiflächen in Form von Loggien, Balkonen und Dachterrassen zugeordnet werden.

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind in den Wohnblöcken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (1), WA 3 und WA 4 in einer Größe von mindestens 2 m<sup>2</sup> pro Einwohnerin bzw. Einwohner vorgesehen. Die Nutzung der Dachflächen ermöglicht in den dichten Baugebieten besondere Freiraumqualitäten wie weite Sicht über die Stadt und gute Besonnung und ergänzt das ebenerdige Freiraumangebot auch quantitativ (siehe auch Punkt „Freiflächenversorgung“). Die Herstellung der Gemeinschafts-Dachgärten wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt gesichert. Es ist pro Treppenhaus ausschließlich ein Dachausstiegs/Zugang für Dachgärten und Dachterrassen zulässig, um die Anzahl der Ausstiege gering zu halten und eine gemeinschaftliche Nutzung der Dachterrassen bzw. -gärten zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit den Treppenaufgängen und den

Gemeinschaftsräumen kann ein Stauraumangebot für Gerät, Mobiliar o.ä. zur Dachflächennutzung geschaffen werden.

Die „Vorzone“ der Wohnblöcke sollen je Wohnblock einheitlich gestaltet werden, sowohl bezüglich der Pflanzenverwendung als auch der Einbauten und Beläge. Direkt an den Zentralpark angrenzende Privatflächen der Kerngebiete MK 3 (2) sowie MK 5 (3) werden so hergestellt, dass diese öffentlich zugänglich sind.

Die privaten Freiflächen der Kerngebiete zwischen MK 3 und MK 6 (1) bzw. MK 7 sollen der urbanen Nutzungsintensität dieses Quartiers entsprechen. Die besondere Qualität ergibt sich aus dem öffentlichen Charakter der Freiräume in einem Wechsel zwischen Platz- und Promenadenbereichen mit durchaus hohem Versiegelungsgrad. Zur kleinklimatischen Kompensation werden verstreut großkronige Bäume in Gruppen angeordnet und insbesondere der West-Ost-Korridor nördlich der Kerngebiete MK 6 (1) und MK 7 (Bahnbogen) mit Bäumen überstellt.

### **Freiflächenversorgung**

Eine angemessene Versorgung mit privaten und öffentlichen Freiflächen innerhalb der geltenden, in innerstädtischen und vergleichbaren Lagen abgesenkten, Orientierungswerte (Kriterien: z. B. gute ÖPNV-Erschließung, dichte Umgebungsbebauung und Lärmschutz-Anforderungen an die Baukörper) wird durch die Planung sichergestellt.

Aufgrund der angestrebten urbanen Dichte erfolgt dies jedoch nicht alleine quantitativ, sondern auch qualitativ beispielsweise durch folgende Maßnahmen:

- Errichtung von Gemeinschafts-Dachgärten,
- Realisierung qualitativ hochwertiger öffentlicher Straßenräume in den Kommunikationsbändern mit besonderem Augenmerk auf den Vorrang der fußläufigen Nutzungen,
- Sicherung umfangreicher Gehrechte für die Öffentlichkeit im Bereich der Baugebiete zwischen MK 6 (1)/MK 7, MK 5 und MK 3 (Bahnbogen, Zentraler Platz etc.),
- Vernetzung der Freiflächen mit den angrenzende Stadtquartieren.

Als Kompensation für die hohen Dichten im Planungsgebiet sollen entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO geeignete Qualifizierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen. Im Planungsgebiet sind diesbezüglich Maßnahmen vorgesehen, die durch die Aufwertung von Wegebeziehungen die Erreichbarkeit umliegender Freiraumpotenziale verbessern: die Verbindung vom Planungsgebiet zur öffentlichen Grünfläche Piusplatz im Osten über die Piusstraße und Querungshilfen über die Friedenstraße im Westen zum Eingang zur S-Bahn Ostbahnhof, von wo aus über die S-Bahnachse Naherholungsgebiete im weiteren Umfeld wie der Riemer Park im Osten oder die Isarauen und der Nymphenburger Schlosspark zu erreichen sind.

In der Friedenstraße sollen die Fußwegbereiche vor dem Zugang zum Ostbahnhof aufgeweitet werden und sich als kleine Promenaden sowohl in Richtung Haager Straße als auch in Richtung Bahnbogen erstrecken. Die Stellplätze in diesen Bereichen



sollen zum Teil zugunsten des Fußweges entfallen. Baumpflanzungen sollen ergänzt und die Baumscheiben als begehbare Flächen befestigt werden.

Die Anbindung zum Piusplatz erfordert zuerst einen Rückbau der Piusstraße in eine Straße mit Wohngebietscharakter. Die Fahrbahn soll reduziert werden, der ruhende Verkehr geordnet und auf das notwendige Maß begrenzt. Da eine zusätzliche Ampelanlage oder Fahrbahnverengung aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist, soll durch eine deutlich sichtbare Gehwegsfläche auf der Mittelinsel die Querung erleichtert werden.

Es ist vorgesehen, die genannten Maßnahmen zur Aufwertung der Straßenräume und die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten im städtebaulichen Vertrag festzulegen.

### **Spielraumkonzept**

Neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätzen in den Wohngebieten (Eltern-Kleinkind-Bereiche) und den formalen Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen sollen Kindern und Jugendlichen informelle Spiel- und Streifräume angeboten werden.

Von den innerhalb der Blöcke liegenden Eltern-Kleinkindbereichen ergeben sich Verbindungen über die Kommunikationsbänder und den Zentralpark. Insbesondere durch das direkt zum Park orientierte Wohnen ist eine leichte Aneignung der dortigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche gegeben. Die offene Wiesenfläche ermöglicht informelles Ball- und Bewegungsspiel. Im Park wird auch der zentrale öffentliche Kinderspielplatz festgesetzt.

Lärmintensive förmliche Spieleinrichtungen wie Skateanlagen oder Bolzplätze sind im öffentlichen Raum aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht verträglich unterzubringen, jedoch lassen sich Flächen zur informellen Nutzung durch Jugendliche beispielsweise im Bereich des Begegnungshauses bzw. auch an dem zentralen Platz zuordnen. In den Kommunikationsbändern sind Bewegungsspiele und freie Aneignung möglich, punktförmige Elemente können hier als Spielstationen dienen.

### **Grünausstattung**

Der Baumbestand soll grundsätzlich erhalten werden, soweit dies im Rahmen guter städtebaulicher Lösungen möglich ist. Dies gilt für einzelne besonders herauszuhebende Bäume, wie z. B. im Bereich der Gewerbegebiete GE 3 und GE 8 oder östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Aber auch Gruppen ruderal aufgewachsener Bereiche, die strukturell prägnant sind - wie im Bereich des Zentralparks - werden als zu erhalten festgesetzt. Bei den Baumgruppen kommt es vor allem auf die Gesamtstruktur an, weniger auf den Erhalt einzelner Gehölze.

Im Bereich des Umspannwerks befinden sich einzelne wertvolle Gehölzbestände, die aufgrund erforderlicher Leitungstrassen nicht alle festgesetzt werden konnten, die jedoch im Bauvollzug eine wiederholte Betrachtung erfordern. Generell ist davon auszugehen, dass auch Bäume, deren Erhalt nicht ausdrücklich festgesetzt ist, im Bauvollzug auf ihre Erhaltungswürdigkeit geprüft werden.

Umfangreiche Baum-Neupflanzungen im öffentlichen Raum sollen mit ihren gestalterischen und klimatischen Wirkungen die Aufenthaltsqualität und Identität im öffentlichen Raum stärken. Zur Sicherung guter Standortbedingungen und langfristiger Wuchsleistungen werden die Qualitäten der Baumstandorte vorgegeben.

In den Kommunikationsbändern wird eine einheitliche alleearartige Begrünung beidseits der inneren Grünflächen mit großkronigen Baumarten festgesetzt. Im „Piusanger“, dem öffentlichen Grünzug nördlich des Quartierparks, soll eine Allee aus Großbäumen mit dichtem Kronendach entstehen. Auch diese Bäume werden als wesentliches Freiraumelement festgesetzt. In der U-1735 (ehemalige Haager Straße) wird die bestehende Allee aus Säulenhainbuchen erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt. Entsprechend einem im Gestaltleitfaden für das Werksviertel entwickelten Leitbaumkonzept ist die Verwendung unterschiedlicher Baumarten für die jeweiligen Grün- bzw. Straßenräume vorgesehen. Damit soll die Orientierung im Quartier erleichtert und gleichzeitig in dem heterogenen Gebiet ein Wiedererkennungswert geschaffen werden.

Die weiteren öffentlichen Straßenräume erhalten ebenfalls durchgehende Baumarten, wobei hier die bereits vorhandenen wie an der U-1735 (ehemalige Haager Straße, Säulenhainbuchen) oder der U-1737 (an der Medienbrücke, Spitzahorn) aufgenommen werden.

Um die technischen Voraussetzungen zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf Tiefgaragen und ausreichende Wuchsbedingungen für Bäume zu schaffen, werden entsprechende Überdeckungen der Tiefgaragendecken festgesetzt.

Für die Dachflächen im Gebiet wird in der Regel extensive Begrünung festgesetzt. Dachgärten sind intensiv zu begrünen, um die Aufenthaltsqualität zu stärken und durch Belagsflächen entfallende Begrünung zu kompensieren.

#### **4.19. Lärmschutz**

Dem Bebauungsplan liegt ein Konzept zugrunde, welches die bestehenden Gewerbebetriebe berücksichtigt und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch für schützenswerte Wohnnutzung und Grünflächen im Planungsgebiet zulässt. Zwischen den Wohngebieten und den Emissionsorten, wie den stark belasteten Straßen, Bahntrassen, Freizeitnutzungen und Gewerbebetrieben werden Gebäude mit Nutzungen geringeren Schutzbedarfs so angeordnet, dass sie die Wohngebiete und Grünflächen vor den Lärmquellen abschirmen. Von Lärm belastete Gebäude sind so angeordnet, dass eine Orientierung von Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite möglich ist. Innerhalb der Wohngebiete bieten großzügige Höfe geschützte Freiräume.

##### **4.19.1. Verkehrslärm**

Nach Errichtung des Planvorhabens werden die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Planungsgebietsgrenzen 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 - die Berechnung des Schienenverkehrslärms nach Schall 03 in der Fassung von 1990. Zum 01.01.2015 hat sich die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) 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. BlmSchV). Allerdings sind die allgemeinen Bestimmungen des BlmSchG und die wertenden Maßstäbe der 16. BlmSchV 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 (Elftes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 2. Juli 2013) der Abschlag von 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen (sogenannter „Schienenbonus“) Schienenbonus für Planfeststellungsverfahren von Bahnstrecken ab dem 01.01.2015 sowie für Straßenbahnen ab 1. Januar 2019 nach 16. BlmSchV nicht mehr anzusetzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten treten die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der U-1735 mit bis zu 66/57 dB(A) Tag/Nacht auf; davon betroffen sind die Teilgebiete WA 2 (1) und WA 2 (2). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 59/51 dB(A), in den Teilgebieten WA 2 (3), WA 2 (4) und WA 2 (5) bis zu 57/53 dB(A) sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 bis zu 60/51 dB(A) Tag/Nacht. In den ebenerdigen Freibereichen (Berechnungshöhe  $h = 2$  m über Geländeoberkante) betragen die Verkehrslärmpegel in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis zu 59 dB(A) tags, im WA 2 (1) und WA 2 (2) bis zu 65 dB(A) tags entlang der U-1735 und bis zu 58 dB(A) entlang dem Kommunikationsband, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (3) weniger als 56 dB(A) tags sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 bis zu 60 dB(A) tags. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) und 2 (2) um bis zu 11/12 dB(A), im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um bis zu 4/6 dB(A), in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (3), WA 2 (4) und WA 2 (5) um bis zu 2/8 dB(A) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 um bis zu 5/6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden darüber hinaus die Anforderungen an Freiflächen für Kinder überschritten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche Schule betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der U-1735 und bis zu 57/53 dB(A) Tag/Nacht an den lärmabgewandten Fassaden. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA hier um bis zu 13/14 dB(A) Tag/Nacht und an den lärmabgewandten Fassaden um bis zu 2/8 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Auf den geplanten Aufenthaltsflächen (Pausenhof, Sportflächen) betragen die Pegel bis zu 56 dB(A) tags. Die Anforderungen an Freiflächen für Kinder (auf 2/3 der Fläche Pegel  $< 57$  dB(A) und auf dem restlichen Drittel Pegel  $< 59$  dB(A) tags) werden eingehalten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus betragen die Pegel bis zu 61/53 dB(A) Tag/Nacht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 7/8 dB(A) Tag/Nacht und die Orientierungswerte für MI um bis zu 1/3 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Im ebenerdigen Freibereich betragen die Pegel bis zu 65 dB(A) tags entlang der U-1735. Die Orientierungswerte für MI werden um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit.

In den Kerngebieten treten Verkehrslärmpegel von bis zu 68/67 dB(A) Tag/Nacht entlang der Friedenstraße und von bis zu 69/63 dB(A) Tag/Nacht entlang der U-1735 auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kern-/Mischgebiete (MK, MI) werden um bis zu 9/17 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Im Kerngebiet MK 5 (3) ist eine KITA geplant; die Verkehrslärmpegel betragen hier im ebenerdigen Freibereich bis zu 45 dB(A) tags, so dass die Orientierungswerte und die Anforderungen an Freiflächen für Kinder eingehalten werden.

In den Gewerbegebieten betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 62/54 dB(A) Tag/Nacht entlang der Mühldorfstraße, bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der Ampfingstraße, bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der U-1735, bis zu 71/67 dB(A) Tag/Nacht entlang der Friedenstraße, bis zu 70/61 dB(A) Tag/Nacht entlang der Rosenheimer Straße, bis zu 66/57 dB(A) Tag/Nacht entlang der Anzinger Straße und bis zu 59/50 dB(A) Tag/Nacht entlang der U-1737.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete (gilt für WR und WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) Tag/Nacht, für Misch- und Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht und für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht. Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten an Gebäudeseiten entlang der angrenzenden Straßenverkehrswege (Friedenstraße, Rosenheimer Straße, Anzinger Straße, Aschheimer Straße, Ampfingstraße) sowie entlang der U-1735 auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen wegen der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes und der notwendigen Höhe der Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände in Gebäudehöhe) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Gesunde Wohnverhältnisse werden daher durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden hergestellt. In den Bereichen ohne bzw. mit geringen 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“.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 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 eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln (> 65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Schulen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichts- und Schlafräume usw.) z. B. durch eine geeignete Grundrissgestaltung auszuschließen. Sofern in diesen Bereichen aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Laubengänge, Kastenfenstern, Schallschutzloggien oder -erker, vorgehängte Fassaden o. Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist (siehe § 19 Abs. 1 Buchst. d). Da für ein qualitativvolles, gesundes Wohnen und eine gute Wohnqualität auch ein ungehinderter Kontakt von der Wohnung zum Außenraum wichtig ist, sollen in den hoch belasteten Bereichen zur U-1735 grundsätzlich nur Wohnungen geplant werden, die mindestens über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit einem Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Seite natürlich belüftet werden können.

Für schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Büronutzungen und Ähnliches) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren der Gebäude und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insbesondere in dem durch den Bahnlärm kritischen Nachtzeitraum entsteht bei den Gewerbenutzungen in der Regel keine Betroffenheit. Insoweit kann 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 nicht mehr ausreichend. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind Büroräume mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung auszustatten (siehe Anlage zu § 19 Abs. 1), sofern diese

Räume nicht über ein Fenster an einer lärmunbelasteten Seite belüftet werden können.

### **Schutzbedürftige Freiflächennutzungen**

Die Freiflächen der Allgemeinen Wohngebiete sind mit Ausnahme der zur U-1735 zugewandten Seiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) und WA 2 (2) hinreichend geschützt, d.h. die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen hier nicht mehr als 59 dB(A) tags. In den betroffenen Bereichen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) und WA 2 (2) entlang der U-1735 wird festgesetzt, dass aus Gründen des Verkehrslärmschutzes keine Freiflächen für Aufenthalt und Erholung zulässig sind (§ 19 Abs. 1 Buchst. d).

Auf der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus können die städtischen Anforderungen von unter 57 bis 59 dB(A) tags ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Freispielflächen wird jeweils eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) entlang der U-1737 mit einer Höhe von  $h = 2$  m über Geländeoberkante und einer Länge von etwa  $l = 25$  m sowie entlang der U-1735 mit einer Höhe von  $h = 2,8$  m über Geländeoberkante und einer Länge von etwa  $l = 28$  m festgesetzt. Auf die Errichtung der Wände kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis geführt werden kann, dass die Anforderungen durch ein entsprechendes Abrücken von den Verkehrswegen oder sonstige Maßnahmen eingehalten werden.

### **Realisierungsreihenfolge**

Die Gebäude entlang der Planungsgebietsgrenzen, vor allem entlang der Friedenstraße, stellen für die Allgemeinen Wohngebiete und für die Gebäude in 2. Reihe (von der Friedenstraße aus gesehen) in den Kern- und Gewerbegebieten eine wesentliche Schallabschirmung dar. Deshalb wurde geprüft, ob sich erhöhte Schallschutzanforderungen an den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA bzw. in den Kerngebieten MK mit geplanten Wohnnutzungen ergeben, wenn die Gebäude entlang der Gebietsgrenzen nicht oder nicht vollständig bzw. zeitlich nachrangig errichtet werden bzw. die Abschirmung der Bestandsgebäude wegfällt. Die Berechnungen zeigen, dass die fehlende Abschirmung zu keiner erheblichen Verschlechterung der Verkehrslärmsituation in den Allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet MK 3 (2) führt. Somit ist auch keine erhebliche Zunahme bezüglich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erwarten. Festsetzungen hinsichtlich einer Realisierungsreihenfolge sind nicht erforderlich.

### **Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen**

Im Zuge des Planvorhabens ist vorgesehen (Anwendungsfälle der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV):

- der Neubau der U-1737 und des Kommunikationsbandes Süd,
- der Neubau der U-1735 zwischen den bestehenden Knotenpunkten Haager Straße/Friedenstraße und Grafinger Straße/Aschheimer Straße/Ampfingstraße; letztgenannter Knoten soll eine zusätzliche Linksabbiegespur erhalten,
- der Neubau des Kommunikationsbandes Nord,
- der Neubau der U-1736,

- der Neubau der U-1760,
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die Rosenheimer Straße zur Anbindung des Kommunikationsband Süd ohne Ampelanlage, ein erheblicher baulicher Eingriff in den Knotenpunkt Friedenstraße/Haager Straße bzw. U-1737 durch die Installierung einer Ampelanlage,
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die Piusstraße durch Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen und
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die westliche Grafinger Straße bzw. U-1735

Die Eingriffe in bestehende Verkehrswege sind, mit Ausnahme des erheblichen baulichen Eingriffs durch die Planungen im Bereich des Knotenpunktes U-1735/ Grafinger Straße/Aschheimer Straße/Ampfingstraße, nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV (d.h. keine Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) oder erstmalige/ weitergehende Erhöhung eines Verkehrslärmpegels von 70/60 dB(A) Tag/Nacht) oder erreichen die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV nicht.

Ursächlich für die relevanten Pegelerhöhungen im Bereich des Knotenpunktes U-1735/Grafinger Straße/Aschheimer Straße/Ampfingstraße sind der Straßenneubau der U-1735 und die Pegelerhöhungen infolge des zunehmenden Verkehrs auf der Aschheimer Straße und Ampfingstraße. Aus dem Straßenneubau (östliche U-1735 und U-1742) und aus den erheblichen baulichen Eingriffen im Bereich des Knotenpunktes sind Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV an den benachbarten Fassaden der Bestandsgebäude Aschheimer Straße 1 bis 8 sowie den Bestandsgebäuden (mit straßenseitigen Freiflächen) Grafinger Straße 36 und 38 zu erwarten. Somit entsteht an folgenden Anwesen ein rechtlicher Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen oder Entschädigung dem Grunde nach:

Anwesen	Flur.-Nr.
Aschheimer Straße 2	18393/92
Aschheimer Straße 4	18393/92
Aschheimer Straße 6	18393/92
Aschheimer Straße 8	18393/92
Aschheimer Straße 1	203/29
Aschheimer Straße 3	203/28
Aschheimer Straße 5	203/27
Aschheimer Straße 7	203/26
Grafinger Straße 36	18393/95
Grafinger Straße 38	18393/94

Die Auswirkungen auf die oben genannten Bereiche und die konkreten baulichen Voraussetzungen werden nach den Regeln der 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) erfasst und geprüft. Erforderliche bauliche Lärmvorsorgemaßnahmen werden durch vertragliche Regelungen sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Feuerwache 5 ist eine Ampelanlage am Knotenpunkt Aschheimer Straße/U-1737 vorgesehen.

Diese Ampelanlage dient ausschließlich dem Einsatzbetrieb der Feuerwache (bedarfsgerechte Ampelanlage). Aus gutachterlicher Sicht kann deshalb tags und nachts auf den Ampelzuschlag nach RLS-90 verzichtet werden, da kein Regelbetrieb der Ampelanlage für den Straßen- und Fußgängerverkehr besteht; es entstehen keine relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft.

#### **Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft**

Das Planvorhaben führt zu einem durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Des Weiteren entstehen innerhalb des Plangebietes neue Verkehrswege bzw. werden bestehende Verkehrswege verlegt und baulich geändert. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16.

BlmSchV bewertet: Im Sinne der 16. BlmSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung für die Nachbarschaft soweit möglich vermieden. Die prognostizierten Auswirkungen resultieren nahezu ausschließlich aus dem zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr des Planvorhabens auf der Aschheimer Straße (Erhöhung DTV um ca. 2.300 bis 4.000 Kfz), Ampfingstraße (Erhöhung DTV um ca. 3.000 Kfz) und Friedenstraße (Erhöhung DTV um ca. 1.200 bis 3.600 Kfz), der mit der städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes unvermeidbar einhergeht. Die Reflexionen an den Plangebäuden bzw. deren Abschirmwirkung haben demgegenüber einen vernachlässigbaren Einfluss.

Die Pegelerhöhung des Gesamtverkehrslärms an der Aschheimer Straße und Ampfingstraße von bis zu 0,6 dB(A) Tag/Nacht ist deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs. Langfristig würden sich auch bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Verkehrslärmpegel auch durch die allgemeine Verkehrszunahme in diesem Rahmen erhöhen, auf diese Beeinträchtigung müssen sich Betroffene ohnehin grundsätzlich einstellen und die Auswirkungen wären hinzunehmen. Die Auswirkungen auf die übrigen Nachbarschaften im Bereich des Planungsgebietes sind gemäß 16. BlmSchV als nicht wesentlich oder sogar positiv für Bereiche der Nachbarschaft einzustufen.

#### **4.19.2. Schutz vor Gewerbelärm**

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen und wird nur noch durch einzelne Unternehmen gewerblich genutzt. Grundsätzlich wird durch die Neuordnung der Gewerbegebiete und die Entwicklung von Kern- und Wohnbauflächen mit der Neuordnung der Erschließung ein geringeres Potential von Anlagenlärm erwartet als durch den ursprünglichen Betrieb der Gewerbe- und Industrieflächen. Allerdings sind die verbleibenden Gewerbeflächen und Betriebe innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes von heranrückenden Wohnbauflä-



chen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen vor betrieblichen Einschränkungen zu schützen. Die Geräusche der Gewerbeflächen und Betriebe außerhalb des Planungsgebietes sowie von Gewerbenutzungen innerhalb des Planungsgebietes, die mit der Überplanung unverändert übernommen werden, wurden deshalb für den Bebauungsplan als Vorbelastung berücksichtigt.

### **Anlagenlärmvorbelastungen**

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie planerisch, d. h. von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. festgesetzte Emissionskontingente, Auflagen aus Baugenehmigungen) zusammensetzt. Relevante Gewerbelärmvorbelastungen gehen von den westlich, südöstlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten und Kerngebieten in der Anzinger Straße 23/29, Rosenheimer Straße 141 und Grafinger Straße 31, den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten in der Friedenstraße, Mühldorfstraße, Burggrafenstraße, Ampfingstraße und Trausnitzstraße, dem südöstlich angrenzenden Sondergebiet mit der Feuerwache 5 in der Anzinger Straße 41, dem südwestlich angrenzende Mischgebiet mit einer Tankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 939 (Rosenheimer Straße 124) sowie den Gewerbenutzungen entlang der Friedenstraße (Hausnummern 1, 2, 4, 17a, 25) aus.

Das Ziel, Wohnbauflächen ohne Einschränkungen der Wohnqualität und bautechnischen Zwänge zu schaffen, kann durch Festsetzungen gegen Anlagenlärm (Immissionsortausschluss/-lenkung, z. B. durch Grundrissorientierung, Festverglasungen, Errichtung von nicht-schutzbedürftigen Vorräumen vor Fenstern mit einer Mindestdtiefe von 0,5 m) erreicht werden.

Bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes werden durch die Planung nicht in ihren Bestandsrechten bzw. dem Recht auf eine gewisse betriebliche Entwicklung eingeschränkt. Diese Rahmenbedingung gilt auch für bestehende Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes. Um ein störungsfreies Miteinander von Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nachbarschaft zu ermöglichen, ergeben sich aus der Überplanung umzusetzende Maßnahmen für die Gewerbebetriebe (Bebauung, Betriebseinrichtungen), deren Umsetzung durch vertragliche Verpflichtung sicherzustellen ist.

Neu entstehende Betriebe und Anlagen bzw. relevante Änderungen/Erweiterungen von (ehem.) Bestandsbetrieben wurden so berücksichtigt, dass sich diese in die gegebene Vorbelastungssituation einfügen, so dass auch durch die Gesamtanlagenlärmimmissionen die Anforderungen der DIN 18005 bzw. TA Lärm an den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnbauflächen im Rahmen des Abwägungsspielraumes eingehalten werden.

Ausgangspunkt der Anlagenlärmuntersuchung war der planerische Ansatz, dass in der Bestandssituation, d.h. vor der Realisierung des gegenständlichen Bebauungsplans, die Summe der Geräusche aller Betriebe und Anlagen gemeinsam an den nächstgelegenen Rändern der bestehenden Wohnbauflächen ein Emissionspotential von bis zu den Immissionsrichtwerten für eine Gemengelage nach Ziffer 6.7 der TA

Lärm ausschöpfen. Bei der Aufteilung der Emissionspotentiale auf die Flächen wurden primär vorhandene Baugenehmigungen berücksichtigt und das übrige Emissionspotential für Betriebe und Anlagen ohne Auflagen oder Beschränkungen flächeneinheitlich verteilt. Neben dem Beurteilungspegel wurden bei der Konvertierung von gewerblichen Flächen zu schutzbedürftigen Baufeldern kurzzeitige Geräuschspitzen betrachtet. Die Planung reagiert bereits durch eine entsprechende Abstufung des Schutzniveaus auf die Anlagenlärmvorbelastungen.

Die prognostizierten Geräusche der Anlagen außerhalb des Planungsgebietes (Vorbelastung) halten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zwar ein, Überschreitungen des sogenannten Spitzenpegelkriteriums können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Ursächlich für die Überschreitungen ist die Nähe zu den angrenzenden Vorbelastungsflächen. Dieser Nutzungskonflikt wird im Rahmen des Bebauungsplans durch Festsetzungen gelöst. Aktive Schallschutzmaßnahmen im Ausbreitungsweg sind aufgrund der Höhe der Überschreitungen, der Höhe der Plangebäude und der Größe der bestehenden Vorbelastungsflächen in der Nachbarschaft nicht geeignet um die Nutzungskonflikte zu lösen.

Deshalb wird als Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass entlang der Fassaden mit Orientierung zu den Vorbelastungsflächen außerhalb des Planungsgebietes keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen dürfen. Dies sind lüftungstechnisch notwendige öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer usw.). Neben einer strikten Grundrissorientierung (z. B. Laubengangerschließung an den lärmexponierten Seiten) kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen usw.), so dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Dabei soll jede Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum aufweisen, der natürlich, d.h. über eine lärmfreie Seite, belüftet werden kann.

Innerhalb des Planungsgebietes werden industrielle bzw. gewerbliche Betriebe und Anlagen überplant und es entstehen neue Gemeinbedarfs-, Kern- und Gewerbegebiete, die zu einer relevanten Anlagenlärmzusatzbelastung auf die schutzbedürftigen Bauflächen des Planungsgebietes selbst und auf die bestehende Nachbarschaft einwirken können. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt die Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit der Gemeinbedarfs-, Kern- und Gewerbegebiete durch Begrenzung der höchstzulässigen Schallabstrahlung mittels Emissionskontingenten für Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes und mittels Immissionskontingenten für Immissionsorte innerhalb des Planungsgebietes.

Für die Fläche für Versorgung (Umspannwerk) wird kein Emissionskontingent festgesetzt, da diese Fläche bereits durch das festgesetzte Immissionskontingent ausreichend begrenzt ist und sich die Bestandssituation für die Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes ohnehin verbessert.

Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes und der Vielzahl gewerblicher Anlagen und Nutzungen wird zusätzlich zu den Emissions- und Immissionskontingenten noch die Möglichkeit einer allgemeinen Ausnahmeregelung in Form eines Einzelfallnachweises festgesetzt. Dadurch bleiben Planungsspielräume erhalten, ohne die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz zu senken.

### **Emissionskontingente für Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes**

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmmmissionen aus den gewerblich genutzten Bauflächen werden Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Die Festlegung der Kontingente erfolgt nach Nr. 4.2 der DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Als Gesamt-Immissionswert werden die jeweils in der Nachbarschaft maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zugrunde gelegt.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente stellt der Schutz des nordöstlich gelegenen Reinen Wohngebietes an der Ampfingstraße die höchsten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz in der Nachbarschaft. In den übrigen Richtungen sind deutlich höhere Planungsspielräume für die gewerblichen Nutzungen des Planungsgebietes vorhanden. Entsprechend der umliegenden Betroffenheiten wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht: Die hierfür gewählten Richtungssektoren A, B, C, D, E und F unterteilen die Nachbarschaft in sieben Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeiten und Abstände unterschiedlich zu bewerten sind und damit Zusatzkontingente möglich wurden. Die Kontingentierung wurde auf die spezifischen Bedürfnisse der geplanten Nutzungen abgestimmt, damit betriebliche Beschränkungen bei einem gemeinsamen Schutzziel für die Nachbarschaft minimiert werden. Das flächenbezogene Emissionskontingent wurde für die in der Planzeichnung dargestellten Kontingentflächen festgesetzt. Der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors sind in der Planzeichnung sowie der Satzung textlich festgesetzt. Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für die geplanten Anlagen innerhalb der kontingentierten Baugebiete.

Für die nächstgelegenen Wohnbauflächen an der Anzinger Straße und Rosenheimer Straße wurde eine immissionsschutzrechtliche Gemengelage mit den bestehenden Gewerbebetrieben auf den Bauflächen GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) festgestellt, die juristische und planerische Klärung erfolgte durch die zuständigen Fachdienststellen. Es wird für die Allgemeinen Wohngebiete an der Anzinger Straße (repräsentiert durch den Immissionsort IO K14) und an der Rosenheimer Straße (repräsentiert durch den Immissionsort IO K15) der Immissionsrichtwert nach Ziffer 6.3 der TA Lärm auf 60/45 dB(A) Tag/Nacht entsprechend eines Mischgebietes im Hinblick auf die Flächen der Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) erhöht. Die übrigen Emissionskontingente bleiben von dieser Gemengelage unberührt.

In den Richtungssektoren D und E ergeben sich aus der Gemengelage für die Bauflächen GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) noch Planungsspielräume.

me. Hier können die richtungsbezogenen Emissionskontingente für das gesamte Planungsgebiet nicht weitergehend erhöht werden, weil diese Planungsspielräume ausschließlich durch die Gemengelage von dem Miteinander der Wohngebiete an der Anzinger- und Rosenheimer Straße (IO K14 und IO K15) mit den bestehenden Gewerbeflächen der Fa. IVG (Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6)) begründet sind. Diese lokale Erhöhung einzelner Emissionskontingente führt insbesondere für das GE 8 (6) auch an dem angrenzenden Gebäude Anzinger Straße 23/29 (IO K13) zu einer erhöhten Anlagenlärmimmission. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird ein weiteres richtungsabhängiges Zusatzkontingent für die Gewerbeflächen GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) festgesetzt, ein sogenanntes „ergänzendes Zusatzkontingent“ für die Gemengelage. Das ergänzende flächenbezogene Zusatzemissionskontingent wurde für die Bauflächen der Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) in der Planzeichnung dargestellt. Der Bezugspunkt und die Lage der drei Richtungssektoren G1, G2 und G3 sind textlich festgesetzt. Das Zusatzemissionskontingent ist für die Ermittlung des Immissionskontingentes für die Teilflächen der Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) auf das richtungsbezogene Emissionskontingent aufzuschlagen.

Da das Kontingent nach DIN 45691 formal keine Abschirmungen im Ausbreitungsweg berücksichtigt, erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde, die Festsetzung des ergänzenden Zusatzkontingents in Bezug auf den jeweils nächstgelegenen Einwirkbereich nach Nr. 2.2 der TA Lärm in den einzelnen Sektoren G1, G2 und G3, d. h. in Bezug auf die von der kontingentierten Teilfläche aus gesehen erste Gebäudezeile. Dadurch ist sichergestellt, dass das Zusatzkontingent das Aneinandergrenzen der unterschiedlichen Nutzungen nach Nr. 6.7 der TA Lärm regelt, ohne die dahinter liegenden (abgeschirmten und nicht an die kontingentierten Gewerbeflächen angrenzenden) Gebäudereihen rein rechnerisch nach den Vorgaben der DIN 45691 zu beaufschlagen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist bereits aus der Bestandssituation heraus notwendig und ist im Fall des Neubaus oder einer genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung von Betrieben und Anlagen im Planungsgebiet nachzuweisen. Für die Teilflächen richtet sich die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen nach den konkreten Anforderungen der Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z. B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und zweckmäßig. Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **Immissionskontingente für Immissionsorte innerhalb des Planungsgebietes**

Die Emissionskontingentierung gilt gemäß deren Zweckbestimmung für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dementsprechend wird der Lärmschutz des Planvorhabens mit der Nachbarschaft sowie die Verteilung des Gesamtkontingentes untereinander mit den vorgeschlagenen Emissionskontingenten

reglementiert. Allerdings sind die Emissionskontingente nicht geeignet, um etwaige Nutzungskonflikte in dem durchmischten Miteinander von emissionsrelevanten Flächen und Wohnbauflächen innerhalb des Planungsgebietes zu regeln, ohne die Möglichkeiten einer schalltechnisch optimierten Betriebsanordnung und damit unnötige Planungsspielräume einzuschränken. Deshalb erfolgt eine Regelung im Inneren des Planungsgebietes durch die Festsetzung von Immissionskontingenten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt an dem jeweils für das Vorhaben maßgebenden Immissionsort in den zum Immissionskontingent festgesetzten Baugebieten nach DIN 45691:2006-12, B.8. Diese gewährleisten einen ausreichenden Lärmschutz für die geplanten Wohnbauflächen, stellen einen Ausgleich zwischen konkurrierenden Gewerbeflächen gegen das sogenannte Windhundprinzip dar und ermöglichen dabei eine maximale Flexibilität im späteren Bauvollzug für einzelne Betriebe und Anlagen.

Für die Immissionskontingentierung erfolgte eine sinnvolle Zusammenfassung der einzelnen Baugebiete mit gleicher baulicher Nutzung und gleicher Wirkrichtung auf Wohnbauflächen zu Teilflächen (TF). Die Zuordnung der immissionskontingentierten Baugebiete zu den Teilflächen wird durch textliche Festsetzung gesichert. Bei der Anwendung im Genehmigungsverfahren sind Vorhaben die nur einen Teil einer Teilfläche zuzuordnen sind gemäß Formel (B.2) der DIN 45691 anhand ihres Flächenanteils in m<sup>2</sup> Grundfläche von der Teilfläche anzusetzen. Insofern wird diese Festsetzung für jeden einzelnen Betrieb innerhalb der immissionskontingentierten Teilflächen angewendet. In der Regel werden Immissionskontingente nach Anhang B der DIN 45691 für die Begrenzungen sämtlicher Bauräume konzipiert.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes, der Vielzahl von Gewerbenutzungen und Wohnbauflächen und der unterschiedlichen Aus- und Einwirkrichtungen (die Wohnbauflächen sind von Gewerbeflächen teilumschlossen) führen diese Immissionskontingente methodisch zu einer Summation von irrelevanten Pegelanteilen im Inneren der Wohnbauflächen, die rechnerisch zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnten, für die kontingentierten Gewerbebetriebe und die tatsächliche Anlagenlärmsituation in den Wohnbauflächen jedoch nicht wirksam und damit unerheblich sind. Um rein rechnerische Konflikte zu vermeiden, die erst durch die Festsetzung von Immissionskontingenten entstehen würden, erfolgte die Festsetzung des Kontingentes im Bezug auf den für die jeweilige Teilfläche maßgebenden Immissionsort im Sinne von A.1.3 der TA Lärm für festgesetzte Baugebiete.

Mit der Methodik reduzierter Immissionskontingente ist es im vorliegenden Fall schalltechnisch sichergestellt, etwaige Konfliktsituationen auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln und auf den spezifischen Bedarf der Gewerbenutzungen einzugehen ohne Beschränkungen für das Wohnen aus der rein rechnerischen Addition von nicht wirksamen Pegelanteilen festzusetzen. Trotz der geplanten umfangreichen Schallschutzmaßnahmen an den Betrieben und Anlagen zur Einhaltung der Immissionskontingente, insbesondere an dem bestandsgeschützten Betrieb im Gewerbegebiet GE 8 (6), werden unter Ausschöpfung der zulässigen Immissionskontingente und beauftragten Immissionsrichtwertanteile an den Obergeschossen des Hochpunktes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (3) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Beurteilungspegel von bis zu rund 41 dB(A) erreicht. Diese rechnerische Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (von 40 dB(A) für WA nachts) ist als Summenbelastung von verschiedenen Betrieben geringfügig einzustufen. Bereits aus der Prüfung im

Regelfall nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ergibt sich sinngemäß eine zu tolerierende Überschreitung von 1 dB(A), ohne schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten. Seitens der Betriebe wurden bereits erhebliche Maßnahmen zum Lärmschutz geplant, so dass auch der Stand der Lärminderungstechnik nachweislich erfüllt wird. Aus diesem Grund wird die geringfügige Überschreitung als hinnehmbar ohne weitere Schallschutzmaßnahmen angesehen. Durch die Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente werden im Inneren des Planungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Erfolgt der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente an den maßgebenden Immissionsorten für die jeweils festgesetzten Bauräume ist sichergestellt, dass im Inneren des Planungsgebietes keine unzulässigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen.

Teilflächen (TF), für die kein Immissionskontingent genannt ist (TF 3, TF 4, TF 10, TF 11, TF 12 und TF 13), müssen in den schutzbedürftigen Baugebieten (WA-Bauräume und GB Schule) das sogenannte Relevanzkriterium der DIN 45691 mit einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von 15 dB einhalten, um nicht mehr auf die maßgebenden Immissionsorte einzuwirken.

Ausnahmen können nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm bei einer Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um 6 dB(A) zulässig sein, wenn zum Genehmigungszeitpunkt, z. B. durch Abschirmeffekte oder eine entsprechende Höhenstaffelung, die schalltechnische Verträglichkeit anhand der Einhaltung der Immissionsrichtwerte einschließlich der Vorbelastung durch eine nach § 29b BImSchG anerkannten Stelle nachgewiesen werden kann (Festsetzung einer allgemeinen Ausnahmeregelung).

Im Bereich der Anzinger Straße 23-29 besteht eine genehmigte Gewerbenutzung. Derzeit sind Umplanungen dieser Gewerbenutzung zu einer Wohnbaufläche vorgesehen. Der Bebauungsplan kann auf diese Entwicklung nicht abstellen, für den Bereich Anzinger Straße 23-29 muss die vorhandene Gewerbenutzung berücksichtigt werden. Unter Ausschöpfung der Zusatzbelastung aus den festgesetzten Kontingenten ergibt sich in Verbindung mit der genehmigten Büronutzung Anzinger Straße 23-29 als Vorbelastung auf der Südseite der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 2 dB(A). An den betroffenen Südfassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden baulich-technische Maßnahmen festgesetzt (z. B. die Anordnung von Prallscheiben mit einer effektiven Schallpegelminderung von mindestens 2 dB), so dass vor den Fenstern die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden. Auf die baulich-technische Maßnahme kann verzichtet werden, falls zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die vorhandene Gewerbenutzung im Bereich der Anzinger Straße 23-29, z. B. durch die Umplanung zu Wohnbauflächen ohne Emissionspotential, nicht mehr berücksichtigt werden muss.

### **Schallschutzkonzepte zur Einhaltung der Immissionskontingente**

Die Immissionskontingentierung wird für die kontingentierten Betriebe und Anlagen zum Genehmigungszeitpunkt wirksam. Um die im Rahmen des Bebauungsplans überplanten Bestandsbetriebe vor einem heranrückenden Wohnen zu schützen, wird

festgesetzt, dass die Nutzungsaufnahme von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4), WA 2 (5), WA 3 und WA 4 sowie in den Kerngebieten MK 3 (1) und MK 3 (2) erst zulässig ist, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen des jeweils relevanten Gewerbebetriebs Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Die Schallschutzmaßnahmen betreffen die Umsetzung konkreter technischer Maßnahmen an den Gewerbenutzungen, wie etwa

- die Schalldämmung der Wände und die Verlegung der Ausfahrt des Parkhauses im Gewerbegebiet GE 8 (5),
- die Lärminderung der Transformatorenkammern des Umspannwerkes durch Einhausung oder aktive Schallfeldkompensation auf der Fläche für Versorgung,
- die Schallpegelminderung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere die Verlegung der vorhandenen Stickstoffanlage im Gewerbegebiet GE 8 (6) in den Hof und die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Dach sowie
- die technischen (z. B. Einhausung Lkw-Umfahrung, Lärminderung der technischen Gebäudeausrüstung) und organisatorische Maßnahmen beim Gesamtbetrieb im Gewerbegebiet GE 7,

die grundsätzlich bewältigt werden können und im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans nicht genauer spezifiziert werden müssen.

Da der Umsetzungszeitpunkt der Lärmschutzmaßnahmen an den vorgenannten Betrieben und Anlagen derzeit nicht abschließend bekannt ist, betreffen diese Maßnahmen optional auch den passiven Anlagenlärmschutz (Vorbauten, mehrschalige Fassaden, Prallscheiben, Kastenfensterkonstruktionen und Ähnliches mit einer Mindesttiefe von 0,5 m) bzw. auch in Kombination mit einer Immissionsortvermeidung (Grundrisse ohne offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen) an den Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4), WA 2 (5), WA 3, WA 4, der Kerngebiete MK 3 (1) und MK 3 (2) (Teilbereiche) hinsichtlich der jeweils notwendigen Schallschutzmaßnahmen in den Gewerbegebieten GE 7, GE 8 (5), GE 8 (6) und der Fläche für Versorgung.

### **Tiefgaragen für das Wohnen**

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen werden. Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust ausgeführt werden müssen. 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 5 dB(A) nachts überschritten. Sinngemäß gilt dies auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Anforderungen der TA Lärm werden in den Allgemeinen Wohngebieten in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageneinfahr-

ten 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 (Schallschutzbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

### **Schulnutzung**

Auf der Gemeinbedarfsfläche an der U-1735 ist eine Grundschule geplant. Unabhängig von der Privilegierung von Kindergeräuschen durch das KJG erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Darstellung und Bewertung der Lärmsituation durch die Schule, um schalltechnische Konfliktpotentiale aufzudecken und ggf. Optimierungen zu erarbeiten (Vorsorgeprinzip). Als Beurteilungsgrundlage wurde hilfsweise die 18. BImSchV verwendet. Die maßgebenden Schallquellen bei Schulnutzungen stellen die Lehrerstellplätze, der Hol-/Bringverkehr, das Ankommen und Verlassen der Schule, der Pausenhof und die Sportanlagen dar. Für die Abschätzung wurde von einer Grundschule mit ca. 450 Schülerinnen und Schülern ausgegangen. Nördlich des Schulgebäudes ist der Parkplatz für die Lehrkräfte mit 12 oberirdischen Kfz-Stellplätzen geplant. Dieser Parkplatz wird voraussichtlich auch für eine außerschulische Nutzung der Turnhalle (z. B. durch Vereine) genutzt.

Die Geräuschprognose zeigt, dass außerhalb der Ruhezeit (werktags, 8-20 Uhr) der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete an der umliegenden Nachbarschaft eingehalten wird. Die außerschulische Nutzung der Kfz-Stellplätze ist ohne Störungen der Nachbarschaft auch im Nachtzeitraum möglich. Auf Basis der zugrunde liegenden Annahmen (Anzahl Schülerinnen und Schüler, Anzahl Pkw-Fahrten Hol-/Bringverkehr) werden allerdings die Anforderungen der hilfsweise herangezogenen 18. BImSchV im Zeitraum von 6-8 Uhr (Bringverkehr) im nordöstlichen Bereich des Bauraums des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf einer Baufeldtiefe von ca. 6 m bzgl. der nordöstlichen Stirnseite überschritten. Auf die rechnerischen Überschreitungen sollte im Zuge der Bauausführung der Grundschule durch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden.

#### **4.20. Erschütterungen**

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Bauräume zu den ober- und unterirdischen Bahnanlagen im Bereich des Ostbahnhofs wurden 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 Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Planungsgebiet zeigen, dass in den bahnexponierten Baugebieten entlang der Friedenstraße und entlang des U-Bahnboogens die Anhaltswerte für die Erschütterungen der DIN 4150-2 sowie die Richtwerte für den Sekundärluftschall tags und nachts überschritten werden. Um Belästigung durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auszuschließen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, in den Kerngebieten MK 1, MK 3 (1), MK 4,



MK 5, MK 6 (1), MK 6 (2) und MK 7 und in den Gewerbegebieten GE 6, GE 7, GE 8 (4), GE 8 (5) und GE 8 (6) Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es werden in Abhängigkeit von der Gebietsnutzung und vom Tageszeitraum (Tag/Nacht) Mindestabstände zur Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt. Bei Unterschreitung der festgesetzten Mindestabstände ist für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sowie darüber hinaus in den baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (Tiefgaragenaus/-einfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw.) eine Prüfung der zum Genehmigungszeitpunkt vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorzunehmen. Es sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen. Als Maßnahmen kommen zum Beispiel elastische/teilelastische Gebäudelagerungen, vertikale Bauteilfugen oder Ähnliches in Frage.

Die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen (z. B. medizinischer Diagnosegeräte), die im Einwirkungsbereich der ober- und unterirdischen Schienenwege betrieben werden sollen, sollte ebenfalls im Rahmen der Bauausführung geprüft werden; ggf. sind Minderungsmaßnahmen (Schwingungsdämpfer, Schwingungstilger usw.) unmittelbar am Gerät/der Anlage vorzusehen.

#### **4.21. Elektrische und magnetische Felder**

Sowohl im Umfeld des Umspannwerks als auch im Bereich an der Friedenstraße entlang der Bahntrasse sowie bei der zu erhaltenden Erdleitung am östlichen Rand des Planungsgebiets im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wurden die elektrischen und magnetischen Felder messtechnisch geprüft.

Bei der geplanten Bebauung an der Friedenstraße, bei der Wohnbebauung und den Freibereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (2) - WA 2 (5) und in den Freiflächen der Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 liegen die Werte der magnetischen Flussdichte deutlich unter den Grenzwerten der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVO) und (ab einem Abstand von 47 m zu den Transformatoren im Umspannwerk) auch zu dem Vorsorgewert für eine Dauerexposition der magnetischen Flussdichte von  $0,4 \mu\text{T}$ , sodass negative Auswirkungen auf die Nutzung und die Gesundheit der Nutzer nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden können. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch gewährleistet. Maßnahmen zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht erforderlich.

#### **4.22. Altlasten**

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten zu den Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet wurden mit Ausnahme der nachgenannten Baugebiete keine nutzungsrelevanten Verunreinigungen angetroffen. Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist in folgenden Bereichen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und weiteren Detailuntersuchungen zur Ermittlung des genauen Sanierungsumfangs in derzeit noch aktiv genutzten Bereichen jeweils in Abstimmung

mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU). Dies betrifft im Wesentlichen die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, die Kerngebiete MK 2 und MK 5 sowie die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 (1), GE 2 (2), GE 3 und GE 5.

Die Sanierung der ermittelten Kontaminationen wird, auch unter Berücksichtigung der möglichen Ergebnisse der zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchführbaren Detailuntersuchungen, als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingeschätzt.

#### **4.23. Nachhaltigkeit und Klimaschutz**

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen. Dieser wichtige Grundsatz wird in der Planung mit folgenden Maßnahmen zur Zielerreichung umgesetzt:

- Entwicklung eines hochwertigen Stadtquartiers mit urbanen Freiräumen und hohen Dichten, der Orientierung und Identität im heterogenen Stadtgefüge unterstützt.
- Funktionale Vielfalt und soziale Vielfalt bietet eine ausgewogene Mischung und Quartiersstabilisierung, die Wiedernutzbarmachung und aktuelle Belegung der langjährig temporär genutzten Bereiche ist der Baustein der Aktivierung im Innenstadtgefüge der lokal und übergreifend die Stadtbedürfnisse und -versorgung verbessert und qualifiziert.
- Förderung des Umweltverbunds aus Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer sowie ÖPNV durch Aufbau eines kurzwegigen, attraktiven Wegenetzes und der Förderung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen durch differenzierte Festsetzungen.
- Grün- und Freiflächen: Neben Flächenaktivierung in kompakter und dichter Bauweise wird die Freiflächenversorgung privat und öffentlich erheblich verbessert.
- Schaffung eines sehr günstigen Verhältnisses von Geschossfläche zu Gebäudehüllfläche durch große Baukörpertiefen.
- Ermöglichung dezentraler Versorgungsangebote durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete.
- Ermöglichung der Nutzung von Flächen auf Dächern zur Nutzung der Solarenergie.
- Verdunstung von Niederschlagswasser durch Freihaltung von Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen und Begrenzung der Bodenversiegelung, Minimierung der Erschließungsflächen, Begrünung der Dächer, Pflanzung von Bäumen.
- Schwerpunkt im Konzept ist ein optimiertes, vernetztes, barrierefreies Wegenetzes mit guter Orientierung zwischen allen Baugebieten, Versorgungsein-

richtungen und dem ÖPNV, alle soziale Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet, auf kurzen Wegen gefahrlos erreichbar, abseits der Straßen zu öffentlichen Grünflächen orientiert, die Anforderungen und Ansprüche von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und unterschiedlicher Nutzergruppen werden angesprochen und erfüllt, die Anforderungen des Gender Mainstreamings sind damit im Konzept umfänglich verankert.

- Eine Solarenergetische Optimierung (SOLENOP) sowie ein Gutachten zur Untersuchung des Energiebedarfs und potentieller Energiekonzepte wurde durchgeführt. Für die Energieversorgung des Quartiers stünde Fernwärme (SWM) zur Verfügung. Im urbanen Bereich wird zur Energieversorgung ein Blockheizkraftwerk errichtet.

## **5. Wesentliche Auswirkungen**

### **5.1. Städtebau**

- Nutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials,
- Städtebauliche Aufwertung eines in der Vergangenheit zunehmend brach liegenden, mittlerweile zwischengenutzten Areals,
- Gestalterische Aufwertung, Belebung durch funktionale Vielfalt und Etablierung von Wohnnutzung, Entwicklung lärmabschirmender Strukturen,
- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit eigener Identität mit Erhalt

charakteristischer Bestandsbauten, städtebauliche Akzentuierung durch Hochhäuser,

- Schaffung von Baugebieten für ca. 1.150 Wohneinheiten mit über 2.600 Einwohnerinnen und Einwohner sowie ca. 7.000 neuen Arbeitsplätzen,
- Befriedigung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete, sowie Schaffung von Entwicklungskapazitäten für Wohnen in angrenzenden Quartieren durch den Bau der Grundschule,
- Verbesserung der Nahversorgung auch mit großflächigen, überregionalen Einzelhandelseinrichtungen,
- Erhalt und Entwicklung eines kulturellen Schwerpunkts der Stadt München,
- Schaffung örtlicher, übergeordneter, vernetzter und optimierter Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz,
- Erhalt und Stärkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen,
- Zunahme der Verkehrsbelastung mit entsprechenden Immissionen.

### **5.2. Grünordnung**

- Schaffung eines differenzierten Freiraumsystems bestehend aus öffentlichen und privaten Freiflächen; Sicherung vielfältiger Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen,
- Versorgung des Gebietes mit zusammenhängend nutzbaren öffentlichen Grünflächen,
- Optimierung des Verhältnisses zwischen urbaner Dichte und angemessener Freiflächenversorgung durch Aktivierung privater Flächen als öffentlich nutzbare Freiräume (Gehrechte),

- Optimierung der Verbindungen mit den umliegenden Freiraumsystemen Au-Haidhausens und Berg am Laim über neu entstehende Grünbeziehungen und Querungshilfen,
- Reduzierung der Versiegelung im Gebiet, Verbesserung der klimatischen Situation und des Naturhaushalts,
- Erhaltung wertvollen Baumbestands und umfangreiche, deutlich über geplante Baumfällungen hinaus gehende Neupflanzungen von Bäumen.

Der Anteil der versiegelten Flächen im Planungsgebiet verringert sich geringfügig um ca. 6.000 m<sup>2</sup> von 34 ha (87,3 %) auf 33,4 ha (85,7 %), wobei ein erheblicher Anteil der geplanten Versiegelung unterirdisch und begrünbar ist (Tiefgaragen mit Bodenüberdeckung).

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Umwelt ausgeglichen. Es werden trotz der Reduzierung der Versiegelung Ausgleichsflächen von ca. 2.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese entstehen durch Eingriffe in schützenswerte Biotopstrukturen. Sie sind im stadteigenen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachzuweisen.

Für das Ökokonto „Eschenrieder Moos“ liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2001). Die Erstmaßnahmen sind bereits umgesetzt, die Entwicklungspflege ist noch im Gange.

Detailliertere Ausführungen zu Arten- und Biotopschutz und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht Kap. 7.2.2.3 und 7.3.

### **5.3. Verkehrliche Auswirkungen**

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrs wurde ein externes Verkehrsgutachten erstellt. Hierbei wurden ca. 17.000 Kfz-Fahrten am Tag als neues motorisiertes Verkehrsaufkommen ermittelt.

Die im Verkehrsgutachten ermittelten neuen 17.000 Kfz-Fahrten am Tag werden über die Friedenstraße, die teilweise verlegte Grafinger Straße/Haager Straße und die neuen internen Planstraßen (U-1735/U-1736/U-1737/U-1738/U-1739/U-1740/U-1741/U-1742 und U-1760) auf das vorhandene gut funktionierende vierstreifige örtliche Hauptverkehrsstraßennetz geleitet. Dies sind die Rosenheimer-, die Anzinger- und die Aschheimer Straße, die unmittelbar an den Mittleren Ring und damit an das überregionale Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen sind.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit hat die Abwickelbarkeit des Neuverkehrs an den anschließenden Knotenpunkten nachgewiesen. Anpassungen wurden an folgenden Stellen vorgenommen.

#### **Einmündung Friedenstraße in die Rosenheimer Straße:**

Der Verkehrsfluss wird durch benachbarte Knotenpunkte stadteinwärts entlang der Rosenheimer Straße bestimmt. Nachmittags kann es zu Behinderungen im Verkehrs-

fluss kommen. Die Freigabezeiten an der Rosenheimer Straße müssen den neuen Bedarfen angepasst werden. Von Montag bis Freitag ist nachmittags das Linksabbiegen von der Rosenheimer Straße in die Friedenstraße auch weiterhin untersagt.

#### **Einmündung U-1740 (Kommunikationsband Süd) in die Rosenheimer Straße**

Keine Einschränkungen im Verkehrsfluss erkennbar.

#### **Neuer Knotenpunkt Aschheimer Straße/U-1737 (Medienstraße Ost)**

Dieser signalisierte Vollanschluss kommt neu hinzu und war bereits durch die Neuplanung der Feuerwache 5 vorgesehen. Der vorhandene Mittelteiler wird unterbrochen, um die Erreichbarkeit aus allen Richtungen sicher stellen zu können. Die Verkehre können leistungsfähig abgewickelt werden.

#### **Knotenpunkt Aschheimer-, Ampfing-, und Grafinger Straße**

Da in der Grafinger Straße zukünftig deutlich mehr Verkehr abzuwickeln ist, wird die Aschheimer Straße um eine Linksabbiegespur erweitert werden. Die Verkehre aus der Grafinger Straße erhalten zwei Spuren im Kreuzungsbereich, um alle Fahrzeuge reibungslos aufnehmen zu können.

#### **Knotenpunkt Friedenstraße/Neue Haager Straße:**

Durch die Erhöhung der Verkehrsbelastung in den beiden Straßen in der Verkehrsprognose 2030 wird der vorhandene Knotenpunkt durch eine Signalanlage ertüchtigt.

#### **Knotenpunkt Friedenstraße/U-1736**

Die Einmündung kann leistungsfähig abgewickelt werden. Falls erforderlich kann eine Signalanlage nachgerüstet werden.

Somit kann das aus dem Umgriff des Planungsgebiets resultierende zusätzliche neue Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr auf dem Hauptverkehrsstraßennetz abgewickelt werden. Das Fahrtenaufkommen des Planungsgebiets setzt sich aus neuen, bestehenden oder im Bau befindlichen Nutzungen zusammen. Aktuelle Verkehrserhebungen bestätigen die Beobachtungen, dass auf den stadteinwärts gerichteten Straßen die Verkehrsdichte abgenommen hat und auf der Nord-Süd-Achse Ampfingstraße - Aschheimer Straße - Melusinenstraße nach Freigabe des Mittleren Ringes Ost Zunahmen der Verkehrsdichte zu verzeichnen sind. Stauanfällig bleibt der Knotenpunkt Berg-am-Laim-Straße/Ampfingstraße/Rampen Leuchtenbergring. Der früher regelmäßige stadteinwärts gerichtete Stau auf der Rosenheimer Straße tritt nur noch gelegentlich auf.

Der Zuwachs auf der nach Ost-West verlaufenden Bad-Schachener-Straße – Anzinger Straße – St.-Martin-Straße kann ebenfalls ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden. Auf der Nord-Süd gerichteten Verbindung Ampfingstraße – Aschheimer Straße – Melusinenstraße wird der Zuwachs deutlicher ausfallen; Leistungsengpässe sind durch die Errichtung einer Linksabbiegespur an der Kreuzung mit der Grafinger Straße nicht zu erwarten.

Am Knotenpunkt Berg-am-Laim-Straße/Ampfingstraße/Rampen Leuchtenbergring wird es zu den Hauptverkehrszeiten zu leichten Engpässen kommen.

Im Planungsgebiet selbst kann der Verkehr abgewickelt werden. An der Einmündung Friedenstraße/U-1735 ist eine signaltechnische Regelung erforderlich.

Um eine gute Erreichbarkeit der Hauptfeuerwache und der südlichen Bereiche im Planungsgebiet zu gewährleisten, ist am Anschluss der „Medienstraße“ an die Aschheimer Straße ein Vollanschluss mit einer Unterbrechung des Mittelteilers erforderlich.

### **Öffentlicher Nahverkehr**

Ein weiteres nicht unerhebliches Wegeaufkommen ergibt sich für den öffentlichen und den nicht motorisierten Nahverkehr. Das Verkehrsgutachten hat für den öffentlichen Nahverkehr ca. 11.000 Personenfahrten ermittelt. Dieses Wegeaufkommen kann durch die bestehenden S-Bahnen, die U-Bahnen und Trambahnen am Ostbahnhof und dem Karl-Preis-Platz abgewickelt werden. Zudem wird das Plangebiet von Buslinien sowohl durch- als auch umfahren. Die durch das Plangebiet hindurchfahrende Buslinie wird dabei der neuen Straßenführung angepasst.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Ausgehend von der zentralen Grünfläche wird ein Netz aus befestigten und begrüntem Freiräumen für eine von den Straßen unabhängige Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger als auch für Radfahrerinnen und Radfahrer im Sinne einer optimierten Nahmobilität hergestellt. Die Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen ist durch dieses engmaschige Netz gegeben.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen**

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben sich zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Demnach werden die ursächlichen Kosten und Lasten übernommen.

Es liegt ein Umstrukturierungsfall vor, wobei es sich um einen Altfall handelt.

Im vorliegenden Fall besteht kein fiktives Wohnbaurecht, da der Wert des neuen Gewerbes höher anzusetzen ist als der Wert für das bestehende Gewerbe. Es besteht daher kein Förderdelta. Somit werden 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert.

Es wird eine Bodenordnung durch eine einvernehmliche gesetzliche Umlegung mit einem begleitenden städtebaulichen Vertrag durchgeführt.

Insbesondere werden folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Grün- und Verkehrsflächen an die Landeshauptstadt München.
- Abtretung der Gemeinbedarfsfläche Schule.
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Biotope

M-0349 und M-0350-001 durch Kostenbeitrag zum 1. Münchner Ökokonto im Eschenrieder Moos.

- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur und Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Kerngebiet MK 5 (3).
- Leistung eines Finanzierungsbeitrages als Ausgleich für entfallendes gewerbliches Baurecht.
- Bestellung und Herstellung der im Plan vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen.
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat der dem Billigungsbeschluss zu Grunde liegenden Planung und den Vertragsinhalten zugestimmt.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1. Einleitung**

#### **7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Im Osten der Landeshauptstadt München soll der Bereich südöstlich des Ostbahnhofes durch Umstrukturierung und Verdichtung hin zu einem dichten, urbanen Stadtquartier und einem hochwertigen Standort für die innerstädtischen Funktionen Wohnen, Arbeiten und Kultur, Freizeit und Erholung entwickelt werden. 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 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 als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen Satzungsbestimmungen verwiesen.

#### **Umfang des Vorhabens**

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 39,1 ha. Davon sind ca. 29,3 ha Baugebiete, ca. 7,2 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 2,6 ha öffentliche Frei- und Grünfläche.

#### **7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

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

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- 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),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- 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),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchV),
- DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“,
- 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)
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung)
- Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München
- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

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

### **7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 29.02.2012 ermittelt sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im November/Dezember 2011 mit den zuständigen Fachdienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte

- Geruchsbelastung
- Oberflächengewässer

als nicht relevant bewertet und werden daher im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes nicht behandelt.



## 7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Gebiete, die erheblich beeinflusst werden).

### 7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

#### 7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

(Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm)

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands** (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandssituation ist in der Begründung im Einzelnen dargestellt.

#### **Vorbelastung**

Das Planungsgebiet ist in nicht unerheblichem Umfang den **Verkehrslärmeinwirkungen** der Rosenheimer Straße, der Aschheimer Straße, der Anzinger Straße und der Friedenstraße ausgesetzt. Darüber hinaus sind noch die Einwirkungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecken am Ostbahnhof München zu berücksichtigen.

Die Bestandssituation der **Anlagenlärmeinwirkungen** auf das Planungsgebiet ist derzeit durch unterschiedlichste Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes geprägt.

Relevante Geräusche gehen von den Gewerbenutzungen an der Friedenstraße und insbesondere vom Anliefer-, Kunden- und Tankverkehr der Fa. Hamberger aus. In geringerem Umfang tragen die weiteren Gewerbeflächen an der Haager Straße und das Umspannwerk in der Grafinger Straße zur Anlagenlärmvorbelastung bei.

Die nächtlichen Nutzungen der Kultfabrik erzeugen relevante **Freizeitlärmvorbelastungen**. Diese gehen hauptsächlich von den einzelnen Beschallungsanlagen im Inneren der Gastro-, Musik- und Theaternutzungen sowie vom Parkverkehr und von den Besucherinnen und Besuchern aus.

Die Rasensportfläche an der Aschheimer Straße verursacht **Sportanlagenlärm**.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **Verkehr**

Die bestehende Anbindung an das Hauptstraßennetz wird ergänzt durch eine durchgängige Erschließungsstraße die parallel zur Anzinger Straße und Rosenheimer Straße verläuft, mit direkter Anbindung an die Aschheimer Straße und indirekter Anbindung an die Rosenheimer Straße sowie weiteren Anbindungen an die Friedenstraße und Aschheimer Straße. Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Neuverkehr von ca. 17.000 Kfz-Fahrten/Tag, einschließlich der bestehenden/in Bau befindlichen Nutzungen ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von ca. 27.000 Kfz/Tag. Die zusätzlichen ÖPNV-Fahrten belaufen sich auf ca. 12.000 ÖPNV-Fahrten/Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf dem umgebenden Hauptstraßennetz abgewickelt werden. Der Zuwachs auf der nach Ost-West verlaufenden Bad-Schachener-Straße/Anzinger Straße/St.-Martin-Straße kann ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden. Auf der Nord-Süd gerichteten Verbindung Ampfingstraße/Asch-

heimer Straße/Melusinenstraße sind trotz eines deutlichen Zuwachses keine Leistungsempässe zu erwarten. Am Knotenpunkt Berg-am-Laim-Straße/Ampfingstraße/Rampen Leuchtenberggring wird es zu den Hauptverkehrszeiten zu leichten Engpässen kommen.

Für die Prognose wird an der Einmündung Friedenstraße/U-1735 eine signaltechnische Regelung erforderlich. Am Knotenpunkt Aschheimer Straße/U-1735/Ampfingstraße/Grafinger Straße wird gleichzeitig der Bau einer separaten Linksabbiegespur in das Gebiet notwendig.

Aus den Fußgängerbewegungen, die aus dem Planungsgebiet resultieren zuzüglich der restlichen Fußgängerströme in das Gebiet östlich der Bahntrasse, wird sich die Situation an der Friedenstraße während der maßgeblichen Abendspitze spürbar verschlechtern. Die Leistungsgrenze kann kurzzeitig erreicht werden.

Hinsichtlich des Fußgänger- und Radverkehrs wird die bestehende Bahnunterführung Ostbahnhof zukünftig einen Engpass darstellen. Das Treppenbauwerk und der Aufstellbereich an der Friedenstraße sind zu ertüchtigen.

### **Lärm**

Die schalltechnischen Untersuchungen hatten den Verkehrslärm, den Anlagenlärm und den Freizeitlärm der auf das Planungsgebiet einwirkt bzw. im Planungsgebiet entsteht als Untersuchungsgegenstand. Im Ergebnis werden für die verschiedenen Lärmquellen umfangreiche Schutzmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes vorgegeben, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Verkehr**

Mit der Umsetzung des Industriegebietes sind zusätzliche Verkehrsbelastungen anzunehmen. Das Planungsgebiet ist für alle Verkehrsteilnehmende sehr gut erschließbar.

#### **Lärm**

Die wesentlichen Lärmimmissionen im Planungsgebiet würden weiter von den umgebenden Verkehrswegen ausgehen. Innerhalb des Planungsareals fallen die nächtlichen Lärmimmissionen aus dem Gastronomie- und Veranstaltungsbereich weg, dafür ist generell mit einer Erhöhung des Schallpegels durch das Industriegebiet zu rechnen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die umfangreichen Schutzmaßnahmen vor unzumutbarem Verkehrs-, Anlagen-, und Freizeitlärm sind in der Satzung und der Begründung ausführlich beschrieben.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die folgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke wurde im Zuge der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Vorgabe der diversen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt: DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 4109, BImSchG und DIN 45691.

**7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisanlagen des Ostbahnhofes (Fernbahn-, Güterbahn- und S-Bahnstrecken) und dem Verlauf der U-Bahnlinie U5 im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist im Planungsareal mit nennenswerten Einwirkungen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall des ober- und unterirdischen Schienenverkehrs zu rechnen.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer durch Erschütterungen und Sekundärluftschall ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen kann nicht zuverlässig ausgeschlossen werden. Das erschütterungstechnische Gutachten benennt Mindestabstände zur Einhaltung der zulässigen Werte. Anderenfalls werden ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen notwendig, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

Die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen, die im Wirkungsbereich der ober- und unterirdischen Schienenwege betrieben werden sollen, sollte im Rahmen der Bauausführung geprüft werden; ggf. sind Minderungsmaßnahmen am Gerät/an der Anlage vorzusehen.

**Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind bei Neubauten ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen erforderlich bzw. sollte die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen wie oben beschrieben geprüft werden.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Benennung von Abständen in denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen zu schützen sind.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Bei der Ermittlung der vorhandenen Erschütterungen sowie der Vorgaben für die zukünftige Bebauung fanden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe Juni 1999), die TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.G. vom August 1998 und die DIN 45680 Anwendung.

### **7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Von den oberirdischen Leitungen entlang der Bahnstrecke, vom Umspannwerk in der Grafinger Straße und eine 50 Hz-Erdleitung unterhalb der Piusstraße gehen elektrische und magnetische Felder aus. Von allen gehen aufgrund ausreichender Gebäudeabstände derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Mess-, Hochrechnungs- und Prognoseergebnisse der elektrischen und magnetischen Felder für das Umspannwerk und die Messergebnisse für die oben genannten Leitungen zeigen, dass die gesetzlichen Grenzwerte zuverlässig eingehalten werden. Der in der Vergangenheit in der Landeshauptstadt München einzuhaltende Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von  $B = 0,4 \mu\text{T}$  wurde für die Bahnleitungen während der kurzzeitigen Messungen im Bereich der Friedenstraße überschritten und wird ab einem Abstand von etwa 110 m zu nächstgelegenen Gleisachse eingehalten. Die Langzeitmessung zeigt, dass der Vorsorgewert entlang der Friedenstraße eingehalten wird. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätten wird der Vorsorgewert deutlich unterschritten. Zudem werden die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten. Etwaige schädliche Einwirkungen auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Für das Umspannwerk wird der Vorsorgewert ab einem Abstand zu den Transformatoren im südlichen Gebäude des Umspannwerks von etwa 47 m eingehalten. Alle zukünftigen Gebäude sind entsprechend so gelegen, dass Beeinträchtigungen durch elektrische und magnetische Felder ausgeschlossen werden können. Für die Piusstraße wird der Vorsorgewert zuverlässig eingehalten. Etwaige schädliche Einwirkungen auf das künftige Wohngebiet und die Kindertagesstätte können ausgeschlossen werden.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch eine Nichtdurchführung der Planung lässt keine gesonderten Beeinträchtigungen erwarten.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Schutzmaßnahmen 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**

Die immissionstechnische Untersuchung berücksichtigte die DIN 4109. Der Vorsorgewert des Referates für Gesundheit und Umwelt wurde bei der Ermittlung der Mindestabstände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und in der Folge bei der Festlegung benachbarter Nutzungen und der Baugrenzen herangezogen.

#### **7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche/künstliche Belichtung**

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante dichte, teils hohe Bebauung ist der Nachweis einer ausreichenden Besonnung innerhalb der Gebäude erforderlich.

Die Analyse der Besonnungssituation gemäß DIN 5034 kommt zum Ergebnis, dass grundsätzlich alle Südost- und Südwest-Innenecken der geschlossenen Blöcke von den unteren zu den oberen Geschossen abnehmende Besonnungsdefizite aufweisen. Es werden Empfehlungen zur Optimierung gegeben, die bei den Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung berücksichtigt wurden.

Der Block um das Umspannwerk weist gute Voraussetzungen für eine gute Besonnungsqualität auf, welche durch die Bestandsgebäude des Umspannwerks nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinsichtlich der Besonnung problematisch ist der im Verhältnis zur Baumhöhe zu geringe Abstand zwischen der Bebauung im Zentralpark und am Piusanger zu den Bäumen sowie der zu geringe Abstand der Gebäude im Verhältnis zu deren Höhe im Bereich Piusanger-Ost. Weiter ist das nordöstliche Teilgebäude des Hochhauses nur unzureichend besonnt.

##### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung der rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebiete wäre die Besonnungssituation nicht zu beachten, da die DIN 5034 nur für Wohnräume gilt.

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In den Baugebieten, in denen die durch die BayBO vorgegebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden, ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen auch in den Wintermonaten nachzuweisen.

##### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) bis (5) können die Anforderungen der DIN 5034 nicht erfüllt werden. Für diese Bereiche ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Die Möglichkeiten zur Umsetzung einer ausreichenden Belichtung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

#### **7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Diverse Angebote wie Kletterhallen, Discotheken, Beachvolleyballplätze oder Theater- und Konzerträume bieten verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitbetätigung. Hinsichtlich einer primär naturbezogenen Erholungsnutzung bieten sich im weiteren Umfeld die östlich gelegenen Grünflächen beiderseits der Echardinger Straße oder weiter östlich der Ostpark an, die jedoch in ca. 800 m und in über 1 km Entfernung liegen. Zusammenfassend besitzt das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsnutzung.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Grünflächenanteil im Planungsgebiet deutlich erhöht. Insbesondere durch die parkartig zu gestaltende Fläche im Zentrum werden die naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten wesentlich verbessert. Die abgesenkten städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung werden erreicht. Im Bereich der Kerngebiete (MK) sollen auch zukünftig ein vielfältiges Kulturangebot und weitere Möglichkeiten der Freizeitbetätigung angeboten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet. Vielmehr wird eine wesentlich Aufwertung des Planungsgebietes erreicht.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung hätte die Umwandlung des heutigen „Kultur- und Freizeitviertels“ in ein Industriegebiet zur Folge. Das Planungsgebiet hat daher aufgrund der Nutzung kaum einen Erholungswert. Für eine naturgebundene Erholung ist es, wie für innerstädtische Gewerbeflächen zu erwarten, ungeeignet.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Errichtung einer öffentlich nutzbaren, parkartig gestalteten öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen.
- Gestaltung und Begrünung der Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten, zum Teil als Gemeinschafts-Dachgärten.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Bei der Festlegung der Gestaltung und der Größe der Grünflächen wurden die Freiflächengestaltungssatzung und städtische Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung berücksichtigt.

#### **7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

Angsträume können sich bei ungünstiger Gestaltung der Zuwegung zur Bahn in öffentlichen Wegeverbindungen, Grünflächen, engen Straßenräumen u.ä. herausstellen. An solchen Stellen ist daher z. B. auf eine ausreichende Beleuchtung oder nicht zu dichte Vegetation zu achten.

#### **7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die im Jahr 2008 durchgeführten faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel kamen zu folgendem Ergebnis: Im Planungsgebiet wurden die drei stadtypischen Arten Rauhaufledermaus, Abendsegler und Zweifarbfledermaus festgestellt. Diese Fledermausarten ziehen in München überwiegend ab dem Spätsommer zu, wobei ein Teil bleibt, balzt und überwintert, ein anderer weiterwandert. Wochenstubenquartiere sind für das Pla-

nungsgebiet und die nähere Umgebung von keiner der drei Arten nachgewiesen. Nach Datenlage sind damit zumindest individuenreichere Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten; kleine bzw. Einzeltierquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden 27 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 als Brutvögel einzustufen waren (Brutnachweis oder Brutverdacht). Die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft sind Amsel, Kohlmeise, Mauersegler, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Blaumeise, Haussperling und Hausrotschwanz. Auf die erstgenannten, dominanten Arten entfällt über die Hälfte der insgesamt ermittelten 102 Brutpaare. Zu den Artengruppen Heuschrecken, Tagfalter und Bienen fand im Jahr 2000 eine Untersuchung statt, die zu folgenden Aussagen zu faunistisch relevanten Flächen im Planungsgebiet kam. Von regionaler Bedeutung ist die aufgelassene Gleisanlage südwestlich der Haager Straße. Dort konnten zwar durchweg nur kleine Bestände vorrangig naturschutzrelevanter Arten registriert werden, jedoch von gleich vier regional bedeutsamen (*Halictus subauratus*, *Anthidium punctatum*, *Megachile ericetorum* und *Bombus veteranus*) und drei gesamtstädtisch bedeutsamen Bienenarten (*Psithyrus vestalis*, *Osmia bicolor*, *Megachile willughbiella*). Als gesamtstädtisch bedeutsam einzustufen ist der zentrale Bereich zwischen Grafinger und Haager Straße. Hier ist die Fauna bereits deutlich ärmer, umfasst aber mit der Wollbienenart *Anthidium punctatum* und der Maskenbienenart *Hylaeus signatus* noch zwei vorrangig naturschutzrelevante Arten in kleinen Beständen.

Erfassungen zu den auf der Brachfläche an der Grafinger Straße vermuteten streng geschützten Mauer- und Zauneidechsen (2012 und 2013) konnten ein Vorkommen nicht bestätigen.

### **Vorbelastung**

Als wesentliche Vorbelastung ist die starke anthropogene Nutzung im und um das Planungsgebiet anzusehen. Der hohe Siedlungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen und die umgebende, zumeist riegelartige 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**

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine Ansiedlung bedeutsamer Arten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Tiere zumindest häufiger Arten verbunden. Die vorgenannten Brutvogelarten sind sämtlich häufige und weitverbreitete Arten, die in der Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden. Bei den Fledermausarten werden hingegen mehrere potenzielle Quartiere beseitigt; durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen aber gemindert bzw. ausgeglichen werden. Ebenso wird ein Teil des

Lebensraums der o.g. Wildbienenarten überplant.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Tiere eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen im Planungsgebiet erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung merklich und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten.

### **Prognose über die Entwicklung 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**

- Einfriedungen werden nur zugelassen, wo die Nutzung diese erfordert (Bsp. Schule, Umspannwerk) und sind zudem, mit Ausnahme im Bereich der Vorzonen der Allgemeinen Wohngebiete offen, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.
- Die öffentlichen Grünflächen werden, teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einschätzung der Bedeutung der vorhandenen Fauna wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München sowie die Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet. Außerdem wurden die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt.

## **7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet wurden im Jahr 2000 bei der Bestandsaufnahme der Vegetation prägende Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen, Alleen), geschlossene Gehölzbestände, größere Rasen-/Wiesenflächen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen festgestellt. Der Anteil an versiegelter Fläche ist in älteren Gewerbegrundstücken sehr hoch. Neue Bauflächen sind eindeutig besser durchgrünt und weniger versiegelt, wenngleich die Gehölze nur geringeren Alters sind.

Die im Jahr 2012 erfolgte Baumbestandserfassung beschreibt den Baumbestand wie folgt: Die häufigsten Baumarten sind Spitzahorn, Bergahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Robinie, Sal-Weide und die Winterlinde. Seltener sind die zudem fremden Arten chinesischer Blauglockenbaum, Trompetenbaum, amerikanischer Amberbaum, Katsurabaum, Tulpenbaum, gewöhnlicher Judasbaum, amerikanische Gleditschie sowie diverse Magnolien. Generell ist der Baumbestand eher jung und in einem guten Zustand. Eine deutlich schlechtere Situation der Bäume lässt sich hingegen entlang der das Planungsgebiet umgebenden, vielbefahrenen Straßen feststellen. Insbesondere Linden haben verschmutzte Blattoberflächen, die einen vermehrten Schädlingsbefall nach sich ziehen.



### **Vorbelastung**

Die Vorbelastung des Planungsgebietes besteht in der starken anthropogenen Nutzung, der veränderten Bodenstruktur und der Schadstoffbelastung, die sich sämtlich negativ auf eine Vegetationsansiedlung auswirken. Der hohe Siedlungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen und die umgebende, zumeist riegelartige Bebauung negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen aus.

### **Bewertung**

Naturschutzfachlich bedeutsame Arten fehlen in den bebauten Flächen des untersuchten Gebietes völlig. Wertbestimmend sind vielmehr die Grünzüge der Alleen entlang den Hauptverkehrsstraßen und die Gehölzbestände innerhalb der Grundstücke. Dabei haben straßenbild- und quartierprägende Gehölze und geschlossene Grünbestände eine mittlere Wertigkeit. Gras- und Krautfluren, mäßig bis gut durchgrünte Gewerbegebiete und Wohnbebauung sowie Kiesflächen werden als geringwertig eingestuft, während versiegelte Flächen, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sowie ungenügend durchgrünte Gewerbegebiete und Wohnbebauung keine naturschutzfachliche Bedeutung besitzen.

Das geringe Alter der meisten Bäume und die teils eingebrachten, fremden Arten lassen die sehr alten und einheimischen Bäume für das Planungsgebiet umso wertvoller werden. 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**

Die Umsetzung der Planung beinhaltet eine deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils, wobei bestehende Gehölze, soweit möglich, in die Gestaltung einbezogen werden. Grünzüge durchziehen das Planungsgebiet in verschiedenen Richtungen und lockern zusammen mit der alleeartigen Gestaltung der Straßenräume die dichte Bebauung auf. Dabei wird der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes hergestellt. Damit verbunden sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und ein verbesserter Artenaustausch.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Pflanzen eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung deutlich und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die heutigen Lebensräume für Pflanzen bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der hohen Versiegelung von keiner vielfältigen oder strukturreichen Flora auszugehen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die nicht überbauten sowie die unterbauten Freiflächen müssen begrünt und bepflanzt werden, ebenso Flachdächer ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>.

- Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup> freizuhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen werden, teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.
- Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstückfläche des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner, standortgerechter Laubbaum, mindestens jedoch ein Großbaum je 1.000 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen.

**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 (BaumschutzVO) der Landeshauptstadt München zu beachten. Außerdem wurden die amtlich kartierten Biotop im Planungsgebiet soweit wie möglich erhalten.

**7.2.2.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Biotopschutz**

Die Auswertung der Biotopkartierung Stadt, der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie des darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramms (Stadt-ABSP) der Landeshauptstadt München erbrachte folgendes Ergebnis:

Die Biotopkartierung verzeichnet drei Teilflächen (TF) der Biotop M-349 (TF 01) und M-350 (TF 01 und 02) im Planungsgebiet. Während das Biotop M-349 eine naturnahe Hecke darstellt, besteht die TF 01 des Biotops M-350 nur zu einem geringen Anteil aus einer naturnahen Hecke, der Großteil wird durch Baumgruppen bzw. Baumreihen gebildet. Die TF 02 des Biotops M-350 ist komplett als eine Baumgruppe bzw. Baumreihe kartiert. Einem gesetzlichen Schutz unterliegen die Biotop nicht. Das ABSP verzeichnet die gleichen Flächen (ABSP-Nr. 698) mit Baumgruppen und -reihen bzw. Hecken und stuft ihre Wertigkeit als lokal bedeutsam ein.

An der Anzinger Straße liegen zudem Teilflächen des Biotops M-569 (TF 02 und 03) randlich am Planungsgebiet, die als Allee, Baumreihe bzw. Baumgruppe kartiert wurden. Sie unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. Sie sind analog im ABSP unter der Nummer 726 als Baumreihe bzw. Baumgruppe verzeichnet und werden dort als lokal bedeutsam eingestuft.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind nicht anzuzeigen.

Die im Planungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind durch die Nennung im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat(FFH)-Richtlinie streng geschützt. Alle heimischen Vogelarten sind grundsätzlich besonders geschützt und europarechtlich relevant. Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

### **Biodiversität**

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

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 mit den angrenzenden, teils riegelartig bebauten Gebieten praktisch in alle Richtungen erschwert. Lediglich die Bahnflächen bieten für einige Arten gewisse Verbreitungsmöglichkeiten.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **Biotopschutz und Biodiversität**

Die Teilfläche (TF) 1 des Biotops 350 und ein Teil der TF 1 des Biotops M-349 gehen verloren. Der Großteil des Biotops M-349 bleibt jedoch unverändert. Auch der Großteil der vorhandenen Gehölze bleibt erhalten und wird soweit wie möglich bei der Grünflächengestaltung integriert. Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt auf den Vegetationsflächen eher positiv einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass die Tierartenzahl insgesamt und insbesondere die Tierartenzahl, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen ist, gefördert wird.

Die alleeartigen Grünzüge 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. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Besonderer Artenschutz**

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 ff. BNatSchG die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant.

Gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2015) gelten bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der Europäischen Vogelarten folgende Verbote:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)
  - a) Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

b) Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen bzw. ihrer Standorte.

- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)  
Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führt.

Im Planungsgebiet sind die nachgewiesenen Fledermausarten durch ihre Nennung im Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Beim Abriss von Gebäuden oder der Rodung älterer Bäume bzw. von Bäumen mit einer Höhle ist die Erfüllung des Schädigungs- als auch des Störungsverbotes nicht ausgeschlossen. Besonders die Gebäude, die bei den Bestandsaufnahmen 2008 ein Quartierpotenzial der Kategorien 1 und 2 besaßen, sind hier von Bedeutung. Es wird empfohlen, vor dem Gebäudeabriss oder der Rodung die Gebäude bzw. die Bäume inkl. den Höhlen auf Tiere zu untersuchen. Dazu wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, die ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere anordnen kann. Zudem sind rechtzeitig vor der Beseitigung bestehender Lebensstätten vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, umzusetzen. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind Fledermausersatzquartiere an geeigneten Stellen anzubringen. Bei Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen sind für die im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

Hinsichtlich des Schädigungsverbotes von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten ist für die nachgewiesenen Gebäudebrüter und die in den Bestandsaufnahmen 2008 genannten Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft von einer Erfüllung der Verbotstatbestände auszugehen, wenn nicht rechtzeitig vor der Beseitigung bestehender Lebensstätten vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, umgesetzt werden. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind Nisthilfen für den Mauersegler und die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft an geeigneten Stellen anzubringen.

Für weitere ubiquitäre Arten kann sicher davon ausgegangen werden, dass ausreichend gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planvorhabens weiterhin zur Verfügung stehen. Zudem sind im Planungsgebiet Gehölzpflanzungen festgesetzt, die als Ersatzlebensraum für an Gehölzstrukturen gebundene Vögel dienen können. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt. Somit ist auch der Verbotstatbestand der „Schädigung“ nicht gegeben.

Wenn die Rodung der Bäume und der Gebäuderückbau im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, erfolgt, kann der Verbotstatbestand der erheblichen Störung (Störungsverbot) während der Fortpflanzungs-, und Aufzuchtzeit vermieden werden.

Für die im Planungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

In der Gesamtbetrachtung werden für die geschützten Fledermaus- und Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Mit Durchführung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die heutigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der hohen Versiegelung von keiner naturschutzfachlich wertvollen Fauna und von keiner vielfältigen oder strukturreichen Flora auszugehen. Der hohe Siedlungsgrad verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität sowie der eingeschränkte Genaustausch bleiben die größten Hindernisse hinsichtlich einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten
- Anbringung von Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten
- Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit).
- Rückbau der Gebäude nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit)
- Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abrissarbeiten. Bei Hinweisen auf sommerlichen oder winterlichen Fledermausbesatz im Bereich der abzureißenden Gebäude sollten geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen, ggf. winterfest) im unmittelbaren Umfeld platziert werden.
- Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinternde Tiere sicher ausgeschlossen werden.
- Die Biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter Gehölze vermieden.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Zur Einwertung der vorhandenen Fauna und Flora sowie zur Prüfung auf Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen durch die Planung fanden das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz Anwendung. Darüber hinaus wurde die amtliche Biotopkartierung ausgewertet.

## **7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

### **7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Mit der jahrzehntelangen Nutzung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Industrie- und Gewerbebetriebe sind teilweise Schadstoffe in den Boden gelangt, so

dass etwa ein Drittel des Planungsgebietes näher auf Bodenbelastungen untersucht wurde.

Für den Bereich nördlich der Grafinger und der Haager Straße war aus gutachterlicher Sicht für die meisten Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung über die geprüften, relevanten Wirkungspfade nicht erkennbar. Auf Flächen mit nicht auszuschließendem bzw. bestätigtem Altlastenverdacht wurden Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle, Benzo(a)pyren, BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe) oder Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gefunden.

Beim Gebäude in der Rosenheimer Straße 145 wurde zur Abklärung der Altlastensituation in der Ausfahrt zur Anzinger Straße die Bodenluft auf Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) untersucht. Es ergaben sich keine Befunde, sodass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung mehr zu erkennen ist.

Die in der Grafinger Straße auf dem Grundstück des Umspannwerks durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben nur gering erhöhte PAK-Gehalte in den Auffüllungen, gering erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft und erhöhte PAK-Gehalte in einer Bodenprobe. Eine bodenschutzrechtliche Gefährdung bezüglich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft-Mensch ist dennoch nicht zu erkennen.

Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen südlich der Grafinger Straße im Bereich der OTEC, der Kultfabrik und der ehemaligen Zündapphalle ergaben, dass für die meisten Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung über die geprüften, relevanten Wirkungspfade nicht erkennbar ist. Auf Flächen mit nicht auszuschließendem bzw. bestätigtem Altlastenverdacht wurden Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Chrom, Chromat, Cadmium, Nickel, Blei, Zink oder Cyanide gefunden.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Optimol-Werke erfolgten Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen ergaben in den bereichsweise vorhandenen, künstlichen Auffüllungsschichten Hinweise auf geringfügige Verunreinigungen mit auffüllungstypischen Schadstoffen (Schwermetalle, PAK), die jedoch auf der Basis der vorliegenden Ergebnisse nicht bodenrechtlich sondern allenfalls bei zukünftigen Erdbebewegungen abfallrechtlich relevant sein können. In Teilbereichen wurden bereits Bodenaustauschmaßnahmen zur Untergrundsanierung, bereichsweise bis 4 m Tiefe, durchgeführt. In einigen Bereich sind jedoch noch Restverunreinigungen mit Ölen und Schmiermitteln vorhanden.

Für die Grafinger Straße 34 ergaben die Bodenuntersuchungen geringe Belastungen an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Auffüllhorizont. Die Beimengungen in den Oberbodenschichten wiesen geringfügig erhöhte Schadstoffgehalten an PAK auf. Die Bodenbelastungen lösen keinen akuten Handlungsbedarf aus.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Für die Flächen mit Bodenverunreinigungen nördlich der Grafinger und der Haager Straße besteht weiterer Handlungsbedarf. Die empfohlenen Untersuchungsmaßnahmen (Boden-, Bodenluft-, Grundwasseruntersuchungen; Kleinrammbohrungen und verrohrte Rammkernbohrungen) und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen wer-

den im Bodengutachten beschrieben und die technische und finanzielle Bewältigbarkeit festgestellt.

Für die im Bereich des Umspannwerks vorgesehene Wohnnutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für den Bereich mit dem erhöhten PAK-Gehalt in der Bodenprobe ist bei der Baufeldfreimachung bzw. bei Erdarbeiten mit entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen. Es wird eine entsprechende Planung sowie umweltfachliche Begleitung der Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen empfohlen.

Für die Flächen mit Bodenverunreinigungen südlich der Grafinger Straße (OTEC, Kultfabrik, etc.) besteht weiterer Handlungsbedarf. Die empfohlenen Sanierungsuntersuchungen und -maßnahmen werden im Bodengutachten beschrieben und die technische und finanzielle Bewältigbarkeit festgestellt.

Auf dem Optimol-Gelände sind Bodenaustauschmaßnahmen und zur Abgrenzung dieser baufeldbezogene Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit einfachen und verhältnismäßigen Mitteln zu bewältigen sind. Bei zukünftig anstehenden Erdarbeiten im Rahmen der Geländeerschließungen müssen die belasteten Bodenbereiche gemäß abfallrechtlicher Einstufung ordnungsgemäß entsorgt werden (abfallrechtlich erhöhte Schwermetall-, MKW- PCB- und PAK-Gehalte liegen vor).

In der Grafinger Straße 34 ist in Bereichen mit Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten zu beachten, dass anfallendes Aushubmaterial aus dem Auffüllhorizont, das nicht vor Ort verwendet werden kann, einer schadlosen Entsorgung zuzuführen ist. In Abhängigkeit von der zukünftigen kleinräumigen Nutzung können noch Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen vorzusehen sein.

Insgesamt wird die Altlastensituation durch Sanierung bzw. Sicherung der vorhandenen Altlasten verbessert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Berücksichtigung der in den Gutachten vorgegebenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die großflächigen Versiegelungen bleiben bei der Nichtdurchführung erhalten. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden. 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**

Die entsprechend den vorgefundenen Bodenverunreinigungen vorgesehenen Maßnahmen sind in den jeweiligen Gutachten ausführlich beschrieben. Im Wesentlichen kommen Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen zu Anwendung.

In Abstimmung mit den Referat für Gesundheit und Umwelt 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 der Altlastenuntersuchungen abgearbeitet und geprüft. Die gültigen technischen Regelwerke wurden der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zugrunde gelegt.

#### **7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Bedingt durch die überwiegend gewerbliche Nutzung besteht im Planungsgebiet ein hoher Versiegelungsgrad. Allgemein sind im Untersuchungsgebiet nur kleinflächige Bodenfunktionen feststellbar. Der ursprünglich vorhandene Boden ist durch Überbauung und weitere anthropogene Einflüsse im Planungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Form anzutreffen. Darüber hinaus sind für einen großen Teil erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt. Es davon auszugehen, dass der Untergrund bei Grünflächen einen mittleren und bei Schotterflächen einen geringen Nährstoffgehalt aufweist.

Das Planungsgebiet liegt regionalgeologisch gesehen in der Münchner Schotterebene. Unter anthropogenen Auffüllungen stehen Lößablagerungen an. Diese Lößlehme wurden früher teils abgebaut und besitzen bei ungestörten Lagerungsverhältnissen sehr variable Mächtigkeiten zwischen 1 und 5 m. Unter dem Decklehm und/oder den Auffüllungen folgen Ablagerungen von fluviatilen, karbonatreichen Kiesen und Sanden der Würmeiszeit (Pleistozän) mit unterschiedlichen Feinkornanteilen (Niederter-rassenschotter). Diese erreichen im Untersuchungsgebiet eine Mächtigkeit von bis zu 13 -15 m. Unterlagert werden die quartären Schotter von tertiären Ablagerungen (Mergel, Tone und Sande) der Oberen Süßwassermolasse, dem so genannten „Flinz“. Die Oberkante der tertiären Schichten liegt bei ca. 14-17 m uGOK.

##### **Bewertung**

Durch die langjährige Nutzung und die weiträumigen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden 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, sogenannte Syroseme entstanden. Die natürliche Ertragsfunktion ist im Planungsgebiet als nachrangig einzustufen.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Planung bringt durch eine Erhöhung des Anteils an Grünflächen eine merkliche Verringerung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet mit sich. Im Zuge des Vorhabens kommt es auf ca. 0,6 ha zu einer Entsiegelung von Böden. Der Anteil der versiegelten Flächen verringert sich insgesamt von 87,3 % auf 85,7 %. Auf der Gesamtfläche von ca. 39,1 ha werden auf ca. 36,4 ha Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen hergestellt. Auf ca. 2,7 ha ist die Anlage von unversiegelten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern geplant. Hier kann die natürliche Bodenentwicklung ungestört verlaufen und die Bodenfunktionen können sich verbessern. Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung eine merkliche Verbesserung.



### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Bodenentwicklung in den Freiflächen des Planungsgebietes bleibt bei Nichtdurchführung der Planung deutlich anthropogen beeinflusst. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ändert sich nur unwesentlich.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen übernimmt teilweise natürliche Bodenfunktionen.
- Geeignete Wege, Stellplätze, etc. sind wasserdurchlässig vorzusehen.
- Die zentrale öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet.

### **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 soweit möglich berücksichtigt. Die Planungsauswirkungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes eingeschätzt.

#### **7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

(Oberflächenwasser, Grundwasser)

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet zwischen ca. 10 und 12,5 m. Die generelle, ungestörte Grundwasserfließrichtung wird mit Nordwest angegeben. Der vermutete Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt entlang der nördlichen Gebietsgrenze bei ca. 523,1 m ü.NN. (ca. 8,7 m uGOK), an der östlichen Gebietsgrenze bei ca. 524,7 m ü.NN. (ca. 7,0 m uGOK) und an der südlichen Gebietsgrenze bei ca. 525,2 m ü.NN. (ca. 10 m uGOK). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Höchststände bisherige übertreffen.

Die Terrassenschotter besitzen eine gute Durchlässigkeit, sind jedoch zumindest bereichsweise mit einem erhöhten Feinkornanteil ausgebildet. Da in manchen Bereichen die natürlichen Deckschichten (Lößlehme) fehlen, ist das quartäre Grundwasserstockwerk relativ ungeschützt gegenüber eindringenden Schadstoffen. Der hohe Versiegelungsgrad des Planungsgebiets hat eine geringe Niederschlagsversickerung und damit eine niedrige Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet zur Folge.

##### **Bewertung**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Planungsgebiet eine ungeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die gute Durchlässigkeit bedingt in Bereichen mit Altlasten für das Grundwasser generell ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko.

Ob eine Nutzung des Grundwassers zu Wärme- oder Kältezwecke z. B. für Grundwasserwärmepumpen im Planungsgebiet erfolgen kann, muss im Einzelfall geprüft werden und kann nur erfolgen, wenn keine Belastung des Grundwassers durch Altlasten vorliegt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden größere Bereiche bisher versiegelter Böden entsiegelt. Dies bewirkt zusammen mit einer dezentralen Versickerung eine erhöhte Niederschlagsversickerung und in der Folge eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet.

Mit der Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen. Lediglich auf dem ehemaligen Pfanni-Gelände ist an einer Grundwassermessstelle ein Grundwassermonitoring für eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Positiv wirken sich dafür die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen und die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung der rechtskräftigen Planung bleiben die großflächigen Versiegelungen erhalten und das Planungsgebiet behält seine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Geeignete Wege, Stellplätze, etc. sind wasserdurchlässig vorzusehen.
- In der Regel wird oberflächlich über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben bzw. Rigolen versickert.
- Die Begrünung von Flachdächern nimmt einen Teil des Niederschlagswassers auf bzw. verzögert den Abfluss.
- Bei baulichen Eingriffen in das Grundwasser (HW 40), z. B. bei mehr als eingeschossigen Tiefgaragen in einigen Teilbereichen, ist eine wasserrechtlich Erlaubnis erforderlich. Zur Beurteilung der Auswirkungen entsprechender Vorhaben auf das Grundwasser sind gegebenenfalls hydrogeologische (Aufstau-)Berechnungen vorzulegen.

### **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.

Negative Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Grundwasser bzw. durch Aufstau des Grundwassers auf die angrenzenden Nutzungen werden ggf. durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren ausgeschlossen.

## **7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von den Verkehren der Ampfing, Aschheimer, Anzinger und Rosenhei-

mer Straße aus. Innerhalb der Randbebauung ist das Planungsgebiet kaum Belastungen ausgesetzt. Zur ausreichenden Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft trägt die Nähe zu den offenen Bahnflächen bei. Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach Realisierung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsmenge im Planungsgebiet deutlich erhöhen. Die Immissionssituation wird sich etwas verschlechtern. Die lufthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV werden lt. Referat für Gesundheit und Umwelt voraussichtlich auch zukünftig unterschritten. Die zusätzlichen Immissionen durch den neu entstehenden Verkehr und die neuen Straßenverkehrsflächen im Planungsgebiet werden sich nicht wesentlich auswirken.

Im Bereich der Baumaßnahme kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Gasemissionen kommen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Es 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 Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Luft positiv aus.
- Die Entlüftung der Tiefgaragen ist über dem Dach in die freie Windströmung zu führen.

#### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Regelungen der 39. BImSchV wurden bei der Bewertung der zukünftigen lufthygienischen Situation im Planungsgebiet herangezogen.

### **7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsareal kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als thermisch-hygrisch vorbelastet angesehen werden. Die Situation im Planungsgebiet wird durch eine ausreichende Durchlüftung abgemildert. Nur bei Inversionswetterlagen ist eine stadtklimatische Vorbelastung gegeben. Der hauptsächlich aus Westen kommende Wind findet in der direkten Umgebung nur wenige Strömungshindernisse. Die (klein-) klimatische Situation im Planungsgebiet ist insgesamt als mittel zu bezeichnen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Insbesondere die dichte und hohe Bebauung sorgt für eine stärkere Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich für ein verändertes Mikroklima. Durch die geplanten

ten großzügigen Grünflächen und insbesondere deren Gestaltung als Grünzüge wird wiederum eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht. Zudem wird die Strukturvielfalt auf den Grün- und Freiflächen erhöht und eine Dachbegrünung realisiert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima 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 Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Klima positiv aus.
- Die Begrünung der Flachdächer fördert die Verdunstung und verringert die Wärmeabstrahlung.

#### **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 Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet.

### **7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

(Orts- und Landschaftsbild)

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch stark versiegelte, wenig durchgrünte Gewerbeflächen. Die einsetzende Umnutzung bewirkt eine Mischung aus älteren eher industriell geprägten Gebäuden und neuen architektonisch augenfälligen Bürogebäuden. Die architektonisch sehr unterschiedlichen Gebäudeformen im Planungsgebiet geben ihm einen sehr uneinheitlichen Charakter. Diverse Grünflächen und Baumreihen oder -gruppen lockern das Ortsbild auf und mildern die Wirkung des hohen Bebauungsgrades ab. Besondere Bedeutung besitzen dabei ältere Baumbestände.

Besondere Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen bestehen weder innerhalb des Planungsgebietes noch zu Objekten außerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund ihrer Höhe oder der besonderen Architektur fallen innerhalb des Planungsgebietes die Medienbrücke, das Novum-Hochhaus, die Klettertürme „Heavens Gate“ und in geringerem Ausmaß das OTEC-Gebäude auf.

Nach Norden hin wird das Sichtfeld über die Gleisflächen hinweg durch die folgenden Gebäude des Ostbahnhofes und benachbarter Gewerbenutzungen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen verhindert die angrenzende teils riegelartige Bebauung weiträumige Sichtbeziehungen. Lediglich der Piusplatz gegenüber der Kirche St. Pius bietet vor allem im Winterhalbjahr ein weiteres Sichtfeld.

#### **Bewertung**

Die Mischung aus genutzter und leerstehender gewerblicher Bebauung sowie

Vergnügungsstätten in wenig geordneter und gegliederter Weise lässt das Ortsbild wenig einheitlich und städtebaulich unattraktiv erscheinen. Das Planungsgebiet stellt sich daher als städtebaulich ungeordnet dar. Es besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung, da die Umstrukturierung mit neuen identitätsstiftenden Elementen bereits begonnen hat.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die geplante Bebauung setzt einen markanten, zeichenhaften Akzent in der Münchner Stadtsilhouette. Aufgrund der beabsichtigten Höhenentwicklungen der Gebäude und der Höhenlage des Planungsgebietes, wird das neue Ensemble im Zusammenspiel mit bereits bestehenden Hochpunkten in seinem unmittelbaren Umfeld eine stadtbildprägende Wirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung entfalten. Dieser stadt-bildrelevante Einfluss der Gebäude, der bei großen Blickdistanzen wahrnehmbar sein wird, ist jedoch auf erhöht gelegene Betrachtungspositionen mit Fernsichtqualitäten beschränkt. Trotz dieser Konzentration von Hochpunkten und der Höhenentwicklung bis maximal 80 m werden hierdurch im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung historischer und denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles, die Altstadtsilhouette oder stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume entstehen. Das geplante Vorhaben wird daher als stadtbildverträglich beurteilt.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild 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 Höhengestaltung innerhalb der verschiedenen Baugebiete wird gestaffelt und 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.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind nur in einem sehr stark begrenzten und klar definierten Bereich zulässig.
- Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- Die Kommunikationsbänder sowie Freiflächen entlang der Straßenverkehrsflächen werden mit Bäumen begrünt, die zentrale öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet.
- Für die Gestaltung der Straßenzüge wird die Verwendung jeweils einer einheitlichen, standortgerechten Baumart vorgegeben.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die Freiflächengestaltungs- und die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München sind anzuwenden.

### **7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

(Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter)

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Entsprechend dem BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler. Im Nordosten verzeichnet das Landesamt für Denkmalpflege in der Friedenstraße 22 das Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania (um 1920 erbaut) als Baudenkmal.

Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB sind nachzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Das Baudenkmal in der Friedenstraße bleibt inklusive des umgebenden Grundstückes unverändert. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei Nichtdurchführung bleibt das als Baudenkmal verzeichnete Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania unberührt.

### **7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**

(Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die hohe energetische Gebäudestandards und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Eine passive Nutzung der Solarenergie ist durch die Ausrichtung der Gebäude im Mittel ausreichend möglich.

Infolge der solarenergetischen Optimierung steigen sowohl der Bruttowärmebedarf als auch die Solargewinne. In der Bilanz ergibt sich jedoch ein gering erhöhter Heizwärmebedarf. Dagegen kann der Anteil der Gebäudeabschnitte, welche die Anforderungen an die Besonnungsdauer verfehlen, spürbar reduziert und die Besonnungsqualität in den zuvor benachteiligten Bereichen deutlich verbessert werden.

Gemäß der energetischen Analyse weist der Block um das Umspannwerk gute Voraussetzungen für die passive Sonnenenergienutzung und eine gute Besonnungsqualität auf, welche durch die Bestandsgebäude des Umspannwerks nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wärmeenergie erfolgt voraussichtlich über Fernwärme, welche als die wirtschaftlichste Energieversorgung ermittelt wurde.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergieerückgewinnung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

### **7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Wasser**

Die geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer

wird durch die städtische Abfall- (AWG) und Abwasserentsorgung (SWM) gesichert. Aufgrund der vorangegangenen, gewerblichen Nutzung des Gebäudebestands und den angetroffenen Untergrundverunreinigungen ist von einer zumindest partiellen Verunreinigung der Bausubstanz zu ausgehen. Es kann daher erforderlich sein, vorab der geplanten Abbrucharbeiten durch eine Fachfirma eine Bewertung und ggf. eine Untersuchung der Bausubstanz vornehmen zu lassen. Der Abbruch bestehender Gebäude ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der Auflagen für den Gebäudeabriss und die Aushubentsorgung im Bauvollzug nicht zu erwarten.

### **7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Eingriff/Ausgleich**

Mit der Planung erfolgt der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen. Die Biotop M-349 und M-350 (TF 01) werden teilweise bzw. vollständig überplant. Dies stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Die Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU (2003).

Während das Biotop M-349 eine naturnahe Hecke darstellt, besteht die TF 01 des Biotops M-350 nur zu einem geringen Anteil aus einer naturnahen Hecke, der Großteil wird durch Baumgruppen bzw. Baumreihen gebildet. Nach dem Leitfaden werden sie in die Kategorie II, d.h. als Gebiet mit mittlerer Bedeutung, eingestuft. Die Eingriffsschwere der im Bereich der Biotop vorliegenden Baugebiete wird inklusive der Erschließungsflächen dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet. Der Kompensationsfaktor wird mit 1,0 festgelegt.

Vom Biotop M-349 werden ca. 400 m<sup>2</sup> und vom Biotop M-350 ca. 1.600 m<sup>2</sup> überbaut. Somit ergibt sich für den Eingriff durch den Bebauungsplan ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden vollumfänglich außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans, voraussichtlich im stadt eigenen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos, sichergestellt.

Für das Ökokonto „Eschenrieder Moos“ liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2001).

Die Erstmaßnahmen sind bereits umgesetzt, die Entwicklungspflege ist noch im Gange.

### **7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen.

### **7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zum geplanten Vorhaben ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

## **7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die ökosystemaren Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet. Die Untersuchung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. 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 Landschaftsraum 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 landschaftsraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen.

## **7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum EAG Bau 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 Baugebietes. Auf Grundlage von mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Eckdaten für die Entwicklung des Planungsgebietes wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für den Strukturplan mit zwei Planvarianten war. Aus einer dieser zwei Planvarianten wurde eine dritte entwickelt, welche nun dem Bebauungsplanentwurf und der Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt. Über die langjährige Planungsentwicklung in der die verschiedenen Entwürfe wiederholt durch gutachterliche Prüfungen optimiert wurden, ist eine städtebaulich sinnvolle, dem Bedarf an Gewerbe, Wohnen, Kultur, Freizeit und Erholung entsprechende, charaktervolle Gestaltung eines neuen Stadtquartiers entstanden. Die zusätzlichen Ansprüche, einen Teil des Bestandes inkl. des Baudenkmals zu erhalten, großzügige Grünverbindungen zu umgebenden Grünflächen herzustellen sowie Gewerbe und Kultureinrichtungen ausreichenden Raum zur Verfügung zu stellen, werden durch die Planung umgesetzt.

Die Immissionslage, die Erhaltung bzw. Ermöglichung verschiedenster Nutzungen, das Ziel einer möglichst dichten Bebauung und die Beibehaltung der guten Erschließung führten zu nur geringem Spielraum beim Entwurf des Bebauungsplanes. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.



## 7.8. Zusätzliche Angaben

### 7.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, Ermittlung des Fußgängerverkehrs (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, 2012),
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, Teil Verkehr (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, 2014),
- Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2016),
- Erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2013),
- Immissionstechnische Untersuchung - Umspannwerk - EMF, Schall (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2012),
- Elektrische und magnetische Felder - Bahnstrecken am Ostbahnhof, Projektnotiz vom 15.01.2015 (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2015),
- Elektrische und magnetische Felder - Erdleitung unterhalb der Piusstraße, Projektnotiz vom 15.01.2015 (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2015),
- Landschaftsplanerisches Gutachten, Fachbeitrag Fauna (Ökokart, 2000),
- Landschaftsplanerische Untersuchungen, Vegetation und Habitate (Dipl.-Biol. Herwig Hadatsch, 2000),
- Faunistische Bestandsaufnahmen 2008 (Büro H2 Ökologische Gutachten, 2009),
- Erfassung der Baumart sowie der Vitalität (Jestaedt + Partner, 2012),
- Auszug aus dem Baumkataster, Bereich Friedenstraße/Haager Straße (GWG München, 2012)
- Dokumentation zu Biotopen und Eidechsen (Jestaedt + Partner, 2013),
- Grundstücke Rohde & Schwarz, Orientierende Bodenuntersuchung (Sakosta-CAU GmbH, 2012),
- Bodenluftuntersuchung auf LHKW am Objekt Rosenheimer Str. 145 in 81671 München, im Bereich der Ausfahrt zur Anzinger Straße (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes in einem Teilbereich des Grundstückes der Stadtwerke München - Umspannwerk Grafinger Straße 28, 80287 München (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Grundstücke der Otto Eckart GmbH & Co. OTEC KG, Orientierende Bodenuntersuchung (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Ehemalige Optimol-Werke, detaillierende Bodenuntersuchung (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Kurzbericht zur Oberbodenuntersuchung Grafinger Straße 34 (EFUTECH GmbH, 2014)
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (Eisenlauer Architektur und Stadtplanung, 2013),
- Solar+energetische Analyse (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, 2012),
- Solar+energetische Analyse, Variante: Erhalt des Umspannwerks mit Haus 26 und 28 (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, 2013),
- Werksviertel München - Komfort im Außenbereich, Optimierung des Gebäudeenergiebedarfs, Energieversorgungskonzepte (Transsolar Klimaengineering, 2013),

- Werksviertel München - Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Abstimmung mit Contractor-Unternehmen (Transsolar Klimaengineering, 2013)

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

### **7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sogenanntes Monitoring) ermittelt werden können.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Zusätzlich sollte an der Grundwassermessstelle GWM 3 im konkreten Bauvorhaben ein Grundwassermonitoring für eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden, mit dem überprüft werden soll, ob bzw. inwieweit sich die hier im Grundwasserschwankungsbereich festgestellte Beaufschlagung des Untergrundes mit Ölen dem Grundwasser mitteilt. Aus gutachterlicher Sicht werden 4 Beprobungen zu verschiedenen Grundwasserständen bzw. Jahreszeiten für eine abschließende Aussage ausreichen.

Die weiteren Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare 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.

### **7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichtes wird im Allgemeinen eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung ist im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebietes können durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die geplante Begrünung hat hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine Erhöhung ökologisch wirksamer Strukturen im Planungsgebiet zur Folge. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den weiteren Planungsschritten vermieden werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden merklich abnehmen,

was zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führt. Die gegenwärtig vorhandenen Altlasten werden durch die Planung entfernt oder ausreichend abgedeckt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu befürchten sind.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neu gestaltet und erhält einen modernen, urbanen Charakter. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen im Bereich zweier Stadtbiotope stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

## 8. Daten zum Bebauungsplan

### Flächen

Nettobauland		289.349 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen		25.260 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		7.978 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		67.890 m <sup>2</sup>
<b>Planungsgebiet gesamt</b>		<b>390.477 m<sup>2</sup></b>

### Geschossflächen

Wohnungsbau	1.145 Wohneinheiten	104.238 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK)	6.860 Arbeitsplätze	283.160 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	4.870 Arbeitsplätze	282.425 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.730 Arbeitsplätze</b>	
<b>Soziale Infrastruktur</b>		
Kindertageseinrichtungen (9 Kinderkrippen- und 9 Kindergartengruppen) und Begegnungshaus		17.060 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche Gesamt</b>		<b>686.883 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, außerhalb des Planungsgebietes:  
2.000 m<sup>2</sup>

**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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V