

Telefon: 0 233-22822  
22936  
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) **Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnung Nr. 2097  
Anzinger Straße 23/29  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 822)**
- 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 08417**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 5000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Übersichtsplan Feuerweherschließung
5. Durchführungsvertrag mit Anlagen

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.03.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 11 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 29.07.2015 bis 09.09.2015 durchgeführt.

Die vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## **1. Verkehr**

### **1.1. Ruhender Verkehr / Stellplätze**

Man befürchte eine weitere Zunahme des Parkdrucks im bereits heute überlasteten Bereich Anzinger Straße, Rosenheimer Straße, St. Cajetanstraße und St. Martin-Straße. Als Ursache würden die gewerblichen Nutzungen im Umfeld vermutet. Seit „Gewerbepark IVG“ „Medienbrücke“ (Media Works Munich), „Businesspark“ „Neue Balan“ usw. erweitert und teils neu gebaut worden seien, stünden zu keiner Zeit freie Parkplätze – selbst für Anlieger und Besucher der St. Cajetanstraße – zur Verfügung.

Als weiterer Grund für den Mangel an freien Stellplätzen werde vermutet, dass in Teilbereichen dieser Straße, in denen keine zeitliche Beschränkung vorgegeben sei, die wenig vorhandenen Parkplätze im freien Straßenraum tagsüber von den Angestellten der Unternehmen und nachts von den Besucherinnen und Besuchern der Veranstaltungen Kunspark Ost/Optimolgelände/Medienbrücke belegt würden.

Insofern könne der Passus unter Ziffer 4.5 (2. Absatz) der Stadtratsvorlage Nr. 14-20 /V 03113 (Beschluss der Vollversammlung vom 01.07.2015), wonach aufgrund der im Straßenraum der Anzinger Straße vorhandenen Längsparkplätze keine zusätzlichen ebenerdigen Besucherparkplätze erforderlich seien, keinesfalls mitgetragen werden.

Zwar müsse nach der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt München nur ein StPl./WE nachgewiesen werden, jeder Haushalt habe heute aber mindestens einen bis drei PKW's.

Somit werde befürchtet, dass angesichts der geplanten 400 bis eventuell 550 neu zu errichtenden Wohnungen, der ruhende Verkehr noch mal um Einiges zunehmen werde.

Man solle daher diesen Passus des Beschlusses einer eingehenden Prüfung unterziehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mehr Stellplätze auf dem Antragsgrundstück fordern oder im öffentlichen Straßenraum zusätzliche Parkplätze schaffen und/oder die Parkzeit zeitlich beschränken.

#### **Stellungnahme:**

Die durch das gegenständliche Vorhaben ausgelösten pflichtigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Dabei richtet sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze nach der gültigen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Diese sieht 1 Stellplatz je Wohneinheit vor.

Ergänzend dazu werden ausreichend Besucherstellplätze nachgewiesen, die zum überwiegenden Teil in der geplanten Tiefgarage Platz finden. Der geringe Anteil der Besucherstellplätze kann an den dem Baugebiet zugeordneten Straßenseiten der Anzinger Straße und der geplanten U - 1737 nachgewiesen werden.

Durch die Schaffung einer Fußgängerquerung über die Anzinger Straße und der damit verbundenen Verbesserung der fußläufigen Anbindung an den ÖPNV (U-Bahn-Haltestelle Karl-Preis-Platz) und der Anbindung an das zukünftige „Werksviertel“ mit seinem engmaschigen Wegenetz wird von einer hohen Akzeptanz und Nutzung des ÖPNV ausgegangen. Insofern werden durch den vorliegenden Bebauungsplan bereits optimierende Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des Besucherverkehrs beitragen können. Das wirkt sich in jedem Fall entlastend auf die Verkehrsbelastung in dem Quartier und der näheren Umgebung aus.

## **2. Stellungnahme des Arbeitskreises Bauleitplanung im Münchner Diskussionsforum für Entwicklungsfragen e. V. (Münchner Forum), Schreiben vom 24.08.2015**

„Der Arbeitskreis Bauleitplanung im Münchner Forum habe sich in seiner letzten Sitzung mit dem o. a. Bebauungsplanentwurf auseinandergesetzt und sei zu folgenden Ergebnissen gekommen: Der Arbeitskreis begrüßt die Planung im Grundsatz. Im Detail gibt der Arbeitskreis zu bedenken:

- a) Die Planungsverfahren zu diesem Projekt sollte aufgrund des räumlichen Bezugs zum Bebauungsplanverfahren „Werksviertel“ stark miteinander verzahnt werden.
- b) Der Arbeitskreis regt weiter an, gemäß der Studie zur Langfristigen Siedlungsentwicklung die Höhe der Gebäude mit 24 m anstelle der 19,5 m festzusetzen. Hierdurch kann zusätzliche dringend benötigte Wohnfläche realisiert werden. Aufgrund der Innenstadtrandlage bietet sich an, hier die neue Höhe 24 m umzusetzen. Zudem sind im näheren Umfeld mehrere Bezugspunkte mit entsprechender oder höherer Höhenentwicklung vorhanden.
- c) Entlang der Anzinger Straße sowie des mittleren Grünzugs schlägt der Arbeitskreis in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen vor. Entlang der Anzinger Straße lässt sich im Erdgeschoss aufgrund der starken Verkehrsfrequenz keine ausreichende Wohnqualität realisieren. Im Bereich des mittleren Grünzugs ließe sich durch eine stärkere Nutzungsdurchmischung (Cafés, Ateliers, kleinteiliger Handel o. Ä.) eine höhere Urbanität erzielen.“

### **Stellungnahme:**

Zu a)

Die vorliegende Planung geht mit ihrer Baukörperkonfiguration und ihrer Wegeführung sehr stark auf die Planung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ ein. So ergeben sich durch die zukünftige Querungsmöglichkeit der Anzinger Straße und die damit verbundene Verkürzung des Wegs zum Karl-Preis-Platz synergetische Effekte für das Planungsgebiet und das „Werksviertel“. Der Quartiersplatz, dessen nördliche Raumkante durch die Gebäude im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“) festgesetzt wird, bildet das räumliche Scharnier zwischen dem „Werksviertel“ und dem vorliegenden Bebauungsplan. Die südliche Raumkante des Platzes wird durch den Hochpunkt im vor-

habenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 räumlich geschlossen.

b)

Die gewählte Baukörperkonfiguration mit ihrer maximal möglichen Geschosshöhe stellt eine optimierte städtebauliche Lösung innerhalb der gegebenen Randbedingungen dar. Das städtebauliche Konzept wurde unter anderem mit Hilfe einer Sichtachsenprüfung und einer Verschattungsprüfung erarbeitet und stellt eine verträgliche Einbindung in die Umgebung bei gleichzeitiger Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Infrastruktur- und Freiraumversorgung dar. Eine Erhöhung der Gebäude ist vor diesem Hintergrund nicht umsetzbar und nicht zielführend.

c)

Um die zukünftige Wegeverbindung durch das Gebiet attraktiv zu gestalten und zu stärken, sind in den Erdgeschossen entlang der Westseite der „Promenade“ Nichtwohnnutzungen in Form von Wohnbüros, Ateliers, kleinen Läden, etc. vorgesehen und festgesetzt. Im Zusammenhang mit dem Quartiersplatz ist im Erdgeschoss des Hochpunktgebäudes ein Café geplant. Insofern wird der Anregung durch die Planung bereits Rechnung getragen.

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

1. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2015 bis 17.08.2015 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

Die darüber hinausgehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/26 sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu behandeln.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.08.2015**

Im Planungsgebiet befänden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Es handle sich hierbei um die Hauszuführungen für das gegenständliche Anwesen. Erst nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, könnten diese durch die Deutsche Telekom Technik entfernt werden. Bezüglich dieser Rückbaumaßnahmen werden die bestehenden Kontaktdaten benannt.

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Anwesen Anzinger Straße 23 / 29 befände sich der Kabelschacht 40000182. Im Falle einer Grenzbebauung seien hier besondere Sicherungsmaßnahmen nötig, die ebenfalls über die benannten

Kontaktaten abzuklären seien.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es erforderlich, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich vorher schriftlich anzuzeigen.

In einem als Anlage beigefügten Lageplan wurden die vorhandenen bzw. in Bauausführung / Planung befindlichen Telekommunikationsanlagen mitgeteilt.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme betrifft den Bauvollzug und wurde deshalb an die Grundstückseigentümerin mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,  
Schreiben vom 26.08.2015**

Man waise darauf hin, dass das Quartier durch gewerbliche Nutzungen geprägt sei und fordere dementsprechend dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionschutzrechtlichen Konflikte entstünden, die zu Beeinträchtigungen der umliegenden Gewerbebetriebe führen könnten. Darüber hinaus mache man darauf aufmerksam, dass mit diesem Planvorhaben, das eine Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen vorsehe, das Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet von München weiter eingeschränkt werde. Mit Blick auf die langfristige Stadtentwicklungsplanung werde daher gefordert, sicherzustellen, dass ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet zur Verfügung stehe.

**Stellungnahme:**

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die bestehenden und die zukünftigen Nutzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung und in einem geruchstechnischen Gutachten geprüft. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Die Stadtentwicklungsplanung sieht auf Ebene des Flächennutzungsplanes und in Bebauungsplangebietten bedarfs- und standortgerechte Gewerbeflächenangebote an anderen geeigneten Stellen (u. a. im nördlich angrenzenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“) innerhalb des Stadtgebietes vor.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern,  
Schreiben vom 04.08.2015**

Im Rahmen der Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in deren ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies würde insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs gelten.

**Stellungnahme:**

Westlich angrenzende Gewerbeflächen werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“) erhalten. Mit den Festsetzungen in den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nr. 2061 und Nr. 2097 (Anzinger Straße 23/29) wird die Situation Gewerbegebiet (GE) direkt angrenzend an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gelöst. Für die bereits bebauten Gewerbeflächen erfolgt eine zukunftsfähige, belastbare Bestandssicherung. Zudem werden für die neuen Wohnflächen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die bestehenden und die neu geplanten Nutzungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung und in einem geruchstechnischen Gutachten geprüft. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden.

**Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 20.07.2015**

Die Kompensation der im verdichteten Gebiet nur schwierig umzusetzenden ausreichenden Freiflächenversorgung über die Begrünung von Dächern, die gemeinschaftlich genutzt werden sollen, werde für Kinder und Jugendliche als unbefriedigend beurteilt.

Anders als bei außen liegenden, ebenerdigen Gemeinschaftsflächen sei bei Dachflächen ein offener Zugang nicht möglich. Da der Zugang über das Haus erfolge und die Dachflächen somit exklusiv nur den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stünde, würden diese als offene Treffpunkte für Kinder und Jugendliche der Nachbarschaft ausscheiden. Kindern werde dadurch ein Stück weit die Möglichkeit genommen, nachbarschaftliche Freiflächen selbst zu erkunden und zu erobern; Zudem hätten Jugendliche aufgrund des reglementierten Zugangs reduzierte Möglichkeiten sich zu treffen.

Darüber hinaus sei auf Dächern die Lärmentwicklung höher einzuschätzen als bei ebenerdigen Flächen, was noch einmal gegen einen Aufenthaltsraum für Jugendliche spräche.

**Stellungnahme:**

Gemeinschaftsfreiflächen auf Dächern stellen ein zusätzliches Angebot für die jeweiligen Hausgemeinschaften dar. Insbesondere in Baugebieten mit hohen Dichten, wie dem vorliegenden, bieten sie ergänzend zu ebenerdigen Freiflächen eine attraktive Nutzungsmöglichkeit für den Aufenthalt im Freien in gut besonnener Lage und mit Blick über die Stadt. Dass Dachgärten für Jugendliche und Kinder der Hausgemeinschaften besondere Spielangebote enthalten können, zeigen auch realisierte Beispiele aus anderen Städten (z. B. Wien).

Offene Treffpunkte können nach wie vor auf den ebenerdigen Freiflächen, der „Promenade“ oder dem „Quartiersplatz“ entstehen.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 29.07.2015**

Man weise darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterlägen.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug. Eine Kopie des Schreibens ist an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet worden.

2. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.11. bis 14.12.2016 statt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein. Soweit sich diese Anregungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.  
Die darüber hinausgehenden Anregungen zu Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/17 sind im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu behandeln.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.12.2016**

Man beziehe sich auf die Rückäußerung vom 12.08.2015 (Anmerkung der Verwaltung: Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB. Siehe Buchstabe B Ziffer 1). Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gelte inhaltlich unverändert weiter.

**Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 21.11.2016**

Man weise darauf hin, dass – insbesondere für Familien mit kleinen Kindern – nur sehr wenig Freifläche im Wohnbereich zur Verfügung stehe.

Damit in den Innenhöfen möglichst viel Grün erhalten bleibe, rege man an, auf dem in der Nähe liegenden Quartiersplatz, Spiel- und Sportgeräte (z. B. Tischtennisplatten, Basketballkörbe) mit bestenfalls einer Überdachung anzubringen, um das gemeinschaftliche Spiel zu fördern und Generationen zu verbinden.

**Stellungnahme:**

Mit dem Bebauungsplan wird eine öffentliche Fläche für den vorgesehenen Quartiersplatz gesichert, die konkrete Ausgestaltung und Ausstattung des Platzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin und das für die Platzgestaltung zuständige Baureferat weitergegeben.

Ansonsten siehe Stellungnahme zum Schreiben des Kreisjugendrings vom 20.07.2015 unter Buchstabe b Ziffer 1 im Vortrag der Referentin.

### **C) Beteiligung des Bezirksausschusses 14**

Der betroffene Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes (BA) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Spartenumlaufs am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 07.11.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Der BA 14 hat sich mit Schreiben vom 11.11.2016 wie folgt geäußert:

„Zu Ihrer im Betreff genannten Anhörung teile ich mit, dass sich der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim in seiner Sondersitzung am 10.11.2016 mit der Angelegenheit befasst und dabei einstimmig folgende Stellungnahme beschlossen hat:

Der BA 14 begrüßt den Bau von Wohnraum im Stadtbezirk und stimmt dem Bauvorhaben in der vorliegenden Form grundsätzlich zu.

Bei den vorliegenden Planungen sind entlang der Anzinger Straße auf Höhe des geplanten Bauvorhabens jedoch 19 bereits bestehende Schrägparkflächen als Besucherparkplätze vorgesehen. Diese Schrägparkplätze können nach unserer Ansicht nicht als Besucherparkplätze angerechnet werden, da sie bereits jetzt bestehen und genutzt werden. Aufgrund der schlechten Tiefgaragenversorgung vor allem in den älteren Siedlungen südlich der Anzinger Straße dienen diese Stellplätze zur Entlastung des Parkdrucks im Umfeld. Die für das Vorhaben nötigen Besucherstellplätze sind aus unserer Sicht anderweitig zu erstellen, möglichst innerhalb der geplanten Tiefgarage. Insgesamt müssten darin dann 53 Besucherparkplätze geschaffen werden. Wir bitten die LBK, diese vor Ort gegebene Problematik zu berücksichtigen. Außerdem bittet der BA 14 um Prüfung und Auskunft, in wie weit der durch das Vorhaben ggf. entstehende Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kinder- und Jugendangebote, Bewohnertreff, Senioren) durch die im „Werksviertel“ entstehenden Angebote mit abgedeckt ist. (Nicht gemeint sind Kita- und Schulversorgung, die ja bereits sichergestellt sind.)“

#### **Stellungnahme:**

Die Planung sieht vor, den überwiegenden Teil der Besucherstellplätze in der geplanten Tiefgarage nachzuweisen. Der untergeordnete Anteil der Besucherstellplätze wird an der dem Baugebiet zugeordneten Straßenseite der Anzinger Straße und der geplanten U-1737 nachgewiesen. Es ist übliche Praxis, dass die am Baugebiet liegenden Straßenabschnitte für den Nachweis der Besucherstellplätze herangezogen werden.

Mit dem Bauvorhaben wird eine neue direkte öffentliche Wegeverbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger zum Ostbahnhof und zum Karl-Preis-Platz entstehen. Eine zusätzliche Fußgängerquerung über die Anzinger Straße wird vorbereitet. Damit entsteht eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung an den ÖPNV (auch an die U-Bahn-Haltestelle Karl-Preis-Platz). Durch die Anbindung an das zukünftige „Werksviertel“ mit seinem engmaschigen Wegenetz kann von einer hohen Akzeptanz und Nutzung des ÖPNV ausgegangen werden. Insofern werden durch den vorliegenden

Bebauungsplan zusätzliche Maßnahmen getroffen, die zu einer Reduzierung des Besucherverkehrs und des Parkdrucks beitragen können.

Hierdurch wird eine Verbesserung der Verkehrsbelastung in dem Quartier und der näheren Umgebung erwartet.

Die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs wird nicht in Erwägung gezogen, weil die Anzahl der geförderten Wohneinheiten nicht den Kriterien für die Errichtung eines Nachbarschaftstreffs entsprechen (mindestens 200 neu entstehende öffentlich geförderte Wohnungen). Die Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebietes können den noch zu realisierenden Nachbarschaftstreff im „Werksviertel“ sowie die beiden in gut erreichbarer Nähe vorhandenen Nachbarschaftstreffs in der Westerhamer Straße und Zornedinger Straße nutzen.

Das im „Werksviertel“ geplante und fußläufig sehr gut erreichbare Begegnungshaus deckt die vielfältigen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, auch aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2097 ab. Weitere Bedarfe liegen derzeit nicht vor.

Der Bezirksausschuss des 14 Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Fristverkürzung für die Vorlage:

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil das Bauleitplanverfahren zügig weitergeführt werden soll, um die Voraussetzungen zur Realisierung dringend benötigten Wohnraums in der Landeshauptstadt München zu schaffen.

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

## 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. Die Äußerungen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrags berücksichtigt werden.
3. Die Anregungen des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirks (Berg am Laim) können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Buchstabe C) des Vortrags berücksichtigt werden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2097 - Plan vom 07.03.2017 und Text - und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne wird gebilligt.
6. Dem Durchführungsvertrag mit Projektplänen (Anlage 5) wird zugestimmt. Diese Zustimmung steht unter dem Vorbehalt, dass der Kommunalausschuss und die Vollversammlung des Stadtrates dem in § 12 des Durchführungsvertrages geregelten Erwerb der Kindertageseinrichtung zustimmen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2097 und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen wurde und die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 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.
9. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
10. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097  
der Landeshauptstadt München

Anzingerstraße 23/29  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 822)

und

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

vom.....

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

## **§ 1**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Anzinger Straße 23/29 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.03.2017, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Der Plan der Landeshauptstadt München vom 07.03.2017 ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Absatz 1 BauGB.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 822 (MüAbl. Nr. 27, 1972) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2097 verdrängt.
- (5) Die für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

## **§ 2**

### **Art der Nutzung**

- (1) Das Plangebiet dient der Unterbringung von Wohnungen und wohnverträglichem Gewerbe.

- (2) Im Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen,
  - kombinierte Wohn- und Büronutzung,
  - kombinierte Wohn- und Werkstatt-/Künstleratelier-/Ladennutzung,
  - Gemeinschaftsräume,
  - Räume für freiberufliche Tätigkeiten,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - nicht störende Handwerksbetriebe und Künstlerateliers,
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Schank- u. Speisewirtschaften.
- (3) In den Erdgeschossen sind neben erforderlichen Erschließungsflächen ausschließlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Künstlerateliers, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gemeinschafts-/Nebennutzungen für Wohnungen der Gebäude zulässig:
- in Bauteil A,
  - in Bauteil B unmittelbar westlich der dinglich zu sichernden Fläche (Promenade) zwischen Gebäudedurchgang und Anzingerstraße,
  - in Bauteil B entlang der Anzinger Straße, ab der Promenade ca. 55 m nach Westen.
  - in Bauteil C entlang der Anzinger Straße (die keine Fassadenanteile zur West- oder Ostseite haben).
- Wohnnutzung ist in diesen Bereichen nicht zulässig.
- (4) Im Bauteil D ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss auf einer Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazu gehörigen Außenspielfläche mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Die im Plan hinweislich dargestellte Außenspielfläche im Erdgeschoss mit einer Größe von 1.180 m<sup>2</sup> ist im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Kindertageseinrichtung, die restliche Außenspielfläche ist auf dem Dach der Kindertageseinrichtung zu erstellen.

### **§ 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) Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 10.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (3) Die Flächen der im Plan festgesetzten Durchfahrten und des festgesetzten Durchgangs im Bauteil B bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- (4) Die festgesetzte maximal mögliche Geschossfläche darf für Abstellräume von Fahrrädern, Kinderwägen, Mobilitätshilfen und Müll, die der festgesetzten Wohnnutzung erdgeschossig zugeordnet werden, überschritten werden.

- (5) Die festgesetzte maximal mögliche Geschossfläche darf für Dachaufbauten nach § 6 Absatz 7, die der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung dienen, überschritten werden.
- (6) Die festgesetzte maximal mögliche Geschossfläche darf für Gemeinschaftsräume der Wohnnutzung um bis zu 30 m<sup>2</sup> je Erschließungskern überschritten werden. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.

#### **§ 4**

##### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge**

- (1) Die Bebauung entlang der Anzinger Straße (Bauteile B und C), der U - 1737 (Bauteile B und D) und entlang der Westseite des Planungsgebietes (Bauteil B) ist in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Die Baugrenzen dürfen durch folgende Anlagen ausschließlich wie folgt überschritten werden:
  - durch Balkone und Vordächer um bis zu 2,5 Meter an der Baugrenze zur U - 1737 (Bauteile B und D) und entlang der Promenade (Bauteile B und C).
  - durch Fensterelemente an der Fassade (z.B. Französische Fenster, Kastenfenster, verglaste Loggien, Erker, etc.) um maximal 1,0 m am Bauteil A.
  - durch Lichtschächte um maximal 1,5 m.
  - durch ebenerdige Schachtoffnungen für die Belüftung der Tiefgaragen außerhalb der Wohnhöfe und nicht im Bereich der Freiflächen der Kindertageseinrichtung.
  - durch eine nicht überdachte Fluchttreppe im östlichen Wohnhof (Bauteile C und D).
  - durch Terrassen, Pergolen und Sonnenschutz im Bereich der Freifläche der Kindertageseinrichtung (Bauteil D).
  - durch Terrassen um 1,0 m im Bereich der Wohnhöfe.
- (3) Die festgesetzte Grundfläche darf um die in Abs. 2 genannten Anlagen überschritten werden.
- (4) Sichtschutzelemente sind nur im Zusammenhang mit Terrassen, auch in Kombination mit Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, mit einer Tiefe von maximal 2,0 m nur im Bauraum zulässig.
- (5) Von der Lage und Größe des festgesetzten Durchgangs im Bauteil B kann geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### **§ 5**

##### **Höhenentwicklung und Abstandsflächen, Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung, Höhenlage Erdgeschoss**

- (1) 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 an Bauteil A die nordwestliche und nordöstliche Gebäudeseite,

an Bauteil B die gesamte nördliche Gebäudeseite, an Bauteil D die nördliche Gebäudeseite und an Bauteil C die östliche Gebäudeseite, bei denen die Abstandsflächen jeweils nicht eingehalten sind und auf das sich ergebende Maß verkürzt werden sowie die gesamte westliche Gebäudeseite des Bauteils B, bei der die Abstandsfläche auf 0,5 H verkürzt wird.

- (2) Das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden - OKFF) ist im Fall einer Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke um mindestens 0,6 m bis maximal 1,2 m gegenüber dem jeweiligen Niveau des angrenzenden Straßenraumes bzw. des hinweislich dargestellten Höhenbezugspunktes anzuheben.
- (3) Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 6**

### **Dachaufbauten und Dachgestaltung**

- (1) Zulässig sind ausschließlich Dachaufbauten, die der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung dienen, wie gemeinschaftliche Treppenhäuser und gemeinschaftliche Nebenräume, technische Anlagen und bauliche Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten/-terrassen und Dachflächen.
- (2) Sämtliche Dachaufbauten sowie technische und bauliche Anlagen sind auf den Dächern nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,6 m, für Aufzugsüberfahrten bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Außenfassaden zurückzusetzen.
- (3) Technischen Anlagen auf allen Dächern müssen gruppiert angeordnet werden und mit einem Sichtschutz umgeben sein.
- (4) Technische Anlagen auf den Dächern der Bauteilen B, C und D dürfen maximal 20 % der Grundflächen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen.
- (5) Technische Anlagen auf dem Dach des Bauteils A dürfen maximal 75 % der Grundfläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen.
- (6) Dachaufbauten als geschlossene Räume auf den Bauteilen B, C und D, die der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung von Dachflächen als Dachgärten dienen sind bis zu einer Größe von maximal 100 m<sup>2</sup> je Dachausgang und nur in Verbindung mit den gemeinschaftlichen Treppenhäusern zulässig. Zulässig sind in untergeordnetem Umfang offene Dachaufbauten zur Gestaltung und Nutzung der Dachgärten.
- (7) Für Dachaufbauten sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

- (8) Bauliche Anlagen für Schallschutzmaßnahmen auf Bauteil B (Lärmschutzwand gemäß § 19 Absatz 11 der Satzung) sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig und um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurückzusetzen.
- (9) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern zulässig, soweit sie mit den unter § 17 dieser Satzung geregelten Dachbegrünungen und Dachgärten kombiniert werden und nicht im Widerspruch zu diesen Regelungen stehen. Sie sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig und um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassade zurückzusetzen.
- (10) Technische Anlagen für Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten allseitig zurückzusetzen.

## **§ 7**

### **Flächen für Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen und in den entsprechend zeichnerisch oder textlich festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Die im Plan festgesetzten Flächen für Müll sind nur zulässig als Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
  - Besucherfahrradabstellplätze in dem nach § 9 Absatz 2 und 3 dieser Satzung geregelten Umfang,
  - Anlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
  - Spielbereiche in der Freifläche der Kindertageseinrichtung.
- (4) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe der Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten.

## **§ 8**

### **Stellplätze, Tiefgaragen**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen.
- (2) Die Decken der Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen sind um mindestens 0,60 m unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken. Für die Pflanzung von großen Bäumen auf unterbauten Flächen ist für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m herzustellen.

- (3) Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Zufahrtbereiche zulässig.
- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Fläche für die Tiefgaragen sowie von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrtbereiche zulässig, wenn konzeptionelle Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in die Bebauung zu integrieren.
- (6) Abweichend von Absatz 1 sind für die Kindertageseinrichtung drei oberirdische Stellplätze in den hierfür im Plan festgesetzten Fläche zulässig. Von der Umgrenzung der Fläche kann geringfügig abgewichen werden, wenn konzeptionelle Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## **§ 9**

### **Fahrradabstellplätze**

- (1) Die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Tiefgaragen zulässig. Sie müssen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Hauseingang in untergeordnetem Umfang bis maximal 5 oberirdische, offene und nicht überdachte Besucherfahrradabstellplätze zulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind im Bereich der Dienstbarkeitsflächen im Zusammenhang mit den hinweislich dargestellten Baumstandorten maximal 20 Besucherfahrradabstellplätze zulässig.

## **§ 10**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche F (B) wird ein Fahrtrecht zu Gunsten der Nutzerschaft der in § 2 Absatz 3 der Satzung festgesetzten Nutzungen festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann jeweils geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 11**

### **Einrichtungen für Be- und Entlüftung sowie Entrauchung**

- (1) Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über dem Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu

führen.

- (2) Bei Anordnung der Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung der Tiefgaragen ist ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Freiflächen, Dachgärten) und eine Höhe von mindestens 2,5 m über OK Dachgeschossboden bei Dachgartennutzung einzuhalten.
- (3) Die Einrichtungen für die Tiefgaragenbelüftung sind außerhalb der Wohnhöfe in die Freianlagengestaltung zu integrieren.

## **§ 12**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Firmenlogos und/oder Firmennahmen zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, müssen sich der Architektur unterordnen und dürfen sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken.
- (3) Werbeanlagen sind nur im Bereich der Nichtwohnnutzung und dort bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 5 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- (4) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (5) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (6) Fensterfahnen und Werbefahnen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegend Werbeanlagen (wie z. B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (8) Die Errichtung von Werbeanlagen an allen Schallschutzwänden ist unzulässig.
- (9) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur im Bereich der zentral festgesetzten Dienstbarkeitsfläche, in Form von maximal 2 Stelen, die eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten dürfen, zulässig.

## **§ 13**

### **Höhenniveau Freiflächen**

- (1) Unterschiedliche Höhenniveaus in den Wohnhöfen sind durch bauliche Elemente wie Sitzmauern, Stützmauern, Treppen und Rampen, abzufangen. Flach geneigte Geländeflächen sind zulässig. Eine barrierefreie Durchwegung der Freiflächen ist dabei zu gewährleisten.

- (2) Im Bereich der Freifläche der Kindertageseinrichtung sind Geländemodellierungen zulässig.
- (3) Die Wohnhöfe und die als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzte Fläche westlich des Bauteils C sind auf das Niveau der jeweils angrenzenden Erdgeschosse anzuheben.

## **§ 14**

### **Grünordnung allgemein**

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) 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 von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - a) für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30 - 35 cm Stammumfang,
  - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
  - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
  - d) für mehrstämmige Bäume 40 - 45 cm Stammumfang.
- (5) Bei der Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei der Pflanzung von mittelgroßen (Endwuchshöhe bis 20 m) und kleinen Bäumen (Endwuchshöhe bis 10 m) von 12 m<sup>2</sup>.  
Es sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Bei der Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) auf unterbauten Flächen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.

## **§ 15**

### **Grünordnung Promenade und Platzfläche**

- (1) Die Promenade ist als öffentlich nutzbare Fläche mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten.
- (2) Auf der Promenade sind mindestens 20, standortgerechte große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m) zu pflanzen. Es ist einheitlich eine Baumart zu verwenden.

- (3) Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten zentralen öffentlichen Platzfläche ist ein Baumhain aus standortgerechten großen Laubbäumen (Endwuchshöhe über 20 m) mit einheitlicher Baumart zu pflanzen. Ein formierter Kronenschnitt ist zulässig.

## **§ 16**

### **Grünordnung Wohngebiet**

- (1) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Flächen des Wohngebietes ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, davon mindestens 15 große Bäume im östlichen Hof und 10 große Bäume im westlichen Hof.
- (2) In den als zu erhalten festgesetzten Baumbestand im Osten der Außenspielfläche der Kindertagesstätte und angrenzend im Nordosten des Planungsgebietes kann ausnahmsweise eingegriffen werden, sofern sich entsprechende Erfordernisse im Rahmen der Kampfmittelfreimachung, der Altlastensanierung bzw. des Vollzugs der Leitungsrechte ergeben. Entfallende Bäume sind eins zu eins unter Beachtung des § 14 Abs. 4 dieser Satzung zu ersetzen.
- (3) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Flächen für die Feuerwehr sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (4) Ebenerdige private Wohnungsgärten sind ausgeschlossen.
- (5) Zum Schutz der Privatheit der Erdgeschosswohnungen sind in den Wohnhöfen vor den Erdgeschossen mindestens 3,5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Diese sind entsprechend der Exposition einheitlich mit hohen Gräsern und Blütenstauden zu bepflanzen. Abschnittsweise sind Sträucher und geschnittene Hecken zulässig. Terrassen müssen innerhalb der Pflanzstreifen angelegt werden.
- (6) Die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) erforderlichen privaten Kinderspielplätze sind in den Innenhöfen nachzuweisen.

## **§ 17**

### **Grünordnung Dächer**

- (1) Die Dachfläche des Bauteils A und der siebengeschossige Gebäudeabschnitte der Bauteile B und C sind extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei flach aufliegenden Solarmodulen ist je Dach der betroffenen Bauteile ein Begrünungsanteil von mindestens 50 % zu gewährleisten.
- (2) Auf den Dachflächen der sechsgeschossigen Wohngebäude der Bauteile B, C und D sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten mit Aufenthaltsbereichen herzustellen. Dabei ist jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Die Anlage von Rasenflächen ist auf Teilflächen zulässig.

## **§ 18 Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich im Bereich der Kindertageseinrichtung und nutzungsbedingt entlang der West- und Ostgrenze in offener Ausführung, ohne durchgehenden Sockel und maximal 150 cm hoch zulässig.

## **§ 19 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schall)**

### **Verkehrslärm**

- (1) 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 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts und höher auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen oder durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichen- geregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Im Fall offenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorräumeres nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).
- (3) Alternativ zu Absatz 2 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).
- (4) In den gekennzeichneten Bereichen nach Absatz 2 muss jede Wohnung mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu einer nicht gekennzeichneten Gebäudeseite aufweisen. Ausnahmsweise kann davon in den Eckbereichen der VII-geschossigen Gebäudeteile abgewichen werden, sofern Absatz 3 für die überwiegende Zahl der Aufenthaltsräume einer einseitig orientierten Wohnung beachtet wird (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).
- (5) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung im Sinne der DIN 1946-6 sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, an denen der Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen, welche das erforderliche

Schalldämm-Maß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Seite belüftet werden können (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).

- (6) Die Nutzungsaufnahme ist in der VI-geschossigen Bebauung der Bauteile B, C und D sowie am Hochpunkt (Bauteil A) nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der VII-geschossigen Bebauung entlang der Anzinger Straße oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden ist (z. B. temporäre Schallschutzwand). Darüber hinaus ist die Nutzungsaufnahme in den Gebäudeteilen A, B und C nur zulässig, wenn die abschirmende Wirkung der VI-geschossigen Bebauung entlang der westlichen Baufeldgrenze im Bauteil B oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind.
- (7) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Büroräume an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).
- (8) Im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Freiflächen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone o. Ä.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Zum Schutz der ebenerdigen Freibereiche des Bauteils C ist die im Planteil dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (Wand, Wall, Kombination, Nebengebäude) mit einer Höhe von 2,75 m ü.GOK zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens  $R_w = 24$  dB betragen (siehe Anlage 1, die Teil dieser Satzung ist).
- (9) Die Innenwände der in die Gebäude integrierten Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $a_{500} \geq 0,7$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten (Regenrinne) sind dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend lärmarm auszuführen (verschraubte Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem).  
Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1$  dB(A)) erhöhen.

### **Gewerbelärm**

- (10) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind an den im Plan festgesetzten Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie eingezogene, verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge o. Ä.) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnik notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

- (11) Zum Schutz gegen Gewerbelärm ist auf dem Dach des westlichen VI-geschossigen Gebäudes (Bauteil B) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von  $h = 3$  m über Dachoberkante und über eine Länge von  $l = 75$  m (gemessen ab der nordwestlichen Ecke des VII-geschossigen Gebäudes des Bauteils B) zu errichten. Abweichungen von der festgesetzten Höhe und Länge sind zulässig, wenn (z. B. durch abgeknickte Lärmschutzwände oder Pergolalösungen usw.) gezeigt werden kann, dass 0,5 m vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) im Bauteil B die Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die Schalldämmung der Abschirmung muss mindestens  $R_w = 10$  dB betragen.

### **Geruchsbelastungen**

- (12) Zum Schutz vor Geruchsbelastungen durch die westliche Nachbarbebauung sind an der Nordwest und Südwestfassade des Bauteils A auf einer Höhe von 33 bis 55 m über Gelände lüftungstechnisch notwendige Fenster nicht zulässig. Lüftungstechnisch nicht notwendige Fenster sind nur dann zulässig, wenn die Versorgung der betroffenen Wohnungen mit unbelasteter Luft durch eine Belüftungsanlage hergestellt wird, die mit Zuluft aus einer Höhe von ca. 3 m über GOK (oder qualitativ gleichwertig) versorgt wird.

## **§ 20**

### **Erschütterungen und Sekundärluftschall**

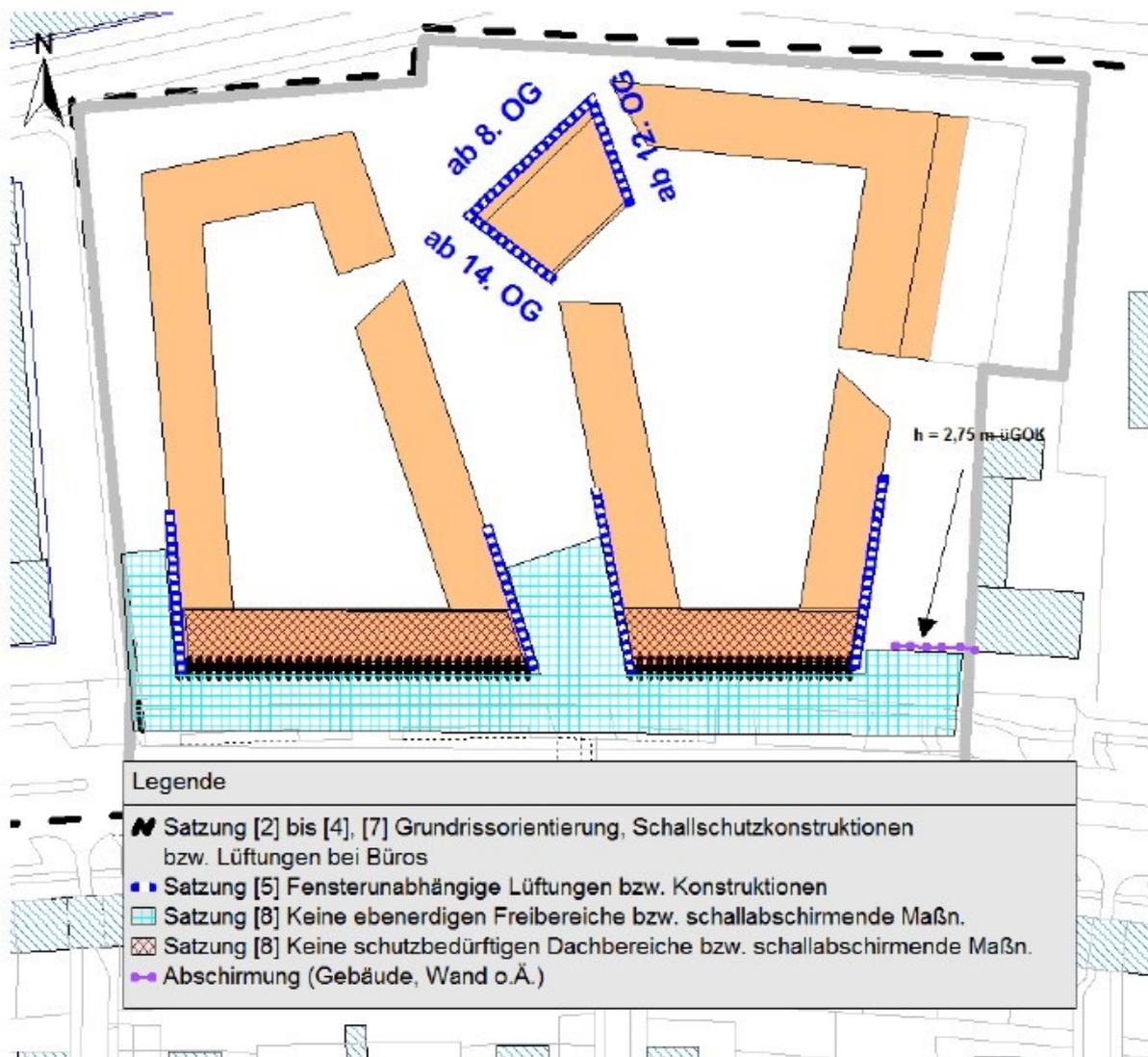
- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen vor Erschütterungen des U-Bahnverkehrs durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen geschützt werden, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des U-Bahnverkehrs so errichtet werden, 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  $LAF_m \leq 25$  dB und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $LAF_{max} \leq 35$  dB einhalten.
- (3) Die Einhaltung der unter Absätze (1) und (2) gestellten Anforderungen ist durch erschütterungstechnische Gutachten im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen.

## **§ 21**

### **Inkrafttreten**

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

## Anlage 1 zu § 19 Absätze 2, 3, 4, 5, 7 und 8 der Satzung



**Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Anlass der Planung	26
2.	Ausgangssituation	26
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	26
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	26
2.3.	Vorbelastungen	29
2.4.	Planerische Ausgangslage	31
2.5.	Planungsrechtliche Grundlagen	31
2.6.	Sonstige zu berücksichtigende Konzepte	33
3.	Planungsziele	33
4.	Planungskonzept	34
4.1.	Städtebauliche und grünplanerische Grundidee	34
4.2.	Art der baulichen Nutzung	35
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	36
4.3.1.	Grundfläche	36
4.3.2.	Geschossfläche	37
4.3.3.	Überschreitung der Obergrenzen nach §§ 17 und 19 Absatz 4 BauNVO	37
4.3.4.	Höhenentwicklung	39
4.4.	Abstandsflächen und Belichtung	40
4.5.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchgänge	43
4.6.	Dächer, Dachformen	44
4.7.	Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung	45
4.8.	Flächen für Nebenanlagen	46
4.9.	Dienstbarkeiten	47
4.10.	Werbeanlagen	47
4.11.	Grünordnung	48
4.11.1.	Grünordnung allgemein	48
4.11.2.	Grünordnung öffentlicher Raum	48
4.11.3.	Grünordnung Baugrundstücke	49
4.12.	Verkehrskonzept	50
4.12.1.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	50
4.12.2.	Motorisierter Individualverkehr	50
4.12.3.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Barrierefreiheit	51
4.12.4.	Nahmobilität	51
4.12.5.	Ruhender Verkehr, Tiefgaragen	51
4.12.1.	Bring- und Holverkehr Kindertageseinrichtung	52
4.12.2.	Besucherstellplätze	52
4.12.3.	Anlieferung	52
4.12.4.	Fahrradabstellplätze	53
4.13.	Feuerwehr, Brandschutz	53
4.14.	Immissionsschutz	53
4.14.1.	Schall	53
4.14.2.	Erschütterungen	61
4.14.3.	Gerüche	62

<b>4.15.</b>	<b>Sparten, Trafostationen</b>	<b>63</b>
<b>4.16.</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>64</b>
<b>4.17.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>65</b>
<b>4.18.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung</b>	<b>65</b>
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>67</b>
<b>7.1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>67</b>
<b>7.1.1.</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>67</b>
<b>7.1.2.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>67</b>
<b>7.2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>69</b>
<b>7.2.1.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung</b>	<b>69</b>
<b>7.2.1.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm</b>	<b>69</b>
<b>7.2.1.2.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen</b>	<b>70</b>
<b>7.2.1.3.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Gerüche</b>	<b>71</b>
<b>7.2.1.4.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung</b>	<b>72</b>
<b>7.2.1.5.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung</b>	<b>73</b>
<b>7.2.2.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit</b>	<b>73</b>
<b>7.2.3.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<b>74</b>
<b>7.2.3.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere</b>	<b>74</b>
<b>7.2.3.2.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand</b>	<b>77</b>
<b>7.2.3.3.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität</b>	<b>79</b>
<b>7.2.4.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>	<b>82</b>
<b>7.2.4.1.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen</b>	<b>82</b>
<b>7.2.4.2.</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen</b>	<b>84</b>
<b>7.2.5.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</b>	<b>85</b>
<b>7.2.6.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Luft aus Verkehr</b>	<b>86</b>
<b>7.2.7.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>	<b>87</b>
<b>7.2.8.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft</b>	<b>88</b>
<b>7.2.9.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>90</b>
<b>7.2.10.</b>	<b>Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie</b>	<b>90</b>
<b>7.2.11.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser</b>	<b>90</b>
<b>7.3.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>91</b>
<b>7.4.</b>	<b>Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung</b>	<b>91</b>
<b>7.5.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>91</b>
<b>7.6.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>91</b>
<b>7.7.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>92</b>
<b>7.8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>92</b>
<b>7.8.1.</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	<b>92</b>
<b>7.8.2.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt</b>	<b>93</b>
<b>7.9.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>94</b>

## **1. Anlass der Planung**

Auf dem Areal der ehemaligen Zündapp-Werke steht seit über einem Jahrzehnt ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude, das zuletzt als Bürogebäude genutzt wurde, leer. Die Projektgesellschaft Anzinger Straße 23-29 GmbH & Co.KG möchte das bestehende Gebäude zurückbauen und ein Wohnquartier mit 515 Wohneinheiten errichten, das im Übergangsbereich zum neu entstehenden „Werksviertel“ in den Erdgeschosszonen ein Café und ein Restaurant vorsieht. Im weiteren Verlauf nach Süden zur Anzinger Straße sind an der zukünftigen „Promenade“ Atelierwohnungen vorgesehen.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren und zu einem attraktiven und tragfähigen Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Vorhabenträgerin das Büro Ochs Schmidhuber Architekten und LUZ Landschaftsarchitekten damit, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf zu erarbeiten. Das Entwurfskonzept wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und fand seitens der Stadtgestaltungskommission am 25.11.2014 Zustimmung.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Vorhaben liegt im 14. Stadtbezirk Berg am Laim und umfasst die Flurstücke Nrn. 18359 und 18364, Gemarkung Berg am Laim und liegt zwischen dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“, der vom Stadtrat der Landeshauptstadt München am 14.12.2016 gebilligt wurde (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 07664) und der Anzinger Straße. Die bestehenden Gebäude haben die Hausnummern Anzinger Straße 23 und 29.

Das Planungsgebiet ist ca. 2,85 ha groß, davon sind ca. 2,29 ha in privatem Eigentum. Das Flurst. Nr. 18365 (Straßenfläche) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Eine Teilfläche hiervon (ca. 0,56 ha) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **Nutzungen im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist mit einem Bürogebäude (Baujahr 1988) bebaut, das seit mehr als 10 Jahren leersteht.

#### **Nutzungen in der Umgebung**

Westlich angrenzend an das Planungsgebiet an der Anzinger Straße befindet sich hier eine bestehende Blockbebauung mit 3 - 5 geschossigen Gebäuden (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 822) und gewerblicher Nutzung. Nördlich angrenzend befinden sich derzeit Gewerbebetriebe, Bürobebauung, Großhandel, Sportstätten und Werkstätten (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1259) sowie ein Umspannwerk der Stadtwerke München. Östlich des Planungsgebiets grenzt ein Grundstück mit ei-

ner eingeschossigen Kinderbetreuungseinrichtung eines kirchlichen Trägers an. Südlich der Anzinger Straße befindet sich eine viergeschossige Wohnanlage der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG München (GEWOFAG).

### **Böden, Topographie**

Das Planungsgebiet liegt auf etwa 530 m über Normalnull (NN) und ist nahezu eben. Aufgrund der Unterbauung durch das bestehende Gebäude sowie vorhergehender Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist.

### **Grundwasser**

Die Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest gerichtet, der HW40-Grundwasserstand liegt bei ca. 525,60 m ü. NN im Südosten und 525,10 m ü. NN im Nordwesten. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 8,50 - 9,50 m unter der Geländeoberkante. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 11,00 - 12,00 m unter der Geländeoberkante.

### **Vegetation**

Die Freiflächen am Bestandsgebäude wurden vor ca. 30 Jahren mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen gestaltet. Der Baumbestand, überwiegend Platanen und Robinien im Osten des Gebäudes, unterliegt teilweise der Baumschutzverordnung. Erhaltenswert ist insbesondere eine Baumgruppe aus neun in Reihe stehenden, über 10 m großen Platanen im Nordosten des Planungsgebietes. Im Norden an den Umgriff angrenzend steht eine ortsbildprägende Baumhecke überwiegend aus Spitzahorn und Weiden sowie einzelnen Hainbuchen.

Der mit Robinien bepflanzte Grünstreifen an der Anzinger Straße ist in der Stadtbiotopkartierung unter der Nummer M-0569 erfasst und wird im Arten- und Biotopschutzprogramm unter der Nummer ABSP-Nr. 726 als lokal bedeutsam eingestuft. Weitere Robinien stehen im Vorgarten des Baugrundstücks und südöstlich des Bestandsgebäudes.

### **Fauna**

Das Planungsgebiet ist faunistisch grundsätzlich von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume für Tiere sind potenziell zwar vorhanden, aufgrund ihrer geringen Flächengröße bzw. strukturellen Ausstattung für eine dauerhafte Ansiedlung bedeutsamer Arten eher ungeeignet.

Die im Zuge der Potenzialabschätzung im Jahr 2016 beobachteten Vogelarten sind häufige und weitverbreitete Arten, die in der Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden. Nur ein Baum innerhalb des Planungsgebietes, eine Robinie an der Anzinger Straße, bietet derzeit potenzielle Brutplätze für Höhlenbrüter. Teile der Gebäude stellen potenzielle Sommerquartiere, evtl. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse dar.

Nähere Ausführungen zur Fauna enthält der Umweltbericht unter dem Kapitel 7.2.3.

### **Stadtklima und Lufthygiene**

Die Lufthygiene wird hauptsächlich durch die Emissionen des KFZ-Verkehrs der umgebenden Straße, insbesondere der Anzinger Straße, belastet sowie durch die angrenzende gewerbliche Nutzung (Fa. EPCOS). Der hohe Versiegelungsgrad des Pla-

nungsgebietes und der angrenzenden Umgebung führt darüber hinaus zu thermischen Belastungen.

### **Erholung, öffentliche Grünflächen**

Die einzige bestehende, nahe gelegene öffentliche Grünfläche ist der Piusplatz im Nordosten. Der mit Bäumen überstellte Karl-Preis-Platz mit U-Bahn-Haltestelle bietet Aufenthaltsmöglichkeiten in urbanem Kontext.

Im Norden ist im Rahmen der Neuordnung des „Werksviertels“ ein aus dem Planungsgebiet gut erreichbarer Quartierspark geplant. Mit dem Isartal und dem Ostpark sind die nächsten Naherholungsgebiete 2 km bzw. 1,5 km entfernt.

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

### **Verkehrliche Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die das Geviert begrenzenden Straßen Rosenheimer-, Anzinger-, und Aschheimer Straße sind im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) als örtliche Verkehrsstraßen mit maßgeblicher Verbindungsfunktion ausgewiesen. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet über die Anzinger Straße an das überregionale und regionale Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Aus Richtung Westen ist das Planungsgebiet nur über eine Wendemöglichkeit im bestehenden Mittelteiler der Anzinger Straße erreichbar. Eine Zufahrt zum Planungsgebiet ist nur aus östlicher Richtung und eine Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur in westlicher Richtung möglich.

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

Das Planungsgebiet ist über die U-Bahnhaltestelle Karl-Preis-Platz an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb eines Einzugsbereichs von unter 600 m, für ein Gebiet mit hoher Nutzungsdichte und U- und S-Bahnanschluss gemäß Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München. Ergänzt wird die öffentliche Anbindung durch die Buslinien in der Rosenheimer Straße.

Das Nahverkehrsangebot am Ostbahnhof (Anschluss an alle S-Bahnlinien, eine U-Bahnlinie und eine Straßenbahnlinie) liegt am Rande des Haltestelleneinzugsbereichs, ergänzt aber durch seine Entfernung von unter 1.000 m das bestehende Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Beidseits der Anzinger Straße verlaufen Fuß- und Radwege.

In Richtung Süden zum Karl-Preis-Platz besteht für Fußgängerinnen und Fußgänger momentan lediglich über den Umweg über die Kreuzungen Anzinger Straße/Rosenheimer Straße bzw. Anzinger Straße/Melusinenstraße eine Querung der Anzinger Straße.

In nördlicher Richtung ist der Ostbahnhof sowie der Orleansplatz fußläufig über eine Bahnunterführung 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.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine öffentlichen Durchwegungen.

### **Sparten**

Am Planungsgebiet liegen alle relevanten Versorgungsleitungen wie Fernwärme, Wasser, Erdgas und Strom an. Im Bestandsgebäude Anzinger Straße 23/29 befinden sich 2 Trafostationen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes liegt die Grundwassermessstelle U5 10 des Referates für Gesundheit und Umwelt. Es handelt sich um eine Unterflurmessstelle im Bereich der bestehenden Tiefgarage Flurstück Nr. 18364. Soweit sich hierzu im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit ergibt, kann die Messstelle zurückgebaut werden.

## **2.3. Vorbelastungen**

### **Verkehr**

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen der Anzinger Straße auf Höhe des Planungsgebietes im Analysezeitraum 2012 liegt bei 17.000 Kfz-Fahrten am Tag, der Schwerlastanteil beträgt 3,0 bis 3,5 %.

### **Verkehrslärm**

Die dominierenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen von der unmittelbar südlich verlaufenden Anzinger Straße und der unmittelbar nördlich geplanten U - 1737 im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ aus. Daneben können relevante Einwirkungen der im weiteren Umfeld befindlichen Straßen und der Bahnanlagen des Münchner Ostbahnhofes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, so dass diese als Grundbelastung berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis treten die höchsten Verkehrsgeräusche entlang der Anzinger Straße mit bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts auf. Entlang der U - 1737 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche bis zu 58/49 dB(A) Tag/Nacht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden damit überschritten. Die Überschreitungen betragen bis zu 14/15 dB(A) entlang der Anzinger Straße und bis zu 3/4 dB(A) Tag/Nacht entlang der U - 1737 für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“.

### **Anlagenlärm**

Relevante Anlagengeräusche auf das Planungsgebiet gehen von den angrenzenden industriell und gewerblich genutzten Flächen sowie von der östlich befindlichen Feuerwache (Übungsbetrieb) aus. Hierbei ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung nördlich des Plangebietes und die Überplanung des westlich angrenzenden Gewer-

bes (z. B. IVG mit Fa. Epcos) zu betrachten (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“).

Im Ergebnis treten Teilbeurteilungspegel durch die Vorbelastung von bis zu 64/49 dB(A) Tag/Nacht im westlichen Bereich des Planungsgebietes sowie von bis zu 54/45 dB(A) Tag/Nacht in der Mitte des Planungsgebietes auf.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden somit bis zu 9/9 dB(A) im westlichen Planungsgebiet und um bis zu 5 dB(A) nachts in der Mitte des Planungsgebietes überschritten.

### **Gerüche**

Für das Planungsgebiet gehen von dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet (Fa. EPCOS) relevante Gerüche aus.

Dort befindet sich eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Anlage, die an dem Standort Anzinger Straße 13 elektronische Bauteile für die Mobilfunk- und Automobilindustrie herstellt.

Bei der Herstellung werden u.a. verschiedene Lösungsmittel und Gase sowie weitere Stoffe eingesetzt. Im Aufstellungsverfahren wurde eine Geruchsimmisionsprognose auf Basis der aktuellen Betriebsgenehmigung der Fa. EPCOS in der Fassung vom 08.12.2016 erstellt.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Betriebsgenehmigung wird im Ergebnis der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohn-/Mischgebiete in Höhe von 0,10 IW (= Anteile der Geruchsstunden an den Jahresstunden) in einem flächenmäßig untergeordneten Teil des Planungsgebiets (nordwestliche und südwestliche Gebäudeseite des geplanten Bauteils A in einer Lufthöhe von ca. 33 m bis 55 m über Gelände) durch die vorstehend skizzierte Vorbelastung zum Teil um 0,02 IW überschritten (zu den hier festgesetzten Maßnahmen, s.u. Ziffer 4.14.3). In den übrigen Bereichen des geplanten Bauteils A und der geplanten Bauteile B bis D liegen die Geruchs-Immissionswerte zwischen 0,00 und 0,09 IW, sodass in diesen Bereichen die Einhaltung des Grenzwertes der GIRL für Wohn-/Mischgebiete nachgewiesen werden konnte.

### **Erschütterungen**

Die U-Bahnlinie U5 verläuft im Bereich des Planungsgebietes vom Ostbahnhof kommend von Westen in südöstlicher Richtung und verursacht relevante Erschütterungen im Planungsgebiet. Den Bestandsplänen zur U-Bahn kann eine Tiefe der U-Bahn-Röhren von ca. 22 m unter Gelände entnommen werden. Die Bestandspläne kennzeichnen im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes eine „elastische Lagerung der Gleise“, die zum Erschütterungsschutz für die südöstlich anschließenden Wohngebiete an der Anzinger Straße eingebaut wurde. Die elastische Gleislagerung wurde mit einer dreistufigen Ein-/Auslaufstrecke eingebaut, die sich unterhalb der Südostecke des Bestandsgebäudes Anzinger Straße im Planungsgebiet befindet.

### **Altlasten**

Eine orientierende Altlastenuntersuchung erbrachte im Randbereich des Planungsgebietes größtenteils anthropogenes Auffüllungsmaterial mit lokalen Beaufschlagungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Eine Gefährdung des Grundwassers ist aus gutachterlicher Sicht auf der Basis der vorliegenden Befunde nicht abzuleiten.

Im Bereich einer Ende der 1980er Jahre mittels einer Bohrpfahlwand gesicherten Restverunreinigung mit Chromat, Chrom, Nickel und Kupfer wurden erhöhte Gehalte an diesen Metallen im Untergrund nachgewiesen. In Proben war zudem punktuell Chromat sehr gut eluierbar. Weiterhin ergaben sich Anhaltspunkte für Prüfwertüberschreitungen für Benzo-a-Pyren. Die Analysenbefunde zeigen, dass im Rahmen der Erdbewegungen für die Neubebauung in den untersuchten Randbereichen abfallrechtlich relevant belastetes Bodenmaterial mit Einstufungen in Schadstoffkategorien nach Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zwischen Z 1.2 und >Z 2 anfällt, das gesondert entsorgt werden muss.

Im Ergebnis sind die Verunreinigungen technisch bewältigbar. Der Umgang, Ausbau und die Entsorgung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfolgen.

### **Kampfmittel**

Die Kampfmittelvorerkundung ergab, dass das Untersuchungsgebiet während des 2. Weltkrieges nachweislich flächig schwer von Luftangriffen der alliierten Truppen getroffen wurde. Es besteht Kampfmittelverdacht in Form von Blindgängern der Abwurfmunition und vergrabener Munition in den Bombentrümmern. Hinweise auf Bodenkämpfe wurden nicht ermittelt. Mögliche Blindgänger können in der Münchner Schotterebene im geogenen Kies bis in eine Tiefe von 3 m unter Geländeoberkante, im Bereich von anthropogenen Auffüllungen eventuell auch tiefer auftreten. Da das Bestandsgebäude der Untersuchungsfläche mit 2 Untergeschossen unterkellert sind, ist ein Kampfmittelverdacht nur für die unbebaute Fläche gegeben. Es ist davon auszugehen, dass Kampfmittel, die sich unterhalb des Gebäudes befunden haben, während der Bauarbeiten zu dem Bestandsgebäude geborgen und entsorgt wurden.

Vor den Erdarbeiten sollte deshalb der Randbereich durch einen gemäß § 20 Sprengstoffgesetz zugelassenen Kampfmittelgutachter auf Kampfmittelverdacht untersucht und freigegeben werden. Gegebenenfalls müssen Erdarbeiten bereichsweise durch einen Kampfmittelgutachter mit überwacht werden.

## **2.4. Planerische Ausgangslage**

### **Stadtgestaltungskommission**

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf wurde am 25.11.2014 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **2.5. Planungsrechtliche Grundlagen**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Industriegebiet dar. Der integrierte Landschaftsplan überlagert das Planungsgebiet mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung sowie einer Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

### **Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

Die Vorhabenträgerin hat am 11.12.2014 einen „Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)“ gestellt.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 01.07.2015 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 gefasst.

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“**

Nördlich und westlich an den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2097 grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ an.

Der Bebauungsplan „Werksviertel“ sieht unmittelbar nördlich des Planungsgebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitenden Gehwegen und Längsparkern (U - 1737) sowie eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platzfläche) vor, die eine Wegeverbindung zum „Zentralpark“ des „Werksviertels“ herstellt.

Der Bebauungsplan „Werksviertel“ soll noch im Jahr 2017 Baurecht schaffen. Die Grundschulversorgung und ganztägige Betreuung der Grundschülerinnen und Grundschüler wird über die neue Grundschule im „Werksviertel“ bedarfs- und zeitgerecht gewährleistet.

### **Bebauungsplan Nr. 1259**

Nordöstlich an das Planungsgebiet grenzt der seit 14.04.1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1259 an das Planungsgebiet an, der ein Industriegebiet festsetzt. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ wird dieser Bebauungsplan teilgeändert.

### **Bebauungsplan Nr. 822**

Westlich an das Planungsgebiet grenzt der seit 12.09.1972 rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 822 an das Planungsgebiet an, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ sowie mit diesem Bebauungsplan 2097 wird dieser Bebauungsplan teilgeändert, soweit er im jeweiligen Umgriff der genannten Bebauungspläne liegt.

### **Bebauungsplan Nr. 878**

Südlich an das Planungsgebiet grenzt der Geltungsbereich des seit 20.04.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 878 an, der Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Der südliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2097 grenzt an diesen Bebauungsplan an, greift in diesen aber nicht ein.

### **Übergeleitetes Bauliniengefüge**

Im Planungsgebiet gelten nach § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bauliniengefüge in Form von Baulinien und Baugrenzen, straßenbegleitend und als rück- und seitwärtige, die mit diesem Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden sollen.

## 2.6. Sonstige zu berücksichtigende Konzepte

### **Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung**

Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kommt bei der Beurteilung des Entwicklungsbereichs und des städtebaulichen Umfelds zu der Erkenntnis, dass eine höhere bauliche Verdichtung und Gestaltverbesserung auf den Flächen südlich des Planungsgebiets „Werksviertel“ anzustreben ist. Der neue Hochpunkt definiert die entstehende Platzsituation im Norden der überplanten Grundstücke und markiert gleichzeitig die Eingangssituation in das zukünftige Quartier.

### **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Die das Geviert begrenzenden Straßen Rosenheimer-, Anzinger-, und Aschheimer Straße sind im VEP als örtliche Verkehrsstraßen mit maßgeblicher Verbindungsfunktion ausgewiesen. Östlich der Anzinger Straße verläuft in der Aschheimer Straße in Nord-Süd-Richtung eine Nebenroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München.

### **Zentrenkonzept**

Zu den wesentlichen Leitziele des von der Vollversammlung des Stadtrats am 15.12.1999 beschlossenen Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte als wesentliche Voraussetzung zur Sicherung einer angemessenen flächendeckenden Versorgung der Bürgerinnen und Bürger. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren. Westlich des Planungsgebietes wird entlang der Rosenheimer Straße ein „Nahbereichszentrum“ dargestellt. Östlich des Planungsgebietes, im Kreuzungsbereich Anzinger Straße, Melusinenstraße, Aschheimer Straße, Bad-Schachener-Straße eine „integrierte Streulage“.

## 3. Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung werden die im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele verfolgt:

### **Städtebauliche Ziele**

- Entwicklung, stadträumliche Fassung und Aufwertung der innerstädtisch liegenden Gewerbebrache sowie Schaffung eines zeitgemäßen, städtebaulich wie freiräumlich hochwertigen Wohnstandortes, der auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert und sich angemessen in das Umfeld integriert.
- Angesichts einer hohen, dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sind zukunftsweisende Formen von Wohnen, Arbeiten und Erholung sicherzustellen. Auf einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit potentiell Bauland ist zu achten, ausreichende Maßnahmen zum Immissionsschutz zugunsten einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität sind zu treffen.
- Zur Deckung des ursächlichen Infrastrukturbedarfs der neuen Wohnbauflächen und zur Verbesserung der sozialen Infrastrukturversorgung des Nahbereichs sollen im Planungsgebiet entsprechende Kindertageseinrichtungen geplant und gesichert werden. Die Grundschulversorgung ist nachzuweisen.

- Schaffung einer qualitätsvollen Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 515 Wohneinheiten und mit wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen. 30 % der Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen.
- Entwicklung des Konzepts im Sinne der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreamings und der Inklusion.

#### **Grünplanerische Ziele**

- Sicherung von hochwertigen öffentlichen und privaten Freiflächen zur Erholungsversorgung in ausreichender Größe unter Einbeziehung der Dachlandschaft.
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes und Vernetzung mit umliegenden Zielen und Freiräumen, Schaffung einer öffentlichen Fußwegverbindung vom „Werksviertel“ über die neuen Platzflächen zur U- Bahnhaltestelle Karl-Preis-Platz.
- Verbesserung der Grünausstattung und Stärkung des Kleinklimas durch geeignete Maßnahmen der Grünordnung.
- Schaffung eines attraktiven Ortsbildes mit besonderer Identität der Freiräume.

#### **Verkehrsplanerische Ziele**

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

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee**

Die städtebauliche Grundkonzeption geht von einer maßstäblichen und typologischen Verknüpfung mit den umgebenden Bau-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen, auch mit dem nördlich angrenzenden geplanten „Werksviertel“ aus und stellt erforderliche städtebauliche Verknüpfungen her.

Das Planungskonzept sieht eine Neubebauung mit Blockrandbebauung mit sechs bzw. sieben Geschossen und einem Wohnhochhaus mit 20 Geschossen vor. Die raumbildende Struktur des Projektes entwickelt korrespondierend zu den nördlich angrenzenden Blöcken im „Werksviertel“ einen Cluster, der auch als eigenständiges städtebauliches Ensemble funktioniert. Hohe bauliche Dichte einerseits und großzügige Freiräume andererseits prägen dieses neue Stadtquartier.

Der Standort, die geplante Umgebung und das Quartier erfordern eine angemessene

ortsbildprägende Fassadengestaltung und spezifisch architektonische Ausprägung. Die versetzte Anordnung zweier Blöcke formuliert und markiert einen baumbestandenen „Quartiersplatz“ an der neuen Erschließungsstraße U - 1737 im Planungsbereich „Werksviertel“ zwischen Friedenstraße zur Aschheimer Straße, der auch den nördlich dieser Straße situierten Platzraum aus dem „Werksviertel“ ergänzt. Das Wohnhochhaus markiert den Platz im städtischen Gefüge und betont den Eingang in das neue städtisch geprägte Quartier.

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

Die geschützten Innenbereiche werden als grüne Wohnhöfe mit Bäumen gestaltet. Sie sollen parkartig, ohne private Wohnungsgärten, von Fassade zu Fassade reichen und hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Hausgemeinschaften erhalten. Als besonderes Freiraumangebot in dem dichten Baugebiet ist auf den sechsgeschossigen Gebäuden eine zusammenhängende begrünte Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Dachgärten geplant. Mit dem konkreten Konzept werden 515 Wohnungen, davon 30 % im geförderten Wohnungsbau, entstehen. Am „Quartiersplatz“ und auf der Westseite der „Promenade“ sind im Erdgeschoss wohnverträgliche Nichtwohnnutzungen geplant. Für die soziale Infrastrukturversorgung ist eine Kindertageseinrichtung mit vier Kinderkrippengruppen und vier Kindergartengruppen mit der entsprechenden Freifläche nachgewiesen.

#### **4.2. Art der baulichen Nutzung**

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, wie hier vorliegend, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben von den Festsetzungen nach § 9 BauGB und der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB) abgewichen werden. Insofern können auch Nutzungen festgesetzt und Regelungen getroffen werden, die außerhalb des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB und außerhalb der in der BauNVO vorgesehenen Gebietstypen (wie z. B. „Allgemeines Wohngebiet“ oder „Mischgebiet“) liegen.

Entsprechend den formulierten Planungszielen wird als Art der Nutzung „Wohngebiet mit wohnverträglichem Gewerbeanteil“ festgesetzt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung mit urbanem Charakter, die zur Deckung des Wohnbedarfs dient, sind auch ergänzende Nutzungen wie Wohnbüros, Atelierwohnungen, Gemeinschaftsräume, Räume für freiberufliche Tätigkeiten, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Künstlerateliers, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Belebung des Quartiers sowie der Wohnqualität dienen, zulässig. Diese Nutzungsdurchmischung ergänzt sinnvoll die schon vorhandenen Nutzungsmischung im Umfeld und arrondiert das zukünftige Nutzungsangebot

des angrenzenden „Werksviertels“.

Die geplanten Nichtwohnnutzungen sind ausschließlich in den Erdgeschosszonen angrenzenden, unmittelbar an die Westseite der zukünftigen „Promenade“ und am zukünftigen Quartiersplatz als Übergangsbereich zum „Werksviertel“ sowie teilweise entlang der Anzinger Straße zulässig und festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist hier nicht erwünscht. Eine Kombination mit Wohnnutzung im rückwärtigen Teilbereich im Bauteil B ist dagegen möglich. Dies unterstützt die Belebung der öffentlichen und öffentlich nutzbaren Bereiche. Durch die attraktive Lauflage zwischen „Werksviertel“ und dem südlich gelegenen U-Bahnhof Karl-Preis-Platz ist von einer nachhaltigen Nutzung der gewerblichen Flächen auszugehen.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung ermöglicht Wohnen in zentraler und sehr gut erschlossener Lage. In Verbindung mit der unmittelbaren Lage am zukünftigen „Werksviertel“ wird den Zielen einer Stadt der kurzen Wege Rechnung getragen, da Nutzungen wie Wohnen, Versorgung (Einkaufen), Infrastruktur, Kultur und öffentliche Nutzungen eng miteinander verbunden sind. Durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner wird die gewünschte Belebung des Quartiers gefördert.

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur ist im nordöstlichen Bauraum (Bauteil D) eine Kindertageseinrichtung mit 4 Kindergarten- und 4 Kinderkrippengruppen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorgesehen, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freibereichen nach Osten orientiert. Für die Kindertageseinrichtung ist eine Außenspielfläche mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> zu errichten, wovon eine Teilfläche von 1.180 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Kindertageseinrichtung und eine weitere Teilfläche von 320 m<sup>2</sup> auf dem Dach des erdgeschossigen Vorbaus der Kindertageseinrichtung angeordnet werden.

#### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet wird das Maß der Nutzung mit maximal zulässigen Grundflächen (GR) nach § 19 Absatz 2 BauNVO und maximal zulässigen Geschossflächen (GF) für die einzelnen Bauteile (A, B, C, D) festgesetzt, ergänzt durch textliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

Im Sinne der Steigerung und Optimierung von Nutzbarkeit und Wohnqualität zur Förderung bewohnerfreundlicher Einrichtungen, zur Förderung 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 Wohngebieten durch Einrichtungen dafür in erdgeschossigen Lagen (wie Fahrradabstellräume o. Ä., Gemeinschaftsräume) überschritten werden.

##### **4.3.1. Grundfläche**

Es wird insgesamt für alle Bauteile (A, B, C, D) eine maximal mögliche Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO von 8.050 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,36. Dieser Wert ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung und enthält die Gebäudegrundflächen der beiden Blöcke und des Hochhauses. Der Wert von 0,36 liegt noch unter der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze von 0,4 für ver-

gleichbare Allgemeine Wohngebiete bzw. 0,6 für ebenfalls vergleichbare Mischgebiete.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 10.500 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die maximal mögliche Gesamt-GR (§ 19 Absatz 2 und Absatz 4 BauNVO) liegt damit bei 18.550 m<sup>2</sup> bzw. einer GRZ von 0,83. Damit wird die nach § 19 Absatz 4 BauNVO regelmäßig maximal zulässige GRZ von 0,8 geringfügig überschritten.

Damit können die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nach den Stellplatzsätzen in der Tiefgarage untergebracht werden. In der Überschreitung sind auch die Flächen der Promenade und des Quartiersplatzes sowie die Flächen für Wege eingerechnet.

#### **4.3.2. Geschossfläche**

Es wird insgesamt für alle Bauteile (A, B, C, D) eine maximal mögliche Geschossfläche von 54.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer GFZ von 2,40.

Neben der Wohnnutzung beinhaltet die maximal mögliche Geschossfläche auch die Flächen für die Kindertageseinrichtung von 1.500 m<sup>2</sup> und die Nichtwohnnutzungen an der „Promenade“ und dem „Quartiersplatz“ (ca. 900 bis 1.000 m<sup>2</sup>). Die für die Wohnnutzung mögliche Geschossfläche von rund 51.500 m<sup>2</sup> entspricht nach städtischen Orientierungswerten (von 91 m<sup>2</sup>/ WE ) ca. 565 Wohneinheiten.

Nach vorliegender Vorhabenplanung sollen 515 Wohneinheiten entstehen. Diese Anzahl resultiert aus der Absicht, Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, auch größere und familiengerechtere Wohnungen, zu realisieren.

Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 steigen zudem die Anforderungen an die Außenhüllen der Gebäude, was zu einer höheren Geschossfläche führt, ohne dadurch die Wohnfläche zu erhöhen.

Um die Akzeptanz und eine alltagstaugliche Nutzung von Abstellräumen von Funktionsräumen durch eine Anordnung im Erdgeschoss zu sichern, wird festgesetzt, dass die festgesetzte maximal mögliche Geschossfläche für Abstellräume von Fahrrädern, Kinderwägen, Mobilitätshilfen und Müll überschritten werden darf, sofern diese Räume in das Erdgeschoss des Gebäudes integriert sind.

Um attraktive Dachflächen für die gemeinschaftliche Freiraumnutzung durch ein ausreichendes Angebot an nutzungsgerechten Dachaufbauten zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Geschossfläche für mit diesen Dachaufbauten in Verbindung stehenden baulichen Anlagen überschritten werden darf.

#### **4.3.3. Überschreitung der Obergrenzen nach §§ 17 und 19 Absatz 4 BauNVO**

Die zulässige Gesamt-GRZ von 0,83 überschreitet die nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch Überschreitungen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Die vorliegende Überschreitung liegt innerhalb dieses geringfügigen Maßes.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an die Vorgaben der BauNVO zwar nicht gebunden und setzt formal kein Baugebiet fest, das den Gebietskategorien der §§ 2 bis 11 BauNVO entspricht, die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse orientieren sich jedoch im Rahmen der Gesamtabwägung an vergleichbaren Gebietstypen gemäß BauNVO. Im vorliegenden Fall werden die Ansprüche mit denen eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes verglichen.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,40 liegt über der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze einer GFZ von 1,2 für vergleichbare Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, sofern die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### **Städtebauliche Gründe**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet Münchens, das durch einen enormen Flächenbedarf und hohen Nutzungsdruck, vor allem auch hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum, gekennzeichnet ist. Die Umgebung ist geprägt durch eine meist vielgeschossige, teilweise flächenintensive Bebauung mit einer entsprechend hohen baulichen Dichte. Zudem ist das Planungsgebiet im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden geplanten „Werksviertels“ zu sehen, das ebenfalls hohe bauliche Dichten vorsieht.

Die Wohnnutzung soll dazu beitragen den vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Landeshauptstadt München stehen angesichts des ungeschmälernten Entwicklungsdruckes nur eingeschränkt und begrenzt ähnlich geeignete Flächen zur Deckung des genannten Bedarfs zur Verfügung.

Gerade in den sogenannten integrierten Lagen mit guter Erschließung gilt es deshalb, durch eine bauliche Verdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen. Hinzu kommt, dass der Bereich sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist. Ferner ermöglicht die verdichtete Bauweise die Anlagen eines öffentlichen „Quartiersplatzes“ und einer öffentlich nutzbaren „Promenade“, die durch eine neu entstehende Wegeverbindung zum Karl-Preis-Platz der Allgemeinheit zu Gute kommen. Eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle trägt auch dazu bei, dass im Bereich der Landeshauptstadt einer Zersiedelung von Stadtrandgebieten vorgebeugt werden kann.

#### **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Planung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in gut belichteten und besonnten Geschossen der Gebäude. Der Lichteinfallswinkel von 45° vor Fenstern von Aufenthaltsräumen ist im Planungsgebiet überwiegend erfüllt.

Durch den städtebaulichen Entwurf entsteht mit der Blockrandbebauung ein geschützter Innenbereich, der durch einen baulichen Rahmen die Emissionen des umgebenden Straßenverkehrs, des angrenzenden bestehenden Gewerbes und der Feuerwehr wirkungsvoll abschirmt. Damit entstehen neben gesunden Wohnverhältnissen in den Gebäuden auch geschützte private Grün- und Freiflächen.

Die ebenerdigen privaten Freiflächen werden durch zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Freiflächen auf den Dachflächen ergänzt. Dadurch wird ein qualitativvolles Arbeits- und Wohnumfeld ermöglicht. Dies stellt eine wesentliche Kompensationsmaßnahme gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO dar, um bei der vorgesehenen Wohndichte den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung sowie eine gute Erreichbarkeit dieser Flächen zu sichern.

Durch die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze und Besucherstellplätze in Tiefgaragen und das Anfahren der Tiefgaragen direkt von der Anzinger Straße entstehen autofreie und weitgehend lärmgeschützte Wohn- und Freibereiche. Damit können eine qualitätvolle sowie familiengerechte Umgebung und für Kinder ein gefährdungsfreies Spielen im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten, als auch Rückzugsorte für die in diesem Bereich Beschäftigten geschaffen werden.

#### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 und nach § 19 Absatz 4 BauNVO werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

Schaffung von begrünten Wohnhöfen und begrünten Dächern. In Verbindung mit den umfangreichen Baumpflanzungen werden positive Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Planungsgebietes erreicht.

Begrünte Dachflächen wirken der Erwärmung im Gebiet entgegen und haben eine regenrückhaltende Wirkung.

Durch die Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen entstehen weitere begrünte, kleinklimatisch wirksame Freiflächen.

Die neue Wegeverbindung durch das Quartier zum Karl-Preis-Platz macht die Nutzung des ÖPNV attraktiver, was zu einer Abnahme des Individualverkehrs führt und damit zu einer Lärm- und Schadstoffreduktion führt.

Maßnahmen wie eine Verbesserung der Überquerungsmöglichkeit der Anzinger Straße und außerhalb des Planungsgebietes eine Aufwertung des Straßenraums Trostberger Straße zur Stärkung der wichtigen Wegebeziehung vom „Werksviertel“ über das Planungsgebiet zum Karl-Preis-Platz und der dort liegenden U-Bahn-Haltestelle.

Die vorliegende qualitätsvolle Planung und die vorgenannten, ausgleichenden Maßnahmen und Umstände rechtfertigen die Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

#### **4.3.4. Höhenentwicklung**

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan durch die maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Bauteile B, C und D, die die beiden geplanten Wohnhöfe umschließen, sind mit sechs Geschossen, zur Anzinger Straße mit

sieben Geschossen festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen zu den Abstandsflächen wird dem Nachbarschutz Rechnung getragen.

Die Gebäudehöhen nehmen Bezug auf Höhen angrenzender Gebäude und die Anzinger Straße wird durch das Heranrücken an den öffentliche Straßenraum zukünftig räumlich neu gefasst. Rückwärtige Bereiche und Innenhöfe werden optimal vor Lärm geschützt.

Um dem Schutzbedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung zu tragen, sind die Erdgeschosse bei einer Wohnnutzung um mindestens 0,6 m bis maximal 1,2 m anzuheben.

Das mit maximal 20 Geschossen festgesetzte Bauteil A erlaubt die Umsetzung des identitätsstiftenden Hochpunktes am neu entstehenden „Quartiersplatz“. Damit wird der Übergang zum nördlich angrenzenden geplanten „Werksviertel“ markiert.

Die vorliegende Sichtfeldanalyse belegt, dass durch die Höhe des profilüberragenden Gebäudes von rund 61 m keine wesentlich, über den Nahbereich hinausgehenden, stadtbildrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Das Gebäude reiht sich in das neu entstehende Ensemble von Hochpunkten des „Werksviertels“ ein.

#### **4.4. Abstandsflächen und Belichtung**

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 zulässigen Geschosse innerhalb der Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung mit Sockelgeschossen (siehe Vorhabenpläne) ausschöpfen.

Von einer ausreichenden Belichtung für Nichtwohnnutzungen 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 (Westen, Norden, Osten, „Promenade“), 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.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird die Höhenentwicklung durch die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Sockelgeschosse, Dachform und Regelungen zu den Abstandsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß Art. 6 Absatz 5 Satz 3 BayBO mit seinen Baugrenzen und den zulässigen Höhen teilweise geringere Abstandsflächen fest, als die nach Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO geltenden Abstandsflächen von 1 H.

Das bestehende benachbarte Baurecht und eine zukünftige Entwicklung wird durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan in allen Fällen der Abstandflächenverkürzungen nicht eingeschränkt.

Gemeinsam mit dem „Werksviertel“ (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061) wird ein dichter, urbaner Stadtraum mit abgestimmten Baustrukturen geschaffen, der durch einen großzügigen Platzraum zwischen „Werksviertel“ und Planungsgebiet ergänzt wird und dadurch eine attraktive, hohe städtebauliche Qualität schafft. Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine stadträumliche Fassung entlang der öffentlichen „Promenade und eine verdichtete Bauweise mit Wohnhöfen. Diese Verdichtung entlang der Durchwegung und zugunsten ruhiger, geschützter Wohnhöfe ist sinnvoll und erwünscht. Die nachfolgend aufgeführten abweichenden Abstandsflächenregelungen sind geboten, um der gewünschten Verdichtung zur Wohnraumschaffung aufgrund der Lagegunst im Nahbereich des ÖPNV und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vorgenannter städtebaulicher Zielsetzung Rechnung zu tragen. Nachteilige Auswirkungen durch die getroffenen Abstandsflächenregelungen entstehen nicht.

#### Verkürzung der Abstandsflächen zu Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes:

##### Bauteil A:

Die Abstandsfläche der Nordwestfassade des geplanten Hochpunktes (Bauteil A, abstandsflächenrelevante Wandhöhe laut Vorhabenplan 58,40 m) wird jeweils bis zur Mitte der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Platzfläche, U-1737) auf das sich ergebende Maß verkürzt. Bei der Nordwestfassade liegt die Verkürzung bei Ansatz von 1 H zwischen ca. 11 m - 32 m. Bei der Nordostfassade maximal bei ca. 8 m. Dabei käme die volle Abstandsfläche im Straßenraum zu liegen. Negative Auswirkungen sind durch diese Abstandsflächenverkürzung nicht zu erwarten, da durch die Form des Hochpunktes (schmale, schräge Gebäudeseiten) an der nördlich angrenzenden Bebauung (WA 3, WA 4 im „Werksviertel“) sowie am Hochhaus selbst nur eine temporäre Verschattung entsteht und der Lichteinfall für die Gebäude, die gegenüber dem Hochpunkt geplant sind unter 45° Grad liegt. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist sicher gewährleistet. Gleichzeitig wird durch die Rhythmisierung der Baukörper (Bauteile A, B, D) entlang der U-1737 eine Lichtdurchlässigkeit gewährleistet. Die Gebäudeschrägen (Bauteile D, B) und die Drehung des Hochpunktes (Bauteil A) verbessern zudem die Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Baugrundstücke, die gesunden Wohnverhältnisse sind gegeben.

#### Bauteil B:

Die nördlichen Abstandsflächen des Bauteils B mit ca. 19,8 m fallen bei einem Ansatz von 1 H um max. 2 m über die Mitte der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche U - 1737 und werden auf Straßenmitte verkürzt. Ein Lichteinfallswinkel von 45° ist für die Bebauung nördlich der U - 1737 anliegenden Bebauung (WA 3 im „Werksviertel“) bzw. beidseits der U - 1737 sicher eingehalten, sodass eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung trotz der Verkürzung der Abstandsflächen sichergestellt ist. Mit der Verkürzung auf Straßenmitte wird die städtebauliche Fassung der U-1737 mit straßenbegleitender Bebauung konsequent und gewollt umgesetzt, gesunde Wohnverhältnisse werden mit der Bebauungsstruktur gesichert.

Die Abstandsflächen des Bauteils B werden nach Westen zur Geltungsbereichsgrenze auf 0,5 H um ca. 10 m (6-geschossiger Bereich) bis ca. 11 m (7-geschossiger Bereich) verkürzt. Diese verkürzte Abstandsfläche wird auf dem eigenen Grundstück auf ganzer Länge nachgewiesen. Die Verkürzung ist vertretbar, da gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im westlich angrenzenden Baugebiet (GE 8 (6) im „Werksviertel“) gewahrt bleiben.

Ein Lichteinfallswinkel von 45° wird für die bestehende gewerbliche Bebauung auf ganzer Länge eingehalten. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung des benachbarten Gebäudes ist weiterhin gegeben.

Die Lärmschutzwand auf der Dachfläche des Bauteils B ist möglich, da sie zurückgesetzt festgesetzt ist und dadurch keine Beeinträchtigungen für die westliche Nachbarbebauung und deren Nutzung hervorruft. Insofern ergeben sich keine Einschränkungen der gewerblichen Nachbarbebauung, sodass dort weiterhin gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Die Bebauung im Planungsgebiet selbst (Bauteil B) wird aus Gründen des Emissionsschutzes zur westlich angrenzenden, bestehenden Bebauung auf die gesamte Gebäudelänge als geschlossene Bebauung mit einer Laubengangerschließung vorgesehen. Somit ist für die Wohnnutzung im Bauteil B im Bereich der westlichen Fassade von geringeren Anforderungen hinsichtlich Belüftung, Belichtung und Besonnung auszugehen, als dies der Fall wäre, wenn hier Aufenthaltsräume liegen würden. Die Orientierung der neuen Wohnungen erfolgt auf den geschützten Innenhof, abgewandt von dem GE 8(6) des künftigen „Werksviertels“.

#### Bauteil C:

Die Verkürzung der östlichen Abstandsflächen des Bauteils C bei einem Ansatz von 1 H zum südöstlich angrenzenden Grundstück Flurnr. 18359/7 wird durch den neuen, schrägen Gebäudeverlauf hervorgerufen, ist jedoch längen- und tiefenmäßig begrenzt (geringfügige Tiefe maximal ca. 2 m und Länge maximal ca. 8 m). Die Auswirkungen sind auch im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse marginal und zu vernachlässigen.

#### Bauteil D:

Die nördlichen Abstandsflächen des Bauteils D fallen bei einem Ansatz von 1 H um ca. 5,5 m über die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Abstandsflächen werden auf Straßenmitte verkürzt. Diese Verkürzung ist notwendig, um eine städtebaulich prägende Straßenrandbebauung in durchlaufender Höhe im Zusammenhang

mit den Bauteilen B und C und der nördlich angrenzenden Bebauung zu sichern und die Gesamtkonzeption mit dem „Werksviertel“ beidseitig der U-1737 zu schaffen. Im Bereich der Abstandsflächenverkürzung des Bauteils D ist ein Lichteinfallswinkel von 45° auf die nördlich gegenüber liegende Bebauung gegeben. Damit ist auch in diesem Bereich eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung für die Bebauung im „Werksviertel“ und für die Neubebauung im Planungsgebiet gewährleistet.

#### Verkürzung der Abstandsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes:

Die südwestlichen und südöstlichen Abstandsflächen des Hochpunktes (Bauteil A) überlagern sich mit den Abstandsflächen der Wohnblöcke (Bauteile B, C, D). Ebenso überlagern sich die Abstandsflächen der Schmalseiten der Gebäudezeilen an den offenen Blockdurchgängen. Die Verkürzung ist möglich, da die Bebauungsstruktur mit einer geschlossenen Blockbebauung vergleichbar ist. Durch Grundrissoptimierung und angemessene Befensterung bzw. den Verzicht von notwendigen Fenstern in verschatteten Bereichen (Giebelseiten der Durchgänge) können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Die Abstandsflächen im Inneren der Wohnhöfe (Bauteile A, B, C, D) und im Bereich der „Promenade“ werden auf 0,5 H verkürzt. Dies ist durch die städtebaulich erwünschte und der urbanen Lage angemessene Verdichtung bedingt. Die halben Abstandsflächen sind hier vertretbar, weil durch die langgestreckten Wohnhöfe und die offene sich nach Norden aufweitende Form der „Promenade“ eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung vorliegt und dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. An jeder Fassade der Wohnhöfe und der „Promenade“ ist ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45° vorhanden. Nur im Bereich der siebengeschossigen Baukörper im Süden der „Promenade“ kann der Lichteinfallswinkel von 45° im Erdgeschossbereich nicht vollständig eingehalten werden. Durch die Möglichkeit, die hier geplanten Wohnräume durch Grundrissoptimierung und weitere Fenster von Süden oder über die Wohnhöfe zu belichten, können auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

#### **4.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchgänge**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese sind sehr eng an die vorgeschlagenen Baukörper angelehnt, um die Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfs zu gewährleisten.

Um Freiheiten im Bauvollzug und der Detailplanung der Gebäude zu ermöglichen, sind Ausnahmen bzw. Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen festgesetzt.

Die mit einer Tiefe von 16 m festgesetzten Bauräume erlauben eine ausreichende Flexibilität im Bauvollzug. In diesen Tiefen sind neben den Hauptgebäuden auch zum Innenhof Balkone möglich. Die Terrassen zu den Wohnhöfen dürfen die Baugrenze um maximal 1,0 m überschreiten, um nutzungsgerechte Terrassengrößen zu ermöglichen. Sichtschutzelemente sind, in Kombination mit Abstellmöglichkeiten nur im Zusammenhang mit Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig, um ein harmonisches Gesamtbild zu sichern. Um auch auf der Außenseite der Blockbebauung eine einheitliche Gestaltung mit Balkonen zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass diese die Baugrenze um maximal 2,5 m überschreiten dürfen.

Der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit an den Baugrenzen zur Anzinger Straße erfolgt, um die städtebauliche Fassung der Anzinger Straße nicht zu verunklaren. Zur westlichen Baugrenze wird keine Bauraumüberschreitung eingeräumt, weil die angrenzende Gewerbefläche keine störungsfreie Nutzung von Freiflächen, Balkonen u. Ä erlaubt. Hier wurde aus schalltechnischen Gründen eine Bebauung mit Laubengangerschließung entwickelt, die eine Gebäudenutzung ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktion im Grenzbereich und eine Bewältigung der Nachbarschaft GE-WA dadurch ermöglicht. Die Nutzung der Außenbereiche ist hier ebenfalls nicht vorgesehen.

Am Hochpunkt sind aus gestalterischen Gründen keine Balkone zulässig. Aus Gründen des Schallschutzes sind hier jedoch aufgesetzte Fensterelemente wie z.B. Französische Fenster, Kastenfenster, verglaste Loggien, Erker etc. zulässig. Um die klare Kubatur des Hochpunktes zu stärken, wird hier die Überschreitung der Baugrenze für die vorgenannten Elemente auf maximal 1,0 m beschränkt.

Um eine funktionale Nutzung der Untergeschosse der Gebäude zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 1,5 m für Lichtschächte zugelassen. Außerhalb der Wohnhöfe dürfen die Baugrenzen durch ebenerdige Schachttöffnungen für die Belüftung der Tiefgarage überschritten werden. Nicht überdachte Fluchttreppen dürfen die Baugrenzen überschreiten, weil diese Anlagen durch die nicht überdachte Ausführung nicht raumwirksam sind, sodass sie verträglich in die Freiraumplanung integriert werden können.

Für die kindgerechte Nutzung der Freiflächen dürfen Terrassen im Bereich der Freifläche der Kindertageseinrichtung die Baugrenzen überschreiten.

Um die vorgenannten baulichen Anlagen auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen die festgesetzte Grundfläche überschreiten.

Um die Wohnhöfe vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen, wird festgesetzt, dass die Bebauung entlang der Anzinger Straße, der U - 1737 und entlang der Westseite des Quartiers in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten ist.

Die Festsetzung, dass von der Lage und Größe des festgesetzten Durchgangs geringfügig abgewichen werden kann, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, ermöglicht Anpassungen der Lage des Durchgangs im Rahmen des Bauvollzuges. Ebenfalls aus Gründen eines Spielraumes im Bauvollzug wird festgesetzt, dass von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden kann, sofern technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

#### **4.6. Dächer, Dachformen**

Um innerhalb des Planungsgebietes eine Homogenität der Dachlandschaft und eine gestalterische Einheit mit der Dachlandschaft des geplanten „Werksviertels“ zu erreichen sowie die Nutzbarkeit und Begrünung der Dächer zu fördern und zu optimieren, sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdächer bieten zudem die größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung von Installationen für die Nutzung der Sonnenenergie.

#### 4.7. **Bauliche Gestaltung, Dachaufbauten und Antennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen, Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung**

Um harmonische und geordnete Dachflächen zu sichern, die einerseits den Ansprüchen an eine hohe Aufenthaltsqualität für die nutzbaren Dachflächen und gleichzeitig den Bedürfnissen der technischen Ausstattung der Gebäude mit Berücksichtigung des Erscheinungsbilds genügen, werden Festsetzungen zur Lage, Höhe, Größe und Gestaltung von Dachaufbauten getroffen.

Dachaufbauten sind:

- gemeinschaftliche Treppenhäuser,
- notwendige Nebenräume wie Technik- und Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Toiletten und kleine Kochgelegenheiten u. Ä., die die gemeinschaftliche Freiraumnutzung von Dachflächen unterstützen,
- bauliche Anlagen zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten/-terrassen wie Pergolen, –Sonnen-, Witterungs- und Lärmschutzkonstruktionen, Absturzsicherungen, Geländer, Zugänge zu Aufenthaltsflächen usw.,
- technischen Anlagen wie Aufzugsmaschinenräume, Lüftungstechnische Anlagen, Anlagen für Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen usw.

Entsprechend den jeweiligen Höhenlagen der Dächer und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Wirksamkeit und des Stadtteilbildes werden Dachaufbauten zugelassen, ausgeschlossen oder in ihrem Umfang eingeschränkt.

Um einen Gebäudeabschluss zu gestalten, sind alle Dachaufbauten und Anlagen um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen, auf eine maximale Höhe begrenzt. Nur Aufzugsüberfahrten werden aus technischen Gründen bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche ermöglicht.

Für eine ruhige, harmonische Gebäudegestaltung sind technischen Anlagen gruppiert anzuordnen und mit Sichtschutz zu umgeben.

Technische Anlagen auf den Bauteilen B, C und D dürfen maximal 20 % der Grundflächen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen, um ausreichende Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung der Dächer zu sichern.

Aufgrund der erhöhten technischen Anforderungen in Hochhäusern (wie Lüftung, im Zusammenhang mit den Schallschutzanforderungen) dürfen Dachaufbauten hier maximal 75 % der Grundflächen des unmittelbar darunter liegenden Geschosses einnehmen. Diese sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden des unmittelbar darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Dachaufbauten (notwendige Nebenräume) zur gemeinschaftlichen Freiraumnutzung von Dachgärten sind bis zu einer Größe von maximal 60 m<sup>2</sup> nur in Verbindung mit gemeinschaftlichen Treppenhäusern zulässig. Dies sichert die funktionale Nutzung der Dächer und verhindert überdimensionierte Dachaufbauten.

Um die Dächer allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich zu machen, ist die Erschließung nur über die gemeinschaftlichen Treppenhäuser zulässig.

Auf dem Bauteil B sind bauliche Anlagen für Schallschutzmaßnahmen ( Lärmschutzwände u. Ä.) notwendig und bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig, um für das ausreichenden Schallschutz vor den Immissionen der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zu sichern. Um klare Gebäudekubaturen zu schaffen, sind diese Dachaufbauten um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken.

Zur Förderung umweltfreundlicher Energien sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren zulässig, soweit sie mit der festgesetzten Dachbegrünung und Dachgarten-Nutzung konzeptionell kombiniert werden.

Für ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild, werden technische Anlagen wie Gemeinschaftsantennen, Funk- und Satellitenempfangsanlagen begrenzt und ausschließlich auf Dächern ermöglicht. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe allseitig von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Der Umfang dieser Anlagen wird auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude beschränkt.

Für die gefahrenfreie Nutzung der Dächer sind bauliche Anlagen zur Absturzsicherungen vorzusehen. Sie sind mit Rücksprung um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zulässig.

Um die Aufenthaltsqualität auf den ebenerdigen Freibereichen und den nutzbaren Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Einrichtungen für Entlüftung sowie Entrauchung der Tiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über dem Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen sind. Die Wohnhöfe sind deshalb von Anlagen für die Belüftung freizuhalten.

Lüftungsanlagen sind so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von Freibereichen auf Dächern möglichst wenig einschränken, und sie sind in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

Um gesundheitsgefährdende Umstände zu vermeiden, ist bei Anordnung von Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen der Dachgärten (Terrassen, Aufenthaltsbereiche) und eine Höhe von mindestens 2,5 m über OK Dachgeschossboden bei Dachgartennutzung einzuhalten.

#### **4.8. Flächen für Nebenanlagen**

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltqualität auch durch möglichst große zusammenhängende Freiflächen sind die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Tiefgaragen und in den entsprechend zeichnerisch oder textlich festgesetzten Flächen zulässig. Kinderspieleinrichtungen als notwendige Freiflächennutzungen sind davon ausgenommen. Um die Wohnnutzung in funktionaler Hinsicht zu ergänzen wird ermöglicht, dass je Gebäudezugang/Treppenhaus oberirdische, offene Besucherfahrradabstellplätze sowie die Kinderspielplätze und Spielbereiche in der Freifläche der Kindertageseinrichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für die Sammlung von Abfall wird lediglich für den Tag der Abholung östlich des Bauteils C und westlich des Bauteils B an der Anzinger Straße eine Fläche zur Bereitstellung zugelassen. Die dauerhafte Müllaufbewahrung ist nur innerhalb der Gebäude zulässig, vorzugsweise in den Erdgeschossen, um eine Beeinträchtigung der Freiflächen zu vermeiden.

#### **4.9. Dienstbarkeiten**

Um die Wegeverbindung vom „Werksviertel“ durch das Planungsgebiet zum Karl-Preis-Platz zu sichern, wird in der geplanten „Promenade“ eine Dienstbarkeitsfläche in Form eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Um für die Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der „Promenade“ (Bauteil B) und im Erdgeschoss des Bauteils A eine Anfahrbarkeit und Anlieferung zu ermöglichen, wird zugunsten dieser Nutzungen ein Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis (F(B)) eingeräumt. Um Spielräume für den Bauvollzug zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass von der Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden kann.

Um die Dienstbarkeitsfläche der „Promenade“ zusammenhängend für diese Funktion und Nutzung freizuhalten, werden Besucherfahrradabstellplätze, nur in sehr beschränktem Umfang zugelassen.

#### **4.10. Werbeanlagen**

Um der Gefahr des stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbildes zu begegnen und Störungen durch Werbeanlagen oder durch Anordnung von Werbeanlagen an ungeeigneten Stellen zu vermeiden, werden solche Anlagen nach Art, Lage, Umfang und Größe beschränkt. Die Wirkung der Gebäude und hier speziell des zukünftigen Hochpunkts sollen durch Werbung nicht dominiert werden und als Orientierungspunkt nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die Wohnnutzung vermieden werden.

So sind Werbeanlagen an allen Bauteilen im Planungsgebiet nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig. Diese müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur, die Fassaden und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen, sodass die Architektur gestalt- und raumbildend wirkt. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig, um ein ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Um eine Verunklarung der Gebäudekubaturen zu vermeiden, sind Werbeanlagen oberhalb von realisierten Wandhöhen und an Schallschutzwänden nicht zulässig. Bei Anordnung von Werbeanlagen und Beleuchtung ist darauf zu achten, dass der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird.

Die Werbeanlagen sind mit denen im „Werksviertel“ abzustimmen, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine gute Orientierung zu gewährleisten.

Freistehende Werbeanlagen sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ergänzend dazu sind im Bereich der Promenade zwei Stelen zulässig, die eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch kann auf Einrichtungen im geordneten Umfang aufmerksam gemacht werden, ohne Störungen im öffentlichen Raum und der Wohnnutzung.

#### **4.11. Grünordnung**

##### **4.11.1. Grünordnung allgemein**

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden auf Dauer das Erscheinungsbild der Freiräume prägen. Zudem haben sie eine hohe Bedeutung für das Kleinklima und bieten für die Tierwelt Habitate an. Die Bäume sollen gute Wachstumsbedingungen erhalten und sich dauerhaft entwickeln können. Daher werden Festsetzungen zur Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelraums, zu Mindestqualitäten bei der Pflanzung und Wuchsgrößen getroffen.

Bei der Artenauswahl soll deren Eignung auch für den urbanen Bereich unter den zu erwartenden, zukünftig höheren Temperaturen beachtet werden.

Notwendige Flächen für die Feuerwehr liegen außerhalb der Wohnhöfe. Sie sollen so in die Gestaltung integriert werden, dass weder das grüne Erscheinungsbild von Freiflächen noch die Funktionen der Grünflächen beeinträchtigt werden (Überlagerung mit befestigten Erschließungsflächen oder begrünte, wasserdurchlässige Beläge).

##### **4.11.2. Grünordnung öffentlicher Raum**

Der „Quartiersplatz“ und die „Promenade“ sind die wesentlichen öffentlich nutzbaren Freiräume des neuen Quartiers. Neben der Aufenthaltsqualität ist die wichtige Vernetzungsfunktion vom Ostbahnhof über das „Werksviertel“ in Richtung Karl-Preis-Platz von zentraler Bedeutung.

Mit dem „Quartiersplatz“ entsteht vor dem Hochhaus ein dem Stadtraum angemessener urbaner Freiraum. Der festgesetzte Baumhain aus Großbäumen, für die ein kastenförmiger Schnitt vorgeschlagen wird, bildet ein Pendant zur Architektur des Gebäudes und einen Raum für unterschiedliche städtische Freiraumnutzungen.

Die Gestaltung der „Promenade“ setzt den urbanen Charakter fort und interpretiert, bezogen auf den Ort, eine in den öffentlichen Räumen in München oft anzutreffende "Asymmetrie", während an den Atelierwohnungen des westlichen Blocks der Straßenraum bis an die Fassade heranreicht, gibt es vor dem östlichen Block einen ca. 4 m tiefen Vorgarten ("Schublade"), der die Sozialdistanz zu den erdgeschossigen Wohnräumen herstellt.

Die Schublade nimmt die Höhe der Wohnhöfe auf, so dass diese sich einem Hochparterre gleich in den öffentlich Raum der Promenade schiebt. Eine private Nutzung der Schublade ist nicht vorgesehen, vielmehr soll der "Vorgarten" einheitlich bepflanzt werden. Damit wird die Schnittstelle zwischen privater Wohnung und öffentlichem Straßenraum einheitlich gestaltet und bildet eine ruhige Kulisse für den öffentlichen Raum der Promenade. Wegen der darunter liegenden Tiefgarage wird dieser nicht als öffentliche Platzfläche festgesetzt, sondern bleibt Teil des Baugebietes und wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes werden mittig in der Promenade Großbäume gepflanzt, die sich ihrem Habitus entsprechend frei entwickeln können. Unter diesem Baumdach ist ebenfalls das Verweilen möglich. Die Raumkanten der Gebäude sowie die beiden Baumdächer bilden zusammen mit den durchgehenden Belagsflächen den gestalterischen Rahmen für die urbane Atmosphäre des Quartiersplatzes und der „Promenade“. Für die Tiefgaragenzufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr ist ein Eingriff in die als Biotop kartierten Bäume entlang der Anzinger Straße erforderlich.

#### **4.11.3. Grünordnung Baugrundstücke**

Der Umfang der Baumpflanzungen in den Innenhöfen wird insbesondere hinsichtlich des Anteils der Großbäume so festgesetzt, dass einerseits die Aufenthaltsqualität und das Kleinklima gestärkt werden und andererseits eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Entlang der westlichen Umgriffsgrenze wird als Abschirmung des Wohnblocks Bauteil B von dem angrenzenden Gewerbegebiet die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Zur Gewährleistung ausreichender Arbeitsräume für die Feuerwehr werden dabei nur mittelgroße Bäume vorgegeben.

Die vorhandenen Platanen im Nordosten des Planungsgebietes werden entsprechend ihrer Größe und Vitalität und der daraus resultierenden räumlichen und klimatischen Wirkung als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in den Baumbestand werden jedoch ausnahmsweise zugelassen, soweit sie im Rahmen der Kampfmittelfreimachung, der Altlastensanierung sowie des Vollzugs der in dem Bereich bestehenden Leitungsrechte erforderlich sind. Für entfallende Bäume müssen als Ersatz ebenfalls große Bäume (1. Wuchsordnung) im Verhältnis eins zu eines nachgepflanzt werden.

Neben den Einfriedungen der Freifläche der Kindertageseinrichtung und nutzungsbedingt entlang der West- und Ostgrenze des Baugrundstücks soll es in den Freiräumen außerhalb der Bauräume keine weiteren Zäune geben. Der Schutz der Privatheit von Erdgeschosswohnungen in den Wohnhöfen, entlang der Promenade (Bauteil C) und zur Ostgrenze des Planungsbereichs (Bauteil C) soll zusätzlich zu Sichtschutzelementen vielmehr durch die festgesetzten, 3,5 m tiefen Pflanzstreifen aus Stauden, Gräsern und Sträuchern, in die die Terrassen zu integrieren sind, erreicht werden. Private Wohnungsgärten sind nicht zulässig. In den Wohnhöfen sind auch die nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) und Münchner Freiflächengestaltungssatzung erforderlichen, privaten Spielplätze nachzuweisen.

Aus Sicherheitsgründen zu angrenzenden Gewerbeeinheiten und zur Feuerwehr werden Einfriedungen zum Schutz der privaten Freiräume ermöglicht.

#### **4.11.4. Grün- und Freiflächenversorgung und Freiraumqualität**

Bedingt durch die urbane Lage des Gebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen, wie Maßstab der Umgebungsbebauung, erforderliche Lärmschutzbebauung und gute öffentliche Verkehrserschließung entstehen hohe baulichen Dichten, die eine relativ geringe Grün- und Freiflächenversorgung bewirken. Dadurch entsteht die Anforderung, die verfügbaren ebenerdigen Freiflächen mit einer möglichst hohen Qualität auszustatten. Wesentliche Vorgaben hierfür sind im vorliegenden Planungsgebiet die Schaffung ruhiger, geschützter Innenhöfe und die Entwicklung gut nutzbarer öffentlicher Räume mit hoher Identität. Um möglichst frühzeitig wirksame Baumpflanzungen

zu erhalten, werden relativ große Pflanzqualitäten festgesetzt. Die auf den sechsgeschossigen Gebäudeteilen festgesetzten, gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten ergänzen das Freiflächenangebot rechnerisch und mit besonderen Qualitäten wie freie Sicht über die Stadt und gute Belichtung. Die Dachgärten sind auf 40 % der Fläche intensiv zu begrünen, um eine hochwertige Gestaltung auch mit Gehölzpflanzungen zu ermöglichen und die entstehenden, aufheizungsrelevanten Belagsflächen ökologisch-klimatisch zu kompensieren.

Hinsichtlich der zukünftigen Freiraumversorgung ist auch zu beachten, dass der im Bebauungsplan für das „Werksviertel“ geplante, ca. 1,4 ha große Quartierspark in guter Erreichbarkeit liegt und somit das öffentliche Freiraumangebot ergänzen wird.

Darüber hinaus sind zur Kompensation der Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 4 BauNVO Maßnahmen wie eine Verbesserung der Überquerungsmöglichkeit der Anzinger Straße und im weiteren Verlauf nach Süden eine Aufwertung des Straßenraums Trostberger Straße vorgesehen. Dadurch wird die wichtige Wegebeziehung vom „Werksviertel“ über das Planungsgebiet zum Karl-Preis-Platz und der dort liegenden U-Bahn-Haltestelle gestärkt und die Erreichbarkeit von übergeordneten Grünflächen bzw. Naherholungsgebieten in der Umgebung unterstützt. Ein Konzept für die Maßnahmen liegt vor. Die Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag festzulegen.

#### **4.12. Verkehrskonzept**

##### **4.12.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist durch seine Lage im 400-m-Einzugsbereich des U-Bahnhofs Karl-Preis-Platz und der Nähe zum Ostbahnhof sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Durch die zukünftige verbesserte Querungsmöglichkeit über die Anzinger Straße wird die fußläufige Anbindung an den ÖPNV zum U-Bahnhof Karl-Preis-Platz noch weiter gestärkt.

##### **4.12.2. Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch seine unmittelbare Lage an der Anzinger Straße sehr gut an ein leistungsfähiges Straßennetz angebunden.

Das durch die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet ausgelöste Verkehrsaufkommen beläuft sich auf 1.400 Kfz-Fahrten/Tag.

Im Prognose-Nullfall (ohne Planung, jedoch mit Berücksichtigung des „Werksviertels“) ergibt sich in der Anzinger Straße für das Jahr 2030 eine Verkehrsmenge von 18.000 Kfz/24h.

Im Prognose-Planfall (mit Planung und mit Berücksichtigung des „Werksviertels“) ergibt sich in der Anzinger Straße für das Jahr 2030 eine Verkehrsmenge von rund 19.000 Kfz/24h.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf dem Hauptstraßennetz abgewickelt werden. 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, liegt aber im unkritischen Bereich. An den angrenzenden Knotenpunkten Rosenheimer Straße/Anzinger Straße/St.-Martin-Straße und Anzinger Straße/ Melusinenstraße/Bad-Schachener-Straße/Aschheimerstraße sind rechnerisch keine gravierende Leistungseinbußen zu erwarten.

#### **4.12.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radwegeverbindungen, Barrierefreiheit**

Die nördlich des Hochpunktes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger“ sichert im Zusammenhang mit der im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 „Werksviertel“ festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den im städtebaulichen Entwurf geplanten „Quartiersplatz“, für den in seiner besonderen Lage der öffentliche Charakter für seine Ausgestaltung und Nutzung sichergestellt wird.

Durch das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht in der „Promenade“, in Verbindung mit der barrierefreien Querungsmöglichkeit der Anzinger Straße wird eine attraktive neue Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung geschaffen, die sowohl den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baugebietes als auch den angrenzenden Quartieren zu Gute kommt.

#### **4.12.4. Nahmobilität**

Das Thema Fuß- und Radverkehr gewinnt nicht nur in München zunehmend an Bedeutung. Deutschlandweit sowie auch auf europäischer Ebene werden Strategien und gezielte Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs als feste Bestandteile einer zukunftsorientierten Verkehrsbewältigung integriert und umgesetzt. Diese Entwicklung erfordert eine gesamtheitliche Betrachtung aller im Sinne der Nahmobilität beteiligten Verkehrsarten.

Diese Ziele wurden mithilfe einer attraktiven Durchwegung des Planungsgebietes für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem „Werksviertel“ und der barrierefreien Querungsmöglichkeit der Anzinger Straße mit Weiterführung über die Trostberger Straße zum Karl-Preis-Platz umgesetzt.

#### **4.12.5. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen**

Die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen. Damit wird ein autofreies Baugebiet ermöglicht und für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer qualitativ hochwertige und gut nutzbare Aufenthalts- und Freiflächen geschaffen. In diesem Zusammenhang sind auch die Tiefgaragenzu- und -ausgänge nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Zugunsten der Qualität der Freiraumgestaltung sind die pflichtigen Stellplätze der so-

zialen Infrastruktureinrichtung sowie Besucherstellplätze mit in der Tiefgarage unterzubringen.

Die Festsetzung zum Abführen der Tiefgaragenabluft und -entrauchung über Dach in den freien Windstrom soll bei der Dichte, Höhe und den geschlossenen Gebäudeformen und der gesamten Figuration die Freiraum- und Luftqualität in den Innenhöfen und auf der Promenade für die Wohnbevölkerung sichern.

Zum Schutz von sensiblen Aufenthaltsbereichen (wie Spiel- und Freiflächen, Terrassen, Dachgärten o. Ä.) wird vor ausströmenden Abgasen ein Mindestabstand und eine Mindesthöhe von Zu- und Abluftöffnungen von Tiefgaragen festgesetzt.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Zufahrtsbereichen festgesetzt, die eine direkte Anfahrbarkeit von den umgebenen Straßen ermöglichen. Die Tiefgaragenrampen sind aus Gründen des Schallschutzes in die Bebauung zu integrieren.

Die Leistungsfähigkeit und die Verträglichkeit der Tiefgaragenausfahrten wurde im Verkehrsgutachten geprüft. Durch die Erschließung im Rechtsfahrersinn sind die sich ergebenden verkehrlichen Auswirkungen auf die Anzinger Straße marginal bis gering.

#### **4.12.1. Bring- und Holverkehr Kindertageseinrichtung**

Für den Bring- und Holverkehr für die Kindertageseinrichtung werden im nord-östlichen Bereich des Planungsgebietes 3 Stellplätze auf Privatgrund festgesetzt. Um Spielräume für die konkrete Freiraumplanung zu ermöglichen, kann von der Umgrenzung der Fläche für diese Stellplätze geringfügig abgewichen werden.

Weitere Kurzzeitparkplätze werden in der U - 1737 zur Verfügung stehen, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Für das Personal der Kindertageseinrichtung sind 4 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Für den Fall, dass die Nutzungsaufnahme der Kindertageseinrichtung vor der Fertigstellung der U - 1737 erfolgt, ist temporär eine Erschließung der Einrichtung von Süden über die Anzinger Straße möglich. Hierzu wurden, soweit erforderlich, im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen getroffen.

#### **4.12.2. Besucherstellplätze**

Für die Wohnnutzung und die Nichtwohnnutzung sind insgesamt 58 Besucherstellplätze nachzuweisen, davon 52 Besucherstellplätze (1 Stellplatz je 10 Wohneinheiten) durch die Wohnnutzung und 6 Stellplätze aus der Nichtwohnnutzung.

Auf der Nordseite der Anzinger Straße sind ca. 19 Schrägparker möglich. Auf der Südseite der U - 1737 sind ca. 5 Stellplätze möglich. Die restlichen 34 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen und für Besucherinnen und Besucher zugänglich und nutzbar gemacht.

#### **4.12.3. Anlieferung**

Die Anlieferung für die Nichtwohnnutzungen kann über die Tiefgarage und auf den Dienstbarkeitsflächen („Promenade“) erfolgen. Aufgrund der kleinen gewerblichen

Einheiten ist nur mit eingeschränktem Anlieferverkehr zu rechnen, der hier abgewickelt werden kann.

Die Anlieferung der Kindertageseinrichtung kann auch im Bereich der oberirdischen Kurzzeitstellplätze im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgen.

#### **4.12.4. Fahrradabstellplätze**

Für das dauerhafte Abstellen wird festgesetzt, dass die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Tiefgaragen zulässig sind und sie leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein müssen.

Für kurzzeitiges Abstellen von Fahrrädern für Besucherinnen und Besucher sind funktionsgerecht, aber zugunsten größtmöglich zusammenhängender, nutzbarer Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner flächenmäßig begrenzt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Hauseingang bis zu 5 oberirdische, offene und nicht überdachte Besucherfahrradabstellplätze zulässig (Hof und Promenade).

Unter den vorgeschlagenen Baumpflanzungen in der „Promenade“ sind zusätzlich in den öffentlichen Bereichen Besucherfahrradabstellplätze zulässig.

#### **4.13. Feuerwehr, Brandschutz**

Umfahrungen und Aufstellflächen sind von allen Außenseiten der Wohnblöcke möglich. Die Wohnhöfe können von Umfahrungen und Aufstellflächen freigehalten werden.

Der zweite Rettungsweg im Bauteil A wird baulich nachgewiesen.

#### **4.14. Immissionsschutz**

##### **4.14.1. Schall**

###### **Verkehrslärm**

Nach Errichtung des Planvorhabens werden die höchsten Verkehrslärmpegel an den der Anzinger Straße zugewandten Fassadenseiten mit bis zu 69/60 dB(A) Tag/Nacht auftreten. Entlang der Stirnseiten zur Anzinger Straße treten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche von bis zu 65/57 dB(A) tags/nachts, entlang der U - 1737 Beurteilungspegel von bis zu 58/49 dB(A), in den Wohnhöfen Beurteilungspegel von bis zu 51/44 dB(A) und am Hochpunkt Beurteilungspegel von bis zu 58/53 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden entlang der Anzinger Straße um bis zu 14/15 dB(A), entlang der Stirnseiten zur Anzinger Straße um bis zu 10/12 dB(A), entlang der U - 1737 um bis zu 3/4 dB(A) und am Hochpunkt um bis zu 3/8 dB(A) tags/nachts überschritten; in den Wohnhöfen werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

In den ebenerdigen Freibereichen betragen die Verkehrsgeräusche bis zu 65 dB(A) tags an der Anzinger Straße, bis zu 58 dB(A) tags an der U - 1737 und bis zu 53 dB(A) tags in der Mitte des Planungsgebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) tags werden an der Anzinger Straße um bis zu 10 dB(A) und an der U - 1737 um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der Mitte des Planungsgebietes und in den Wohnhöfen werden die Orientierungswerte eingehalten.

Für Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen wird in der Landeshauptstadt München der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. Parkanlagen tagsüber von 55 dB(A) als Zielwert herangezogen. Der Zielwert wird bei Pegeln von bis zu 57 dB(A) im nördlichen Bereich um bis zu 2 dB(A) überschritten.

### **Schallschutz für Gebäude**

Auf die Verkehrslärmsituation wurde planerisch geeignet reagiert, wobei entlang der Anzinger Straße geschlossene Baukörper mit sieben Geschossen angeordnet wurden, die zu einer deutlichen Lärmpegelreduktion und damit ruhigen Bereichen im Planungsgebiet führen. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der lärmexponierten Baukörper sowie schutzbedürftige Freibereiche, die nicht durch die Baukörper ausreichend geschützt werden, sind vor erheblichen Verkehrslärmpegeln zu schützen, so dass im gesamten Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Aufgrund der Erschließung des Planungsgebietes über die Anzinger Straße, der Höhe der Gebäude und der Größe des Planungsgebietes ist es im vorliegenden Einzelfall nicht möglich, bei verhältnismäßigem Aufwand, den erforderlichen Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) oder durch ein Abrücken herzustellen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen werden daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt. Für Frei- bzw. Außenwohnbereiche wurden ergänzend schallabschirmende Maßnahmen erarbeitet.

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, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Orientierungswerte von mehr als 4 dB(A) sind neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen 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. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln (> 65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch eine geeignete Grundrissgestaltung auszuschließen. Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch be-

lasteten Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich-technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker o. Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Alternativ werden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zugelassen, die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen, wobei die Belüftbarkeit der Räume gewährleistet sein muss. Die Schallschutzkonstruktionen können offenbar gestaltet werden (z. B. verglaste Loggien mit verschiebbaren Glaselementen). Bei offenbaren Konstruktionen müssen jedoch die dahinter liegenden Außenbauteile (Fenster, Fenstertüren usw.) so dimensioniert sein, dass die Schalldämmung der davor liegenden Schallschutzkonstruktion nicht beim Schallschutz gegen Außenlärm angerechnet wird.

Da für ein gesundes Wohnen und eine gute Wohnqualität auch ein ungehinderter Kontakt von der Wohnung zum Außenraum wichtig ist, wird festgesetzt, dass in den hoch belasteten Bereichen zur Anzinger Straße grundsätzlich nur Wohnungen zulässig sind, die mindestens über einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit einem Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Seite natürlich belüftet werden können. Da diese Anforderung insbesondere in Gebäudeecksituationen nicht generell erreicht werden kann, sind Ausnahmen in einem untergeordneten und geregelten Umfang zugelassen. Zur Sicherung der Wohnqualität wird für diese Situationen festgesetzt, dass dann die

überwiegende Zahl der Aufenthaltsräume einer Wohnung durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Kaltloggien, Kastenfenster) geschützt werden, so dass bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel nicht überschritten wird. Gesundes Wohnen bei natürlicher Belüftung ist auch bei einseitiger Orientierung der Wohnungen sichergestellt.

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

Im Planungsgebiet stellt die geplante VII-geschossige Bebauung entlang der Anzinger Straße eine wesentliche Schallabschirmung für die weitere Planbebauung und für die Wohnhöfe dar. Um einen ausreichenden Lärmschutz der Neubebauung von Beginn an zu gewährleisten, wird geregelt, dass die VII-geschossige Bebauung entlang

der Anzinger Straße zeitlich vor einer Nutzung der weiteren Baukörper errichtet werden muss.

### **Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche**

Der Zielwert für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von 59 dB(A) tags wird entlang der Anzinger Straße bis zu einer Tiefe von etwa 25 m im ebenerdigen Freiraum und bis zu einer Tiefe von etwa 45 m in den Obergeschossen überschritten (bezogen auf die südlichen Gebäudekanten). Am Hochpunkt wird an allen Seiten und in allen Geschossen der Zielwert von 59 dB(A) tags eingehalten. Sofern bei mehr als 59 dB(A) keine schutzbedürftigen Freiflächennutzungen (Privatgärten, Terrassen, offene Balkone o. Ä.) vorgesehen sind, entsteht keine Betroffenheit. Werden schutzbedürftige Außenwohnbereiche geplant, so sind sie als verglaste Loggien bzw. Balkone (z. B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig lärmgeschlossene Ausführungen) oder Wintergärten auszuführen, so dass in der Mitte des Außenwohnbereiches ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Die Auslegung der notwendigen Verglasungen von Loggien und Balkonen ist Bestandteil der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz.

Für ebenerdige schutzbedürftige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität ist eine Schallschutzwand zwischen Gebäude und östlicher Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens  $h = 2,75$  m ü.GOK zu errichten. Die Schalldämmung dieser aktiven Maßnahmen muss mindestens  $R_w = 24$  dB betragen; spezielle Anforderungen an die Schallabsorption sind nicht zu beachten. Die Schallschutzwand haben nur auf ebenerdige Freibereiche bzw. im Erdgeschossbereich eine relevante Wirkung; in den Obergeschossen ergeben sich hieraus keine relevanten Pegelreduzierungen.

Mit Ausnahme der beiden VII-geschossigen Plangebäude an der Anzinger Straße sind die Dachflächen als Freibereiche für Wohnungen ohne Schallschutzmaßnahmen nutzbar. Für den ebenerdigen Bereich bzw. die Erdgeschossbereiche wird alternativ die aktive Maßnahme festgesetzt.

Für Kinderfreispielflächen von Kindertageseinrichtungen (KiTa) können Überschreitungen des Zielwertes von 55 dB(A) tags für Verkehrslärmpegel von bis zu 57 dB(A) tags auf 2/3 der Freispielfläche und von bis zu 59 dB(A) tags auf dem verbleibendem Drittel abgewogen werden. Auf der KiTa-Freispielfläche wird der Abwägungsrahmen (auf 2/3 Drittel der Fläche 57 dB(A) tags und sonst bis zu 59 dB(A) tags eingehalten, so dass keine Schallschutzmaßnahmen für die KiTa-Freispielfläche nötig sind.

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

Im Zuge der Planung soll eine Fußgängerquerung für die Anzinger Straße errichtet werden. Ein Straßenneubau oder sonstige wesentliche Änderungen sind nicht geplant. Kennzeichnend für einen erheblichen baulichen Eingriff nach 16. BImSchV sind solche Maßnahmen, die in die bauliche Substanz und in die Funktion der Straße als Verkehrsweg eingreifen. Der Eingriff muss auf eine Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Straße abzielen und zu einer spürbaren Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation führen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist ein wesentliches Kennzeichen des erheblichen baulichen Eingriffs, dass nach dem Eingriff mehr Verkehr oder eine Verbesserung der verkehrlichen Funktion der Straße vorhanden ist.

Durch die Errichtung der Ampelanlage ist gegenüber der Bestandssituation mit einem vermehrten Bremsen und Anfahren der Kraftfahrzeuge zu rechnen. Für die erhöhte Störwirkung durch wiederholendes Bremsen und Anfahren von Kraftfahrzeugen an lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen (Ampeln) ist ein Zuschlag zu vergeben. Entscheidend ist dabei aber auch, wie die Ampel geschaltet wird: Bei ausschließlich bedarfsorientiert geschalteten Ampeln mit längeren Abschaltzeiten kann der Zuschlag entfallen, da zum einen keine regelmäßigen Rückstaus und ständigen Anfahr- und Stopppzyklen stattfinden und zum anderen kein öffentlicher Verkehrsweg kreuzt oder einmündet.

Da die Ampelanlage allein der sicheren Fußwegquerung dienen soll, so dass aus dem baulichen Eingriff keine Verkehrsmengenzunahme durch den Ziel-/Quellverkehr resultiert, nicht in die bauliche Substanz eingegriffen wird bzw. keine Steigerung der Leistungsfähigkeit der Anzinger Straße oder Verbesserung der verkehrlichen Funktion der Anzinger Straße erfolgt, wird die Errichtung der Ampelanlage nicht als erheblicher baulicher Eingriff eingestuft (siehe auch Beispiele für erhebliche und nicht erhebliche bauliche Eingriffe in den Verkehrslärmschutzrichtlinien).

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

Das Planungsvorhaben führt insbesondere durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr (Erhöhung DTV um ca. 700 Kfz) zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Fassaden und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung spielen eine untergeordnete Rolle, da das Planungsgebiet bereits im Bestand bebaut ist. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärms 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.

Es zeigt sich, dass an den südlichen Nachbargebäuden in der Anzinger Straße Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A) tags und nachts bei Verkehrslärmpegeln von bis zu 67/58 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind. Diese Pegelerhöhungen sind nicht wesentlich im Sinne der (hilfsweise verwendeten) 16. BImSchV, da die Pegelerhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und Pegel von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht erreicht bzw. überschritten werden. Ein Anspruch seitens der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens ist nicht absehbar.

#### **Anlagenlärm**

Relevante Geräusche entstehen durch die östlich angrenzende IVG mit Gewerbeflächen der Fa. Epcos (GE 8 (6)) im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2061, die Medienbrücke (GE 8 (4)) sowie durch den Betrieb der östlich angrenzenden Feuerwache. Des Weiteren werden innerhalb des Planungsgebietes geräuscherzeugende Nutzungen (Kinderbetreuungseinrichtungen, Tiefgarage) geplant, die zu relevanten Anlagengeräuschen auf die Planung und auf die bestehende Nachbarschaft führen können.

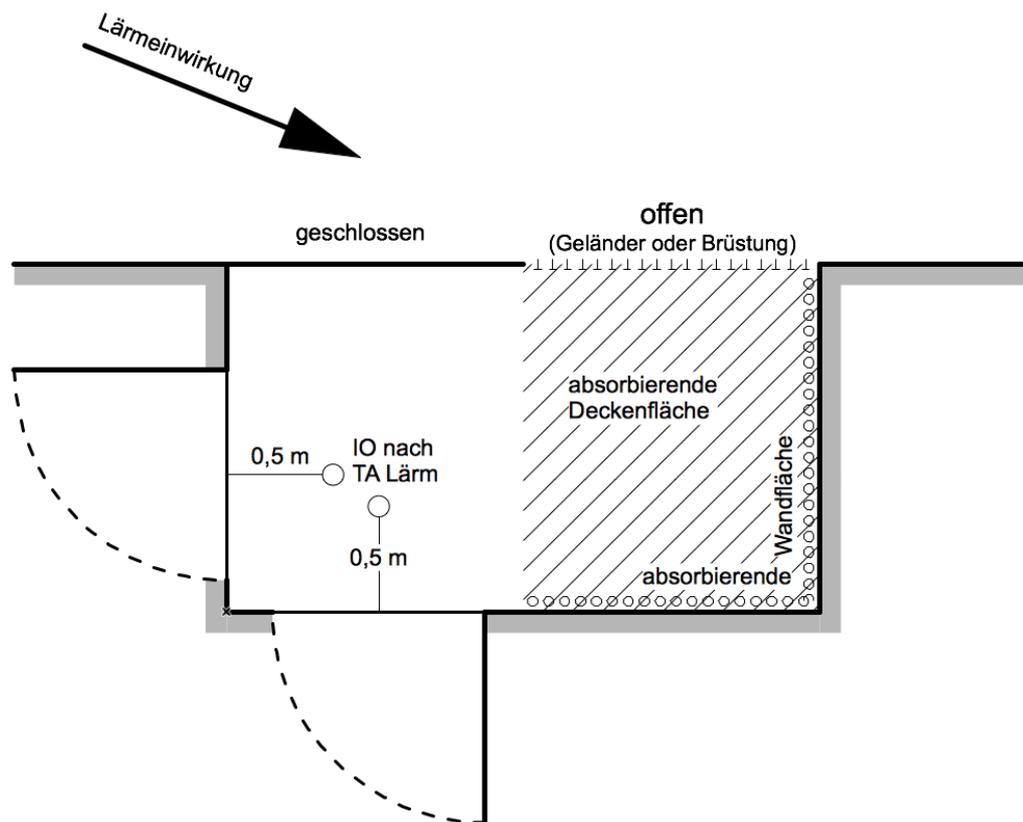
Durch die Vorbelastung außerhalb des Plangebietes treten die höchsten Beurteilungspegel im westlichen Plangebiet mit bis zu 64/49 dB(A) Tag/Nacht auf. Am Hoch-

punkt betragen die Beurteilungspegel bis zu 55/45 dB(A). Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen, die zu weiteren Konflikten führen, treten nicht auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden im westlichen Plangebiet um bis zu 9 dB(A) tags und nachts, am Hochpunkt um bis zu 5 dB(A) nachts und an der Nordseite des westlichen VII-geschossigen Gebäudes bzw. im westlichen Innenhof um bis zu 5 dB(A) nachts überschritten. Von Richtwertüberschreitungen sind 3 Bereiche betroffen, für die folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. festgesetzt werden:

Zum westlich angrenzenden Gewerbe wird eine Laubengangerschließung vorgesehen. Der Laubengang muss den Anlagenlärmpegel um mindestens 9 dB(A) reduzieren.

Auf die Überschreitungen am Hochpunkt (an der Nordwest- und Südwestseite ab einer Höhe von etwa 30 m) und an der Nordseite im nordwestlichen Plangebiet (über alle Geschosse über eine Länge von 7 m ab der nordwestlichen Gebäudeecke) wird durch baulich-technische Maßnahmen (erforderliche Pegelreduzierung am Hochpunkt = 5 dB(A); erforderliche Pegelreduzierung an der Nordseite im nordwestlichen Plangebiet = 1 dB(A)) reagiert (z. B. verglaste, ggf. teilgeschlossene Loggien oder Prallscheiben), sofern der Schallschutz nicht durch Maßnahmen am Emissionsort hergestellt werden kann. Es wird für diese beiden Bereiche festgesetzt, dass schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm nur entstehen dürfen, wenn diese durch baulich-technische Maßnahmen (Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengang usw.) so geschützt werden, dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Dabei sollte jede Wohnung zumindest einen Aufenthaltsraum aufweisen, der natürlich, d. h. über eine lärmfreie Seite, belüftet werden kann. Schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer usw.). Neben den baulich-technischen Maßnahmen kommen auch eine strikten Grundrissorientierung oder Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, in Frage.

Mögliche Ausbildung von teilgeschlossenen Loggien im Bereich des Hochpunktes:



Bei den geplanten Loggien ist zum einen von einem diffusen, von mehreren Reflexionen geprägten Schallfeld und zum anderen von einem Direktschallfeld mit Beugung, Streuung usw. auszugehen. Das tatsächliche Schallfeld wird von beiden Einflüssen geprägt. Sowohl unter der Annahme eines Direkt-, als auch eines Diffusschallfeldes wurden Berechnungen durchgeführt und auf dieser Basis die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Zielwertes von 40 dB(A) nachts 0,5 m vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt.

Zusammenfassend kann mit den geplanten Loggien den Anforderungen der TA Lärm entsprochen werden, sofern folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Die Loggien sind beginnend vom östlichen Punkt mindestens zur Hälfte mit einer Schalldämmung von  $R_w \geq 15$  dB zu verglasen.
- Öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im schallgeschützten Bereich hinter dem geschlossenen Teil der Loggien vorgesehen werden.
- Innerhalb der Loggien sind die Wand- und Dachbereiche hinter dem offenen Teil der Loggia mit schallabsorbierenden Materialien oder Maßnahmen auszukleiden. Dabei ist auf eine Auskleidung über eine Gesamtfläche von mindestens  $10 \text{ m}^2$  zu achten. Der erforderliche bewertete Absorptionsgrad muss min-

destens  $\alpha_w = 0,7$  betragen; es ist darauf zu achten, dass dieser Schallabsorptionsgrad in allen Oktavbändern von 125 Hz bis 4 kHz erreicht wird.

Für die Nordseite der westlichen VII-geschossigen Bebauung bzw. den westlichen Innenhof (oberste Geschosse) sind baulich-technische Maßnahmen vor den Fenstern nicht ohne weiteres umsetzbar. Es wird daher festgesetzt, dass auf dem Dach des westlichen VI-geschossigen Gebäudes eine Schallschutzwand mit einer Höhe von  $h = 3$  m über Dachoberkante (oder eine vergleichbare Maßnahme, die zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm führt [z. B. Pergolalösung]) errichtet werden muss. Alternativ werden andere abschirmende Maßnahmen zugelassen, die eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sicherstellen. Im festgesetzten Bereich mit verbleibenden minimalen Überschreitungen (6. OG im Innenhof, Überschreitungen  $< 1$  dB(A)) können Immissionsorte nach TA Lärm ausgeschlossen werden (nur Anordnung von Fenster von nicht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen); alternativ werden baulich-technische Maßnahmen vorgesehen.

Im Planungsgebiet stellt die der westlichen GE-Nachbarschaft nächstgelegene Planbebauung (Bauteil B) eine wesentliche Schallabschirmung für die weitere Planbebauung und für die Wohnhöfe dar (insbesondere Bauteile A, B und C). Um einen ausreichenden Lärmschutz der Neubebauung von Beginn an zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die VI-geschossige Bebauung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zeitlich vor einer Nutzung der weiteren Baukörper errichtet werden muss.

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Kinderfreispielflächen o. Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, jedoch wird hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung empfohlen, auf eine schalltechnisch günstige Situierung von Kinderfreispielflächen zu achten. Dies kann beispielsweise durch Ausnutzung einer schallabschirmenden Bebauung oder durch einen Mindestabstand der Freifläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 10 m erreicht werden. Im vorliegenden Fall ist ein ausreichend großer Abstand zur bestehenden und geplanten Nachbarschaft vorgesehen.

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 Lärmminde- rungstechnik (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 9 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 Garageneinfahrten von weniger als 20 m überschritten. Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ können

baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

#### **4.14.2. Erschütterungen**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabens zu der unterirdischen U-Bahntrasse im Bereich zwischen den Haltestellen Ostbahnhof und Innsbrucker Ring in München wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht (Gutachten der Möhler + Partner Ingenieure AG vom November 2015). Hierbei wurden die Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall innerhalb des Bestandsgebäudes gemessen und für das Planungsvorhaben prognostiziert.

Die Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Bestandsgebäude zeigen, dass unmittelbar über dem U-Bahntunnel die Anhaltswerte für die Erschütterungen der DIN 4150-2 sowie die Richtwerte für den Sekundärluftschall tags und nachts überschritten werden. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans über den U-Bahntunnel und an baulich daran gekoppelten Gebäuden eine Überschreitung der Anhaltswerte durch Erschütterungen und sekundären Luftschall ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht zuverlässig ausgeschlossen werden.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine elastische Gleislagerung in den Tunnelröhren vorhanden. Die Messungen zeigen, dass die Maßnahme trotz der höheren Steifigkeit im Bereich der dreistufigen Ein-/Auslaufstrecke eine hohe Wirksamkeit aufweist.

Es sollte deshalb der Einbau einer wirksamen Maßnahme zum Erschütterungsschutz (z.B. Einbau einer Unterschottermatte, Schwellenbesohlung o. Ä.) an der bestehenden unterirdischen Strecke geprüft werden. Da dies im Bebauungsplan aber nicht geregelt werden kann und derzeit kein Ausbau der Maßnahmen bekannt ist, muss erforderlichenfalls im Zuge der Bauausführung auf die Immissionen reagiert werden. Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nahbereich der U-Bahntunnel sowie darüber hinaus in baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (Tiefgaragen/-einfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw.) eine Prüfung der zum Genehmigungszeitpunkt vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorgenommen werden muss.

Erforderlichenfalls sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen. Neben den Maßnahmen im Gleisbereich kommen zum Beispiel elastische/teilelastische Gebäudelagerungen, vertikale Bauteilfugen o. Ä. in Frage. Auf die Maßnahme kann verzichtet werden, wenn im Bereich des Gleisbetts der U-Bahn erschütterungsmindernde Maßnahmen (z.B. Unterschottermatte) errichtet werden.

#### 4.14.3. Gerüche

Grundlage für die Beurteilung von Luftverunreinigungen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gerüche fallen nach bestimmten Kriterien in der Kategorie der schädlichen Umwelteinwirkungen und werden durch das BImSchG erfasst.

Die Beurteilung des Umfangs von Geruchsemissionen und -immissionen im Umfeld geruchsrelevanter Anlagen regelt und begrenzt mit technischen Anforderungen und Mindestabständen die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Zur Ausfüllung und Konkretisierung der TA-Luft dient die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) i.d.F. vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008.

In Bayern ist derzeit keine rechtlich verbindliche Regelung eingeführt anhand derer die Geruchsimmissionen zu bewerten sind. Die GIRL dient derzeit auf der Ebene des Bebauungsplans als der verfügbare Beurteilungsmaßstab für die Erheblichkeit von Geruchsbeeinträchtigungen/-belastungen und wird in der Rechtsprechung regelmäßig in entsprechenden Fällen als Erkenntnisquelle herangezogen. Im Übrigen unterliegt der Frage der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen im planerischen Sinne jedoch einer Einzelfallprüfung.

Zur Beurteilung und Bewertung von auftretenden Geruchsimmissionen (Gerüchen) werden darin für wahrnehmbare, mit hinreichender Sicherheit zweifelsfrei nach ihrer Herkunft zurechenbaren Immissionen, die sogenannte Geruchshäufigkeit, als zentrales Beurteilungskriterium festgelegt.

Geruchsimmissionen gelten in Wohn- und Mischgebieten nach der GIRL als „erhebliche Belästigung“, wenn die Gesamtbelastung nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar und die Immissionsstunden 10 % der Jahresstunden überschreiten. Eine „Geruchsstunde“ liegt bereits vor, wenn es in 6 min/h zur Geruchswahrnehmung kommt.

Eine gutachterliche Geruchsimmissionsprognose für das Bauvorhaben wurde bezüglich der bestehenden westlich angrenzenden Gewerbenutzung durchgeführt. Auf Grundlage der vorliegenden Betriebsgenehmigung vom 08.12.2016, die einen emissionsseitigen Sicherheitszuschlag von 25 % beinhaltet, zeigt das Geruchsgutachten auf, dass an allen Baukörpern mit Außenwohnbereichen, mit Ausnahme von einzelnen Fassadenbereichen an Bauteil A, an allen Baukörpern im Planungsgebiet bis 24m Höhe der Immissionswert der GIRL von 10 % der Jahresstunden zuverlässig eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen können in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der genannten Betriebsgenehmigung wurden Messungen der bestehenden Geruchsemissionen durchgeführt. Ausgehend von den gemessenen Emissionen (ohne Sicherheitszuschlag) beträgt die Geruchshäufigkeit 9,8 % und der zulässige Immissionswert der GIRL von 10 % wird im gesamten Plangebiet in allen Betrachtungshöhen eingehalten. In dem Genehmigungsbescheid des angrenzenden Gewerbebetriebs ist weiterhin ein Fall dargestellt, in dem ohne genau nachvollziehbare Begründung ein emissionsseitiger Sicherheitszuschlag von 25 % berücksichtigt wird. In diesem Szenario ergibt sich eine Geruchshäufigkeit von bis zu 12,3 % und somit eine rechnerische Überschreitung des Immissionswertes der GIRL von bis zu 2,3 % der Jahresstunden an der Nordwest- und der Südwestseite des Bauteils A, auf

einer Höhe von 33 bis 55 m über Gelände. Auf die im Grenzfall „mit Sicherheitszuschlag für die RNV-Anlagen“ rechnerisch prognostizierte Geruchshäufigkeit kann die Planung durch eine geeignete Wohnraumlüftung reagieren. Überdies ist möglich, dass in der Realität tatsächlich keine erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten.

Beeinträchtigungen der Gesundheit liegen nicht vor. Es handelt sich um Gerüche aus einer technischen Fertigung, weshalb der über 10 % hinausgehende Toleranzrahmen für nichttechnische Gerüche (z.B. von landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen) nicht angewendet wird, sodass bei dieser Auslegung der GIRL die Einstufung „erheblich belästigend“ zu erfolgen hat.

Am Bauteil A werden daher auf der Nordwest- und der Südwestseite in den betroffenen Geschossen lüftungstechnisch notwendige Fenster ausgeschlossen. Lüftungstechnisch nicht notwendige Fenster sind nur dann zulässig, wenn die Versorgung der betroffenen Wohnungen mit unbelasteter Luft durch eine Belüftungsanlage hergestellt wird.

Mit einer solchen baulichen Maßnahme wird eine unzumutbare Beeinträchtigung des betreffenden Gebäudeteils vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im gesamten Planungsgebiet sichergestellt. Auf der anderen Seite wird damit den berechtigten Interessen des Anlagenbetreibers sowie des Eigentümers des benachbarten Grundstücks Rechnung getragen, weil damit etwaige nachträgliche Anordnungen zum Betrieb der Anlage auf Grund von Beschwerden künftiger Bewohner oder Eigentümer ausgeschlossen werden können. Der Betrieb der Anlage im Rahmen der erteilten Genehmigung vom 08.12.2016 ist damit sichergestellt.

Im Übrigen wurde in der Abwägung der Ausweisung des „Wohngebiets mit wohnverträglichem Gewerbeanteil“ berücksichtigt, dass die Überschreitung des Immissionswertes der GIRL mit rund 0,02 IW relativ geringfügig ist und nur in einem im Verhältnis zum Gesamtvorhaben flächenmäßig untergeordneten Teil des Planungsgebiets auftritt, nämlich in einem Teil der oberen Geschossen des Wohnturms (Bauteil A), die ohnehin mit einer mechanischen Belüftung oder technisch gleichwertigem ausgestattet wird. Der Wohnturm befindet sich in einem urbanen städtebaulichen Zusammenhang, der durch vielfältige Nutzungen geprägt ist und dem ein Nebeneinander aus Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen immanent ist. In diesem städtebaulichen Kontext ist ein Ausschluss von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem Teilbereich (bzw. die Festsetzung einer mechanischen Lüftungsanlage in den maßgeblichen Bereichen) im Falle der Überschreitung der Immissionswerte der GIRL zum Schutz des benachbarten bestandsgeschützten Betriebs vertretbar und im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme auf den Gewerbebetrieb, der zeitlich vor der Wohnbebauung entstanden ist, hinzunehmen.

#### **4.15. Sparten, Trafostationen**

Durch die an das Planungsgebiet anliegenden Versorgungsleitungen können die geplanten Gebäude über diese Leitungen versorgt werden.

Möglicherweise notwendige Trafostationen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Im Sinne von geordneten Freiflächen sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### **4.16. Nachhaltigkeit**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Nachhaltige Stadtentwicklung orientiert sich grundsätzlich an einem möglichst ausgeglichenen Zusammenwirken der drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Im Rahmen der Abwägung der Planung werden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht.

##### **Gender Mainstreaming, Inklusion**

Die vorliegende Planung soll im Sinne einer gender- und inklusionsgerechten Planung entwickelt werden. Es sollen die typischen Ansprüche sowie die unterschiedliche Raumeignung von Männern, Frauen und Kindern bzw. Mädchen und Jungen sowie Menschen mit Behinderung beachtet werden.

Mit der vorliegenden Planung und der Schaffung von geordneten Freiräumen wird die soziale Kontrolle innerhalb des Planungsgebietes deutlich erhöht. Die bislang vorhandene städtebauliche Brache mit einem seit Jahren leer stehenden Bürogebäude wird beseitigt. Durch die zukünftige Wegeverbindung werden Angsträume vermieden.

Der Zugang zum Karl-Preis-Platz mit dem U-Bahnhof wird über einen zukünftig öffentlich nutzbaren und gut einsehbaren Platz und eine Promenade geführt. Damit wird die soziale Kontrolle des Zugangs zur U-Bahn verbessert. Der öffentliche Platz, die neu geplante Promenade und die zukünftige Querung der Anzinger Straße ermöglichen eine barrierefreie und behindertengerechte Nutzung und Zugänglichkeit des U-Bahn-Haltespunktes.

Mit den vorgesehenen Nichtwohnnutzungen in den geplanten Größenordnungen wird die Versorgung auch für weniger mobile Bevölkerungsteile im Umfeld des Planungsgebietes verbessert und langfristig gesichert. Die Lage des Planungsgebietes in der Nähe eines U-Bahn-Haltespunktes ermöglicht darüber hinaus eine effiziente Kombination von Alltagswegen.

Die festgesetzte Kindertageseinrichtung bietet eine altersgerechte Betreuung in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung.

Durch die Planung werden private Grün- und Freiflächen geschaffen, die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Planungsgebietes erhöhen und über das Planungsgebiet hinaus positive Auswirkungen sowie identitätsstiftenden und belebenden Charakter haben.

##### **Ökologie**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer derzeit weitgehend brach liegenden Fläche im städtischen Kontext an Haltespunkten des ÖPNV. Im Sinne einer zukunftsfähigen Innenentwicklung werden gut erreichbare Flächen für Wohnen und wohnverträgliche Nichtwohnnutzungen gesichert.

Die Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr und eine angemessene städtebauliche Dichte ermöglichen kurze Wege und eine umweltverträgliche Mobilität.

Es werden Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt. Dies hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsgebiet.

### **Energiebedarf und Energieversorgung**

Das Baugebiet wird aufgrund seiner dichten Bebauung künftig einen Verbrauch an (Heiz-)Energie generieren. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zur CO<sub>2</sub>-Einsparung ist insofern das Thema Energiebedarf und Energieversorgung von entsprechender Bedeutung.

Beim Thema Energiebedarf spielt der Wärmedämmstandard der künftigen Gebäude die entscheidende Rolle.

Für Bauherren auf privatem Grund gelten die gesetzlichen Vorschriften (Energieeinspar-Verordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der jeweiligen Fassung), deren Vorgaben hinter den Klimaschutzziele der Landeshauptstadt München zurückbleiben.

Das Planungsgebiet liegt im Versorgungsareal für Fernwärme der Stadtwerke München. Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes soll daher nach Möglichkeit vollständig über Fernwärme erfolgen.

Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen der Gebäude außerhalb der geplanten Gemeinschafts-Dachgärten ohne Flächenbegrenzung zulässig.

#### **4.17. Soziale Infrastruktur**

Für die ursächliche soziale Infrastrukturversorgung wird für eine Kindertageseinrichtung mit 4 Kindergartengruppen und 4 Krippengruppen die notwendige Geschossfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> in der Bebauung (Bauteil D) im Erdgeschoss integriert und im ersten Obergeschoss im nordöstlichen Bereich der Bebauung mit einer Freifläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> im Planungsgebiet nachgewiesen.

Von einer ausreichenden Grundschulversorgung und ganztägigen Versorgung der Grundschülerinnen und der Grundschüler kann ausgegangen werden, da in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2061 "Werksviertel" an der Haager Straße eine neue Grundschule errichtet werden wird.

#### **4.18. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung sind anzuwenden.

Mit der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich diese zur Übernahme der ursächlichen Kosten und Lasten verpflichtet. Ein verbindliches Angebot wurde bereits notariell beurkundet.

Insbesondere werden folgende Verpflichtungen übernommen:

- Abtretung und Herstellung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Quartiersplatz“),
- Übernahme der Kosten für die Fußgängerquerung der Anzinger Straße,

- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau, wobei es sich um einen Umstrukturierungsfall – Neufall handelt,
- Einräumung von Dienstbarkeiten, insbesondere auf der „Promenade“ und Herstellung der Flächen,
- Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit je 4 Kindergarten- und Krippengruppen gegen Kostenerstattung (Erwerb durch die Stadt),
- Erstattung des ursächlichen Anteils des Bodenwerts für die Grundschule mit Tagesheim im „Werksviertel“,
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur.

Als Ergebnis der Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin wurde die Frist, nach der ein Rücktritt von dem Durchführungsvertrag zulässig ist, wenn der Bebauungsplan nicht bis dahin vom Stadtrat als Satzung beschlossen ist, auf 10 Monate nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG verkürzt.

Die Arbeitsgruppe SoBoN hat am 08.02.2017 der Billigung des Bebauungsplanes unter dem Vorbehalt der Auslegung erst nach Zustimmung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung zum Erwerb der Kindertageseinrichtung zugestimmt.

## **5. Wesentliche Auswirkungen**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 515 Wohneinheiten und mit wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen in sehr gut erschlossener Lage. 30 % der Wohneinheiten werden im geförderten Wohnungsbau entstehen.
- Schaffung eines Quartiersplatzes, der dem Quartier und der Umgebung zusätzliche Aufenthaltsqualität und Identität verleiht und die Verbindung zum „Werksviertel“ herstellt.
- Im Ergebnis der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verträgliche Einbindung eines identitätsstiftenden Hochpunktes.
- Städtebauliche Aufwertung und Wiedernutzbarmachung einer bislang durch Gebäudeleerstand geprägten Fläche in zentraler Lage.
- Schaffung und Sicherung einer breiten Fuß- und Radwegebeziehung zwischen dem „Werksviertel“ und dem Karl-Preis-Platz, die auch hohe Aufenthaltsqualität bietet.
- Nachweis gut nutzbarer privater Freiräume auf Erdgeschosebene oder auf Dachflächen, ergänzt durch ein entsprechendes Spielplatzangebot.
- Fällung von ca. 68 Bäumen, im Gegenzug werden im Planungsgebiet über 100 Bäume neu gepflanzt.
- Leichte Reduzierung der Versiegelung von ca. 25.140 m<sup>2</sup> im Bestand (88 % des Planungsgebietes) auf ca. 23.840 m<sup>2</sup> gemäß Planung (84 % des Planungsgebietes).

Durch das Vorhaben entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Versiegelung reduziert und der Grünflächenanteil im Planungsgebiet erhöht (siehe auch Umweltbericht Punkt 7.3).

## 6. Daten zum Bebauungsplan

Flächenaufteilung	ha	Anteil ca.
Baugrundstück	2,25	78,9 %
Straßenverkehrsfläche (Anzinger Straße)	0,55	19,30%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz)	0,05	1,80%
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>2,85</b>	<b>100,00%</b>

## 7. Umweltbericht

### 7.1. Einleitung

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

Im Osten der Landeshauptstadt München soll im Bereich Anzinger Straße eine Wohnbebauung mit ergänzenden Atelierwohnungen, Café und Restaurant errichtet werden. Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### Beschreibung der Festsetzungen

Im Satzungstext sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird das Baugebiet mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen innerhalb des Baugebietes, Baumpflanzungen, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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. 2,85 ha. Davon umfassen ca. 2,25 ha das Baugrundstück, ca. 0,55 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 0,05 ha eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz).

#### 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 – BNatSchG),
- Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (GIRL) i.d.F. vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen vom 29.02.2008
- 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.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 18.08.2015 ermittelt sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Zeitraum Juli bis September 2015 mit den zuständigen Fachdienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte

- elektrische und magnetische Felder
- Sicherheit
- Oberflächenwasser

als nicht relevant bewertet und werden daher im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichtes nicht behandelt.

## **7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **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**

Das Planungsgebiet ist in nicht unerheblichem Umfang den Verkehrslärmeinwirkungen der südlich verlaufenden Anzinger Straße ausgesetzt.

Die Bestandssituation der Anlagenlärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet ist derzeit durch den Gewerbelärm der im Westen gelegenen Firma Epcos und tagsüber durch den Anlagenlärm der Feuerwehr geprägt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über das bestehende Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Zufahrt in die Garage erfolgt von der Anzingerstraße aus. Für die Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer wird es eine Fuß- und Radwegverbindung über die neue „Promenade“ geben, die zudem die Verbindungen zwischen dem Ostbahnhof und dem Karl-Kreis-Platz herstellt. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage (bedarfsorientiert geschaltete Ampel) an der Anzinger Straße Höhe Trostberger Straße kann eine sichere und barrierefreie Querung gewährleisten. Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Neuverkehr von ca. 1.400 Kfz-Fahrten/Tag, einschließlich der bestehenden/ in Bau befindlichen Nutzungen („Werksviertel“) ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von 18.600 – 18.900 Kfz/Tag. Die zusätzlichen ÖPNV-Fahrten belaufen sich auf ca. 1.200 ÖV-Fahrten/Tag.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf dem Hauptstraßennetz abgewickelt werden. Da die leistungskritischen Ströme nicht oder nur minimal durch den prognostizierten Neuverkehr belastet werden, ist aus Sicht des Gutachters kein Ausbau der Knotenpunkte Rosenheimer Straße/ Anzinger Straße/ St.-Martin-Straße und Anzinger Straße/ Melusinenstraße/ Bad-Schachener-Straße/ Aschheimerstraße in den Zuflüssen erforderlich.

##### **Lärm**

Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchungen waren die auf das Planungsgebiet einwirkenden Schallimmissionen sowie die vom Planungsgebiet ausgehenden Geräusche (Verkehrslärm, Gewerbe-, Veranstaltungs- und Freizeitlärm sowie Lärm, der durch Zu-/Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage entsteht).

Im Ergebnis werden für die verschiedenen Lärmquellen Schutzmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes vorgeschlagen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Verkehr**

Mit einer weiteren gewerblichen Nutzung wären zusätzliche Verkehrsbelastungen anzunehmen. Das Planungsgebiet ist für alle Verkehrsteilnehmende sehr gut erschließbar. Darüber hinaus ergibt sich auch ohne Vorhabenumsetzung ein merklich zusätzliches Verkehrsaufkommen aus dem nördlich angrenzenden „Werksviertel“.

#### **Lärm**

Die wesentlichen Lärmimmissionen im Planungsgebiet würden weiter von den umgebenden Verkehrswegen ausgehen. Innerhalb des Planungsareals 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 zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

### **Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Die folgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke wurden 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 des Verlaufs der U-Bahnlinie im südlichen Bereich des Planungsgebietes in ca. 22 m Tiefe 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 Erschütterung und Sekundärluftschall ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen kann nicht zuverlässig ausgeschlossen werden. Das erschütterungstechnische Gutachten benennt Maßnahmen im Gleisbereich (z.B. Einbau einer Unterschottermatte, Schwellenbesohlung o. Ä.) zur Einhaltung der zulässigen Werte. Anderenfalls werden ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen am Gebäude (elastische/teilelastische Gebäudelagerungen, vertikale Bauteilfugen o. Ä.)

notwendig, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind im Falle von Neubauten ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen erforderlich.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es wird im Zuge der Bauausführung auf die Immissionen reagiert. Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Nahbereich der U-Bahntunnel sowie darüber hinaus in baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen (Tiefgaragen/-einfahrten, Nebengebäude, Fahrwege usw.) muss eine Prüfung der zum Genehmigungszeitpunkt vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorgenommen werden. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor erheblich beeinträchtigenden Erschütterungen und Sekundärluftschall sind im Detail der Erschütterungstechnischen Untersuchung und der Begründung zu entnehmen.

#### **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 Gerüche**

Das Planungsgebiet ist zum Teil in nicht unerheblichem Umfang anlagenbezogenen Geruchsimmissionseinwirkungen von der westlich gelegenen gewerblichen Nutzung der Fa. EPCOS ausgesetzt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geruchsimmissionen waren Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung. Das Geruchsgutachten zeigt auf, dass an allen Baukörpern mit Außenwohnbereichen, ausgenommen Bauteil A, der Immissionswert der GIRL von 10 % der Jahresstunden zuverlässig eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen können in diesen Bereichen ausgeschlossen werden. Eine Geruchshäufigkeit von bis zu 12,3 % und somit eine rechnerische Überschreitung des Immissionswertes der GIRL von bis zu 2,3 % der Jahresstunden treten an der Nordwest- und der Südwestseite des Bauteils A auf einer Höhe von 33 bis 55 m über Gelände auf. Am Bauteil A werden daher für diesen Gebäudeabschnitt in den betroffenen Geschossen, mechanische Belüftungsanlagen oder technisch gleichwertiges mit unbelasteter Frischluftversorgung festgesetzt.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In den Bereichen des Bauteils A, in denen eine rechnerische Überschreitung der Immissionswerte der GIRL prognostiziert wurde, werden eine mechanische Belüftung oder technisch gleichwertiges und ein Ausschluss Lüftungstechnisch notwendiger

Fenster festgesetzt.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Für die Untersuchung der Geruchsimmissionen wurde die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (GIRL) i.d.F. vom 29.02.2008 mit Ergänzung vom 10.09.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen vom 29.02.2008 als Auslegungshilfe herangezogen. Weiterhin verwendet wurde die TA Luft mit den einschlägigen Regelwerken zur Qualitätssicherung in der Immissionsprognose.

**7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und 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 für Teilbereiche erforderlich. Die beiden Wohnblöcke halten die Abstandswerte gem. Art. 6 BayBO (1H) im Süden zur Anzinger Straße sowie nach Osten vollständig ein. Im Norden zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des „Werksviertels“ überschreiten die Abstandsflächen der Wohnblöcke teilweise die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche U - 1737. Nach Westen zur Geltungsbereichsgrenze werden die halben Abstandsflächen ( $\frac{1}{2}$  H) eingehalten.

Die DIN 5034-1 gibt eine Mindestbesonnungsdauer für Wohnräume sowie Aufenthaltsräume einschließlich der Arbeitsräume im Sinne der Arbeitsstättenverordnung von einer Stunde am 17. Januar oder vier Stunden am Tag der Tag- und Nachtgleiche vor. Des Weiteren gilt ein Raum als ausreichend besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens  $6^\circ$  in den Raum einfallen können. Ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  vor Fenstern von Aufenthaltsräumen der Wohnungen ist im gesamten Planungsgebiet gegeben. Die Analyse der Besonnungssituation gemäß DIN 5034-1 kommt zum Ergebnis, dass die erforderliche Besonnung von mind. 4 Stunden am Tag am 23. März im Planungsgebiet eingehalten wird.

**Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung wäre die Besonnungssituation nicht zu beachten, da die DIN 5034-1 nur für Wohnräume gilt.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In Baugebieten, in denen die durch die in Art. 6 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 Baugebieten, in denen die durch die in Art. 6 BayBO vorgegebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden kann eine ausreichende Besonnung gem. den Anforderungen der DIN 5034-1 nachgewiesen werden.

### 7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und besitzt daher auch keine erholungsbezogene Nutzungspotenziale. Im fußläufig erreichbaren Umfeld liegen die Grünflächen des Piusplatzes und eines kleinen Parks zwischen Rosenheimer Straße und St.-Cajetan-Straße. Zusammenfassend besitzt das Planungsgebiet eine geringe 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 gestalteten Wohnhöfe werden die naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten wesentlich verbessert. Die Promenade soll als urbane Aufenthalts- und Kommunikationsfläche gestaltet werden. Gleichzeitig wird damit eine fußläufige Verbindung vom Ostbahnhof über das „Werksviertel“ und die neuen Platzflächen bis zum U-Bahnhof Karl-Preis-Platz geschaffen. Darüber hinaus bietet die begrünte Dachlandschaft mit gemeinschaftlichen Dachgärten weiteren nutzbaren Freiraum.

Durch die hohen baulichen Dichten entsteht im Baugebiet eine flächenmäßig relativ geringe, ebenerdige Grün- und Freiflächenversorgung für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist jedoch der geplante Quartiersplatz im „Werksviertel“ zu beachten, der vom Planungsgebiet aus gut erreichbar ist.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Änderung der Versorgungssituation mit Grün- und Freiflächen ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Bereitstellung privater Grün- und Freiflächen.

Errichtung öffentlicher, mit Bäumen überstellter nutzbarer Freiflächen (Quartiersplatz und Promenade), Gestaltung und Begrünung der Flachdächer als Dachgärten (gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen).

### 7.2.2. 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 die städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung berücksichtigt.

#### 7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Angsträume können sich bei ungünstiger Gestaltung der Zuwegung in öffentlichen Wegeverbindungen, Grünflächen, engen Straßenräumen u.ä. herausstellen. An solchen Stellen ist daher zum Beispiel auf eine ausreichende Beleuchtung oder nicht zu

dichte Vegetation zu achten. In der derzeitigen Planung sind keine Angsträume erkennbar.

### **7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Die im Januar 2016 durchgeführten Standortbegehung mit dem Ziel artenschutzrechtliche Konfliktpotenziale abzuschätzen (relevante Tiergruppen Fledermaus und Gebäudebrüter) kamen zu folgendem Ergebnis:

##### **Baumbestand**

Von den ca. 68 zur Fällung vorgesehenen und kontrollierten Bäumen wiesen die allermeisten keine Höhlen oder andere Schadstellen und Strukturen auf, die Vögeln oder Fledermäusen als Quartiere dienen könnten. Insgesamt sind nur zwei Bäume, davon einer außerhalb des Planungsgebietes, aktuell wertvolle Brutplätze für Höhlenbrüter oder bieten potenzielle Fledermausquartiere. Sieben weitere Bäume bieten Tagesverstecke für Fledermäuse oder enthalten kleinere Nester und bieten andere als Brutplatz besonders geeignete Strukturen. Die übrigen kontrollierten Bäume weisen keine Bedeutung für Höhlenbrüter und Fledermäuse auf.

##### **Gebäudebestand**

Das Gebäude steht leer, wird jedoch technisch instand gehalten (Beheizung im Winter, intakte Fenster). Daher scheiden die Innenräume des Gebäudes als Brutplätze von Vögeln oder Sommer- bzw. Winterquartiere von Fledermäusen aus. Hinter der Steinverkleidung der Fassaden und im Gemäuer sind Hohlräume vorhanden. Sie stellen potenzielle Sommerquartiere (Winterquartiere aufgrund der Zugigkeit unwahrscheinlich) evtl. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse dar.

##### **Innenhöfe und Dächer**

Der Gebäudekomplex weist sechs größere Innenhöfe und ein begrüntes Vordach im Bereich des Eingangs auf. In einem Innenhof wurden zwei Singvogelnester gefunden (junger Baum, Außenfassade). Die Dächer sind begrünt, z.T mit hochwüchsigen Gräsern und dichten Grasnarben., Fetthennenflure und lückige magere Flächen. An mehreren Stellen wurden Steinmaderbaue gefunden. Es sind zahlreiche glatte Lüftungsröhre und andere Installationen vorhanden, in der Regel weisen sie jedoch keine Öffnungen auf.

##### **Beobachtete Arten**

Im Zuge der faunistischen Potenzialeinschätzung wurden auf dem Grundstück als Beibeobachtung mehrere Vogelarten registriert (Straßentaube, Rabenkrähe, Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Eichelhäher, Stieglitz, Buchfink und Feldsperling). Es handelt sich zumeist um häufige und ungefährdete Arten. Nur Feldsperling und Stieglitz stehen auf der Vorwarnliste zur bayerischen und deutschen Roten Liste.

##### **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 von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume sind potenziell vorhanden aufgrund ihrer geringen Flächengröße bzw. strukturellen Ausstattung für eine dauerhafte Ansiedlung bedeutsamer Arten eher ungeeignet. Der Baumbestand ist artenschutzrechtlich unkritisch, da innerhalb des Planungsgebietes nur ein naturschutzfachlich etwas wertvollerer Baum vorhanden ist, der jedoch auch nicht als Winterquartier für Fledermäuse in Frage kommt. Die Gebäude hingegen stellen potenzielle Sommerquartiere (Winterquartiere aufgrund der Zugigkeit unwahrscheinlich), evtl. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse dar.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich sind mit der Umsetzung der Planung verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Tiere zumindest häufiger Arten verbunden.

Die im Zuge der faunistischen Potenzialabschätzung beobachteten Brutvogelarten sind sämtlich häufige und weitverbreitete Arten, die in der Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden. Bei den Fledermausarten werden hingegen beim Abriss der bestehenden Gebäude mehrere potenzielle Quartiere beseitigt. Zu Fledermäusen finden ebenso wie zu Gebäudebrütern im Jahr 2017 weitergehende Untersuchungen statt. Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass vor Abriss des Bestandsgebäudes durch geeignete Maßnahmen mögliche Auswirkungen auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter gemindert bzw. ausgeglichen werden oder Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Populationen ergriffen werden.

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.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März.

- Durchführung von Kontrollen auf tatsächliche Quartiersnutzungen für Fledermäuse und Gebäudebrüter.

- Untersuchungen und weitere Maßnahmen rechtzeitig vor Abriss des Bestandsgebäudes so, dass Auswirkungen auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter gemindert bzw. ausgeglichen oder Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Populationen ergriffen werden.
- Bei Bedarf Anbringung von Fledermaus- und Gebäudebrüterersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten.
- Einfriedungen und Sichtschutzelemente sind nicht zulässig, mit Ausnahme im Bereich der Kindertageseinrichtung.
- Vorsichtige Abnahme der Steinplatten der bestehenden Fassaden sowie der Rollladenkästen am Gebäude zu einer für Fledermäuse unkritischen Zeit im Beisein eines Fledermauskundlers. Am besten geeignet hierfür ist der Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober, da Sommerquartiere und Wochenstuben dann aufgelöst sind und die Tiere noch nicht in Winterschlaf sind. Auch im März und April ist aus fledermauskundlicher Sicht eine solche Phase, in der die Platten abgenommen werden können. Der exakte Zeitpunkt für den Maßnahmenbeginn im März muss je nach Witterungsverlauf festgelegt werden, da die Winterschlafphase jährlich unterschiedlich lange andauern kann. Im März/April beginnt zudem die Brutzeit der Vögel, daher müssten ggf. vorab (in Absprache mit der UNB) Maßnahmen zur Vergrämung möglicher Brut im Maßnahmenbereich durchgeführt werden. Falls die Platten über die beiden genannten Zeitpunkte hinaus im Winterhalbjahr abgenommen werden müssen, ist vorab zu prüfen, ob hinter den Platten tatsächlich Winterquartiere vorhanden sind. Hierzu könnte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, exemplarisch ein Teil der Platten abgenommen werden, um die Quartiereigenschaften (Frostfreiheit, keine Zugluft) besser beurteilen zu können.
- Nach Möglichkeit Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr (außerhalb der Brutzeit); Ein Abriss während der Brutzeit der Vögel erfordert hingegen zusätzliche Maßnahmen, um eine Tötung von brütenden Vögeln an den Fassaden und in Innenhöfen zu vermeiden (z.B. rechtzeitige Vergrämung vor Brutbeginn)
- Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinternde Tiere sicher ausgeschlossen werden.
- Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abrissarbeiten.

**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.

### 7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Planungsgebiet wurden im Jahr 2015 bei der Bestandsaufnahme des Baumbestandes (Einzelbäume, Baumreihen), Baumhecken und kleinere Rasen-/ Wiesenflächen festgestellt. Dabei wird das Planungsgebiet am Rand teilweise von größeren Bäumen eingegrünt, welche größtenteils der Münchner Baumschutzverordnung unterliegen. Im Osten des Planungsgebietes befinden sich mehrere, kleine Gruppen oder einzeln stehende Bäume (Hainbuche, Birke, Robinie, Platane) mit einer mittleren Wertigkeit. Zudem gibt es kleinere Grünflächen in den Innenhöfen des Gebäudes, die teils mit Gehölzen bestanden sind. Entlang der Anzinger Straße ist der mit Robinien bepflanzte Grünstreifen in der Stadtbiotopkartierung unter der Nummer M-0569 erfasst und wird im Arten- und Biotopschutzprogramm unter der Nummer ABSP-Nr. 726 als lokal bedeutsam eingestuft.

Die im Jahr 2015 erfolgte Baumbestandserfassung beschreibt den Baumbestand wie folgt: Der Baumbestand im geplanten Baugebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Robinien und Platanen auf dem Grundstück selbst. Auf dem Grünstreifen entlang der Anzinger Straße stehen ebenfalls Robinien. Sal-Weiden, Spitz- und Eschen-Ahorn dominieren vor allem im Gehölzstreifen am Nord- und Nordostrand (außerhalb des Grundstücks). In den Innenhöfen sind nur junge Bäume und diverse Sträucher anzutreffen. Generell ist der Baumbestand jung bis mittel und in einem mittel bis schlechten Zustand.

#### **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 Gehölzbestände entlang den Hauptverkehrsstraßen und die Gehölzbestände innerhalb der Grundstücke. Dabei haben straßenbild- und quartierprägende Gehölze und geschlossene Grünbestände eine mittlere Wertigkeit. Die Grünflächen in den Innenhöfen können als geringwertig eingestuft werden, während versiegelte Flächen 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 Erhöhung des Grünflächenanteils, wobei bestehende Gehölze z.T. gefällt werden müssen. Insgesamt gehen ca. 68 Bäume verloren, wovon 24 der Baumschutzverordnung unterliegen und 10 Bäume an der Anzinger Straße, die als Biotop alle Schutzstatus haben. Im Gegenzug werden mindestens 114 große bzw. mittelgroße Laubbäume neu gepflanzt. Es kann festgestellt werden, dass die gemäß Baumschutzverordnung zu leistenden Ersatzpflanzungen erbracht werden können.

Insgesamt erhöht sich der Anteil an unversiegelter Vegetationsflächen im Planungsgebiet von ca. 2.200 m<sup>2</sup> auf ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

Sowohl die Innenhöfe als auch die Promenade sollen mit Grünflächen und Gehölzstrukturen das Planungsareal in verschiedene Richtungen durchziehen und lockern die Bebauung auf. 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 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 insgesamt 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 mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, ebenso die Dachflächen ausgenommen den notwendigen Flächen für technische Anlagen.

Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene durchwurzelbare und mindestens 10 m<sup>3</sup> große Pflanzgruben zu pflanzen.

Auf der Promenade sind große Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30-35 cm zu pflanzen.

Auf der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten zentralen öffentlichen Platzfläche ist ein Baumhain aus großen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 30-35 cm zu pflanzen.

Die öffentlich nutzbaren Freiflächen werden, teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.

Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstückfläche der Wohnhöfe des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Biotopfläche an der Anzinger Straße ist als Gesamtfläche des Biotops beizubehalten bzw. zu erweitern. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Plan hinweislich dargestellten, vorgeschlagenen Baumstandorten einheitlich mit Robien zu bepflanzen.

**Darstellung, wie die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**  
 Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Baumschutzverordnung (BaumschutzV) der Landeshauptstadt München zu beachten. Außerdem wurden die amtlich kartierten Biotop im Planungsgebiet soweit wie möglich erhalten.

### 7.2.3.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

##### **Biotopschutz**

In der Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München wird an der Anzinger Straße innerhalb des Planungsgebietes das Biotop "Grünanlagen und Baumreihen um den Karl-Preis-Platz" (M-0569, Teilfläche 4) dargestellt. Hier steht eine Robien-Reihe auf dem Grünstreifen zwischen dem Geh- und Radweg und den Parkplätzen an der Anzinger Straße. Das Biotop unterliegt keinem Schutz nach Naturschutzrecht. Die gleiche Fläche wird im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP-Nr. 726) als lokal bedeutsam eingestuft.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind nicht anzuzeigen.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet weitgehend von untergeordneter Bedeutung.

Nur ein Baum innerhalb des Planungsgebietes bietet derzeit potenzielle Brutplätze für Höhlenbrüter. Im Bereich der Gebäude sind die Steinverkleidungen der Fassaden als Sommerquartiere, evtl. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse geeignet. Winterquartiere hingegen sind eher unwahrscheinlich. Auch die Rollladenkästen auf der Südseite der Gebäude und die entsprechenden Konstruktionen auf den Nordseiten sind potenzielle Quartiere für Federmäuse.

Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nicht bekannt.

##### **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 angrenzende stark befahrenen Straßen erschwert.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **Biotopschutz und Biodiversität**

Die Teilfläche (TF) 4 des Biotops M-0569 würde aufgrund der Tiefgaragenzufahrten und erforderlichen Feuerwehrrzufahrten und -ausstellflächen reduziert werden. Es würden 10 Bäume verloren gehen. Durch den Rückbau einzelner Parkplätze an der Anzinger Straße sowie eine Arrondierung an den Rändern kann die Biotopfläche insgesamt jedoch vergrößert und die gefälltten Bäume durch Neupflanzungen kompensiert werden.

siert werden.

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt auf den Vegetationsflächen eher positiv einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass die Artenanzahl insgesamt und insbesondere die Tierartenzahl, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen ist, gefördert wird. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass bei vollständiger und fristgerechter Durchführung aller genannten Schutzmaßnahmen sowie vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen, keine nicht lösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte der Realisierung des Vorhabens im Wege stehen.

### **Besonderer Artenschutz**

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 ff. BNatSchG die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Arten (hier: Fledermäuse) sowie alle einheimischen europäischen Vogelarten relevant.

Die im Zuge der faunistischen Potenzialeinschätzung im Jahr 2016 beobachteten Vogelarten sind häufige und weitverbreitete Arten, die in der Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden. Für die ubiquitäre Arten kann sicher davon ausgegangen werden, dass ausreichend gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planungsvorhabens 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. Ein Abriss während der Brutzeit der Vögel erfordert hingegen zusätzliche Maßnahmen, um eine Tötung von brütenden Vögeln an den Fassaden und in Innenhöfen zu vermeiden. Für die im Planungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

Hinsichtlich Fledermäusen ist der Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes grundsätzlich artenschutzrechtlich unkritisch, da nur ein naturschutzfachlich etwas wertvollerer Baum vorhanden ist, der jedoch auch nicht als Winterquartier für Fledermäuse in Frage kommt. Teile der Gebäude (Fassadenverkleidungen aus Steinplatten und Rollladenkästen auf Südseiten) hingegen stellen potenzielle Sommerquartiere, evtl. auch Wochenstuben für Gebäudefledermäuse dar. Beim Abriss der bestehenden Gebäude werden mehrere potenzielle Quartiere beseitigt; durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen aber gemindert bzw. ausgeglichen werden. 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 Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, umzusetzen. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind Fledermausersatzquartiere an geeigneten Stellen im Stadtteil anzubringen.

Wenn der Gebäudeabriss im Winterhalbjahr, jedoch nach Durchführung der obigen Maßnahmen erfolgt, dürfte er artenschutzrechtlich unproblematisch sein. Ein Abriss während der Brutzeit der Vögel erfordert hingegen zusätzliche Maßnahmen, um eine Tötung von brütenden Vögeln an den Fassaden und in Innenhöfen zu vermeiden (z.B. rechtzeitige Vergrämung vor Brutbeginn).

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind für die im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG zu erwarten.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Rückbau der bestehenden Gebäude nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist und Auswirkungen infolge des Gebäudeabrisse in der Umweltprüfung streng genommen auch nicht betrachtet werden. Unabhängig davon gelten auch beim Gebäuderückbau natürlich die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG.

### **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 Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten.

Fällung von Bäumen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März.

Vorsichtige Abnahme der Steinplatten der bestehenden Fassaden sowie der Rolllädenkästen am Gebäude zu einer für Fledermäuse unkritischen Zeit im Beisein eines Fledermauskundigen. Am besten geeignet hierfür ist der Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober, da Sommerquartiere und Wochenstuben dann aufgelöst sind und die Tiere noch nicht in Winterschlaf sind. Auch im März und April ist aus fledermauskundlicher Sicht eine solche Phase, in der die Platten abgenommen werden können. Der exakte Zeitpunkt für den Maßnahmenbeginn im März muss je nach Witterungsverlauf festgelegt werden, da die Winterschlafphase jährlich unterschiedlich lange andauern kann. Im März/April beginnt zudem die Brutzeit der Vögel, daher müssten ggf. vorab (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) Maßnahmen zur Vergrämung möglicher Brutstätten im Maßnahmenbereich durchgeführt werden. Falls die Platten über die beiden genannten Zeitpunkte hinaus im Winterhalbjahr abgenommen werden müssen, ist vorab zu prüfen, ob hinter den Platten tatsächlich Winterquartiere vorhanden sind. Hierzu könnte, in Abstimmung mit der UNB, exemplarisch ein Teil der Platten abgenommen werden, um die Quartiereigenschaften (Frostfreiheit, keine Zugluft) besser beurteilen zu können.

Nach Möglichkeit Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr (außerhalb der Brutzeit); Ein Abriss während der Brutzeit der Vögel erfordert hingegen zusätzliche Maßnahmen, um eine Tötung von brütenden Vögeln an den Fassaden und in Innenhöfen zu vermeiden (z.B. rechtzeitige Vergrämung vor Brutbeginn)

Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinterte Tiere sicher ausgeschlossen werden.

Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abrissarbeiten. Bei Hinweisen auf Fledermausbesatz im Bereich der abzureißenden Gebäude sollten geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen, ggf. winterfest) im unmittelbaren Umfeld platziert 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.

#### **7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### **7.2.4.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen** **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands** Das Areal war ursprünglich als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Dabei handelte es sich um einen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Zündapp, Fahrzeug- und Motorenbau.

Mitte der 1980er Jahre auf dem Areal durchgeführte altlastenspezifische Untersuchungen ergaben insbesondere im Bereich des Flurstücks Nr. 18364 Verunreinigungen des Untergrundes und des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe und Chrom, untergeordnet auch Cyanid, mit Sanierungserfordernis. Im Zuge der 1987 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurden die kontaminierten Böden teilweise ausgehoben. Die tiefer gehenden Verunreinigungen im Bereich des Baufeldes wurden durch eine Bohrpfahlwand gesichert. Durch ein geeignetes Reduktionsverfahren wurde das belastete Erdreich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bauraumes nachweislich dekontaminiert. Die nach Abschluss der durchgeführten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Boden verbliebenen Restbelastungen waren aus wasserwirtschaftlicher Sicht tolerierbar.

Zur Bewertung der Flächen außerhalb der bestehenden Bebauung wurden vom Ingenieurbüro SakostaCAU 2016 noch orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Auffüllböden mit einer maximal ermittelten Mächtigkeit von mehr als 7 m angetroffen, die z.T. erhöhte Gehalte an PAK und MKW aufwiesen. Im Bereich der mittels Bohrpfahlwand gesicherten Restbelastungen wurden deutlich erhöhte Schwermetallgehalte mit einer guten Löslichkeit der Chromatanteile ermittelt. Hinweisen auf leichtflüchtige Schadstoffe (LHKW, BTEX) wurden nicht festgestellt.

Für weitere Details wird auf das Gutachten verwiesen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Für die Flächen mit Bodenverunreinigungen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die empfohlenen erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden im Altlastengutachten beschrieben und der Umgang mit anfallendem belasteten Bodenmaterial im Rahmen der Erdarbeiten dargestellt. Die erforderliche Altlastensanierung wird durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Referat für Gesundheit und Umwelt - RGU) als grundsätzlich technisch bewältigbar und finanziell vertretbar eingestuft.

### **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 im Altlastengutachten ausführlich beschrieben. Zusammenfassend wird empfohlen

die nördlichen Randbereiche an den Sondierpunkten SP 9 und SP 11 durch Bodenaustausch zu entfernen, um potentielle Schadstoffeinträge in das Grundwasser nach Entseigerung der Fläche zu verhindern;

Bereiche mit Böden, für die orientierende Anhaltspunkte für potenzielle Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Prüfwertüberschreitungen für Benzo-a-Pyren) bestehen und auch nach der Baumaßnahme oberflächennah verbleiben, zu schützen (Überdeckung, Bodenaustausch) das im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Bodenmaterial zu separieren und chargenweise (ca. 250 m<sup>3</sup> bis max. 500 m<sup>3</sup>) in Haufwerken zu lagern und zu beproben.

Die genannten Maßnahmen sollten altlastentechnisch geplant, mit den zuständigen Behörden abgestimmt, ausgeschrieben und während der Erdarbeiten fachtechnisch überwacht und dokumentiert werden.

Vor den Erdarbeiten ist der unbebaute Bereich des Planungsgebietes durch einen gemäß § 20 Sprengstoffgesetz zugelassenen Kampfmittelgutachter auf Kampfmittelverdacht zu untersuchen und freizugeben. Gegebenenfalls müssen Erdarbeiten bereichsweise durch einen Kampfmittelgutachter mit überwacht werden und sind Kampfmittel zu räumen.

### **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.

#### **7.2.4.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine hohe bauliche Dichte und einen hohen 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. Das natürliche Bodengefüge ist nur noch bedingt, am ehesten in den diversen kleinen Grünflächen vorhanden. Hier sind Stadtböden, sog. Syroseme entstanden. Für einen Teil sind Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt.

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 (Niederterrassenschotter). Diese erreichen im Untersuchungsgebiet eine Mächtigkeit von bis zu 14 m. Unterlagert werden die quartären Schotter von tertiären Ablagerungen (Mergel, Tone und Sande) der Oberen Süßwassermolasse, dem sogenannten „Flinz“.

##### **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.

##### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die maximal mögliche Gesamtgrundfläche nach § 19 Absatz 2 und Absatz 4 BauNVO beträgt 18.550 m<sup>2</sup>, was einer GRZ von 0,83 entspricht. Im Zuge des Vorhabens kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand auf mindestens 1.970 m<sup>2</sup> zu einer Entsiegelung von Böden. Der Anteil der versiegelten Flächen verringert sich somit um ca. 8 % (bezogen auf das Baugebiet). Beim zukünftigen Versiegelungsgrad von 83 % ist zudem zu beachten, dass dieser auch unterbaute aber mit Boden überdeckte Flächen beinhaltet, auf denen sich durchaus Bodenfunktionen entwickeln können.

Auf den entsiegelten Flächen, aber auch auf begrünten Tiefgaragen werden sich neue Bodenfunktionen entwickeln. Auf den unversiegelten Flächen 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**

Bei Beibehaltung der geltenden Planung bleiben die großflächigen Versiegelungen unverändert erhalten und das Planungsgebiet behält seine geringe Bedeutung hinsichtlich Bodenfunktionen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Die Bodenüberdeckung der Wohnhöfe übernimmt teilweise natürliche Bodenfunktionen.

Bei der Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) auf unterbauten Flächen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.

Flächen für Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen sind wasserdurchlässig vorzusehen.

### **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 Planungs- auswirkungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes eingeschätzt.

#### **7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

(Oberflächenwasser, Grundwasser)

##### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet zwischen ca. 11 bis 12 m unter der Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest gerichtet, der HW40-Grundwasserstand liegt bei ca. 525,60 m ü. NN im Südosten und 525,10 m ü. NN im Nordwesten. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 8,50 – 9,50 m u. GOK. 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 untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die gute Durchlässigkeit des Untergrundes bedingt in Bereichen mit Altlasten ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser.

##### **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.

Bei einer Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für

das Grundwasser auszugehen.

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 geltenden 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 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 Neuversiegelung wird auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Feuerwehrumfahrungen und -aufstellflächen sind wasserdurchlässig vorzusehen.

In der Regel wird oberflächlich über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben bzw. Rigolen versickert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Versickerung durch bodenbelastete Schichten nicht zulässig ist.

Die Begrünung von Flachdächern nimmt einen Teil des Niederschlagswassers auf bzw. verzögert den Abfluss.

#### **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 bei Bedarf durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren ausgeschlossen.

### **7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft aus Verkehr**

#### **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 Ampfingstraße, Aschheimer-, Anzinger- und Rosenheimer Straße aus.

Eine gute Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft ist nur bedingt gewährleistet. 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 nur unwesentlich verändern. Eine wesentliche Verschlechterung der Situation ist damit nicht zu erwarten. Die lufthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV werden

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 von Baumaßnahmen kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Gasemissionen kommen.

#### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind kurzfristig keine erheblichen Veränderungen oder wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mittel- bis langfristig kann es aufgrund der Darstellung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München zur Ansiedlung von emittierender Industrie kommen, was zu einer Verschlechterung der Lufthygiene führen könnte.

#### **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.
- Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung sind so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von ebenerdigen Freibereichen und Freibereichen auf Dächern möglichst wenig einschränken.

#### **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.

### **7.2.7. 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. Bei Inversionswetterlagen ist eine stadtklimatische Vorbelastung gegeben. Das westlich an das Planungsgebiet anschließende Gebäude bildet für den hauptsächlich aus dem Westen kommenden Wind ein Strömungshindernis. Die Baumbestände im Norden, Osten und Süden des Planungsgebietes wirken auf mikroklimatischer Ebene in unterschiedlichem Maße thermisch ausgleichend.

#### **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 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.

Um die Aufenthaltsqualität auf den ebenerdigen Freibereichen und den nutzbaren Dachflächen nicht zu beeinträchtigen, sind Einrichtungen für Entlüftung und Entrauchung so anzubringen, dass sie die Qualität und Nutzbarkeit von ebenerdigen Freibereichen und Freibereichen auf Dächern möglichst wenig einschränken.

### **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 Absatz 4 BauGB erläutert und bewertet.

## **7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)**

### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine stark versiegelte, wenig durchgrünte Gewerbefläche. 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. Nach Norden hin wird das Sichtfeld über Parkplatzflächen hinweg durch Gebäude und benachbarte Gewerbenutzungen begrenzt. Im Süden und Westen verhindert die angrenzende teils riegelartige Bebauung weiträumige Sichtbeziehungen. Im Osten wird das Sichtfeld durch eine eingegrünte Sportfläche begrenzt, welche im Winterhalbjahr ein weiteres Sichtfeld auf den Piusplatz zulässt.

### **Bewertung**

Das gewerblich genutzte Gebäude lässt das Ortsbild wenig attraktiv erscheinen. Die teilweise umgrenzenden Gehölzgruppen im Norden und Osten des Planungsareals fügen das Planungsgebiet teilweise in das städtebauliche Gefüge ein. Es besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung, da weder bedeutende Elemente oder Strukturen noch besondere Sichtbeziehungen im Planungsgebiet vorhanden sind. Insgesamt besitzt das Planungsgebiet für die Landschafts- bzw. Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung.

### **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. Vorliegende Sichtfeldanalyse belegt, dass durch die Höhe des profilüberragenden Gebäudes von rund 62 m keine wesentlichen, über den Nahbereich hinausgehenden, stadtbildrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Das Gebäude reiht sich in das neu entstehende Ensemble von Hochpunkten des „Werksviertels“ ein. 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 unzulässig.

Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

Freiflächen entlang der Straßenverkehrsflächen/ Promenade werden mit Bäumen begrünt.

Die Grünflächen der Wohnhöfe werden großzügig mit mittelgroßen und großen Bäumen bepflanzt.

Begrünung einer zusammenhängenden Dachlandschaft in einem dicht bebauten Stadtquartier.

Für die Gestaltung der Straßenzüge und Wohnhöfe wird die Verwendung jeweils einer einheitlichen, standortgerechten Baumart vorgegeben.

Einfriedungen in den Freiräumen sind unzulässig.

### **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.

### **7.2.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter** (Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter)

#### **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Verfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB sind keine Bodendenkmale im Planungsgebiet zu erwarten. Gemäß dem Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege sind im Planungsgebiet auch keine Baudenkmäler ausgewiesen. Im Zuge der Behördenbeteiligungen wurden auch keine Hinweise über möglicherweise vorhandene, aber nicht im Denkmalatlas eingetragene Baudenkmäler geäußert.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das Einzelbaudenkmal "Piusstraße 7. Kath. Pfarrkirche St. Pius, geschlemmter Backsteinbau mit monumentalem, traufseitigem Fassadenblock mit Satteldach und offener Portalvorhalle, Wandpfeilerkirche mit flacher Holzdecke und flach geschlossenem Chorraum, in Anklängen an das Neue Bauen, von Richard Berndl, 1931/32; mit Ausstattung".

Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Für die unbebauten Bereiche des Planungsgebietes besteht ein erhöhter Kampfmittelverdacht.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand und soweit auf Ebene des Bebauungsplans abschätzbar sind keine erheblichen Auswirkungen auf Denkmäler oder sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG im Umfeld des Planungsgebietes zu erwarten. 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 Absatz 1 bis 2 DSchG unterliegen.

Für die Bereiche des Planungsgebietes mit Kampfmittelverdacht sind im Bauvollzug entweder Kampfmittelräumungen oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen vorzusehen.

### **7.2.10. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie** (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Die Planung berücksichtigt den Anschluss an das Fernwärmenetz. Sie sieht eine vollständige Wärmeversorgung über Fernwärme vor. Die Anlage für aktive Solarenergienutzung ist auf den Dachflächen außerhalb der Gemeinschafts-Dachgärten zulässig.

### **7.2.11. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

Die geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer wird durch die städtische Abfall- (AWM) und Abwasserentsorgung (SWM) gesichert. Aufgrund der vorangegangenen, gewerblichen Nutzung des Gebäudebestands und den angetroffenen Untergrundverunreinigungen ist von einer zumindest partiellen Verunreinigung der Bausubstanz auszugehen. 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 die Aushubentsorgung im Bauvollzug nicht zu erwarten.

### **7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Grünflächenanteil im Planungsgebiet deutlich erhöht. Im Vergleich zum Ist-Zustand wird die Grünausstattung grundsätzlich verbessert und der Anteil versiegelter Flächen reduziert.

Innerhalb des Baugebietes gilt, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Auch gemäß dem in Bayern gültigen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung nicht zu einer Ausgleichspflicht. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

Außerhalb des Baugebietes, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Anzinger Straße gehen einige Bäume verloren, die unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen. Der zu fallende Baumbestand wird durch Neupflanzungen ersetzt, insgesamt ergibt sich durch das Bauvorhaben eine deutlich positive Baumbilanz.

### **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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Im Zuge des Abrisses der vorhandenen Gebäude sind ohne Schutzmaßnahme artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auszuschließen, der Gebäudeabriss ist aber nicht Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Nach aktuellem Kenntnisstand ist anzunehmen, dass

### **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.

Über die langjährige Planungsentwicklung in der die verschiedenen Entwürfe wiederholt optimiert wurden, ist eine städtebaulich sinnvolle, dem Bedarf an Gewerbe und Wohnen entsprechende, charaktervolle Gestaltung des Planungsgebietes entstanden.

Die Immissionslage, die Ermöglichung verschiedenster Nutzungen, das Ziel einer möglichst dichten Bebauung und die Beibehaltung bzw. Entwicklung der guten Erschließung führten zu nur geringem Spielraum beim Entwurf des Bebauungsplanes. Wesentliche Änderungen der Umweltauswirkungen 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:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097, Teil Verkehr (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, Februar 2016),
- Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Februar 2017),
- Erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, November 2015),
- Geruchsgutachten (Büro Möhler+Partner Ingenieur AG vom 10.02.2017 mit Ergänzung vom 01.03.2017),
- Analyse Sichtfelder (OSA Ochs Schmidhuber Architekten / BDA / Stadtplaner, August 2014),
- Sonnen- und Belichtungsstudien (OSA Ochs Schmidhuber Architekten / BDA / Stadtplaner, August 2014),
- Bewertung Biotop M-0569-004 (LUZ Landschaftsarchitekten München, Oktober 2015),
- Erfassung des Baumbestands – Quartier Anzingerstraße (LUZ Landschaftsarchitekten München, November 2015),
- Zoologische Potenzialeinschätzung (Baumbestand, Gebäude) für das B-Plangebiet Anzingerstraße 23/29 in München (GFN – Umweltplanung, Gharadjedaghi & Mitarbeiter, Februar 2016),

- Auszug aus dem Altlastenkataster, Bereich Anzingerstraße (LH München - RGU, 2015),
- Bauvorhaben Anzinger Straße 23-29, 81671 München - Orientierende Altlastenuntersuchung vom 04.03.2016 (SakostaCAU GmbH, 2016),
- Historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung mit Untersuchungskonzept zur Kampfmittelerkundung für das Grundstück Anzinger Straße 23-29, 81671 München (SakostaCAU GmbH, 2016),
- Vorhabenpläne (OSA Ochs Schmidhuber Architekten / BDA / Stadtplaner).

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 (sog. Monitoring) frühzeitig ermittelt werden.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Die Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Lediglich im Bereich der Grün- und Freiflächenversorgung bestehen im unmittelbaren Planungsgebiet Engpässe, weshalb ein Monitoring für die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftsdachgärten und die Zielerreichung in diesem Bereich festgelegt wird.

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 Absatz 1 BauGB wurden von den jeweiligen Fachbehörden keine weitergehenden Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt		
Zeitpunkt / zeitliche Intervalle	Maßnahme	Zuständige Überwachungsdienststelle
Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und -terrassen		
7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans	Nachweis der dauerhaften Funktionsfähigkeit; Funktionskontrolle hinsichtlich u.a. Zugänglichkeit, Nutzbarkeit, Aufenthaltsqualität	Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN HA II/5), an Hand von vorzulegendem Sachverständigennachweis oder gleichwertiger Nachweis

## **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 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen 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.

Soweit beim Abriss von Bestandsgebäuden Gebäudebrüter oder Fledermäuse betroffen sind wird sichergestellt, dass vor dem Abriss durch geeignete Maßnahmen mögliche Auswirkungen gemindert bzw. ausgeglichen oder Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Populationen ergriffen werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden 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 aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

Durch das Vorhaben entsteht gemäß § 1a Absatz 3 BauGB kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

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. 2097 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshaupt 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 14
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Referat für Bildung und Sport/Sportamt
10. An das Sozialreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAII/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
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/32 T
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V