

Telefon: 0 233-22822
0 233-22936
0 233-24969
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/30 V

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

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 Berg am Laim

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09891

Anlagen:

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

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 13 ff.)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 und die Aufhebung übergeleiteter einfacher Bebauungspläne wurden am 14.12.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07664) von der Vollversammlung des Stadtrates gebilligt und gleichzeitig zur Satzung beschlossen (vorbehaltlicher Satzungsbeschluss). Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München - Nr. 15 vom 30.05.2017 - lagen der Bebauungsplan mit Grünordnung und die Aufhebung übergeleiteter einfacher Bebauungspläne in der Zeit vom 08.06. mit 10.07.2017 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Äußerungen eines im künftigen Gewerbegebiets GE 8 (6) situierten Gewerbebetriebes und eines Dienstleisters dieses Gewerbebetriebes sowie eine Äußerung des Bund Naturschutz in Bayern e. V. ein, die sich wie folgt zusammen fassen lassen und gewürdigt werden:

1. Lärmemissionen – festgesetzte Emissionskontingente

Der Bebauungsplan enthalte zu Gunsten der in ihm enthaltenen Gewerbebetriebe Emissionskontingente. Für den einwendenden Gewerbebetrieb sei demnach das für die Fläche GE 8 (6) festgesetzte Emissionskontingent maßgeblich. Im Hinblick auf die sich östlich an das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2061 anschließende Bebauung (Anmerkung der Verwaltung: In Aufstellung befindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29) enthalte der Bebauungsplan Nr. 2061 hierzu den Richtungssektor G3, wonach für den in diese Richtung wirkenden Lärm insbesondere ein Gemengelagenzuschlag von +10 dB vorgenommen werden dürfe.

Das vorgesehene Emissionskontingent werde angesichts der tatsächlich seitens des betreffenden Gewerbebetriebes derzeit in Anspruch genommenen Lärmsituation als zu gering und nicht geeignet eingeschätzt, zumal es die nach der seitens der Landeshauptstadt München dem Betrieb am 08.12.2016 erteilten immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigung zulässigen Lärmwerte nicht berücksichtige.

So wäre die Lärmbelastung an dem in östlicher Richtung geplanten zwanzig stöckigen Gebäude (Bauteil A des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29) in den oberen Stockwerken um 6 dB(A) lauter, als dies nach den beabsichtigten Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 2061 (mit Emissionskontingentierung samt Zuschlägen) sein dürfte.

Als Beleg für diese Aussage wurden dem Schreiben zwei Aktenvermerke (Nrn. 17b und 18a) des Lärmschutzbüros IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH vom 02.03. und 12.06.2017 beigelegt.

Der Aktenvermerk Nr. 17b vom 02.03.2017 bestätigt die obigen Ausführungen, wonach der tatsächliche Geräuschimmissionsbedarf aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 08.12.2016 in Teilbereichen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29, insbesondere am Hochhaus bzw. punktuell in den obersten Stockwerken um bis zu 6 dB über dem Immissionskontingent liege, das aus der Emissionskontingentierung des Bebauungsplans Nr. 2061 für die Fläche des im künftigen GE 8 (6) situierten Gewerbebetriebes resultiere. So seien auch unter Zugrundelegung der Emissionskontingentierung an den geplanten Außenwohnbereichen auf dem Dach des künftigen Gebäude B Überschreitungen des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Der im in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29 vorgeschlagene Ausschluss von Immissionsorten an einzelnen Fassaden sei nach Einschätzung der Gutachter nicht ausreichend. Unter Zugrundelegung der vorgesehenen Kontingentierung des gegenständlichen Bebauungsplanes müssten im gesamten Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2097 Immissionsorte ausgeschlossen werden.

Im Aktenvermerk Nr. 18a vom 12.06.2017 werden die teilweise konträren Einschätzungen, des seitens der Eigentümer des Planungsgebietes für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 beauftragten Lärmschutzbüros Möhler + Partner Ingenieure AG unter Bezug auf den Aktenvermerk Nr. 17b vom 02.03.2017 insbesondere zu den Themen „maßgeblicher Immissionsort und Emissions-/Immissionskontingente“, auszugsweise wiedergegeben. Seitens der durch den einwendenden Gewerbebetrieb beauftragten IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH wird hierauf erwidert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH an ihren Einschätzungen aus dem Aktenvermerk Nr. 17b vom 02.03.2017 festhält.

Die Überschreitung des Immissionskontingents um 6 dB wird weiterhin gesehen.

Für die Außenwohnbereiche auf dem Dach des geplanten Gebäudes B im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2097 seien bei Zugrundelegung der Emissionskontingentierung Überschreitungen des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

Man bezweifle zudem, dass der Ausschluss von sogenannten Immissionsorten an allen relevanten Gebäudeteilen (Fassaden) möglich sein werde. Insofern halte man die sogenannte Loggia-Lösung nicht in allen Frequenzbereichen für geeignet.

Weiterhin müssten unter Zugrundelegung der vorgesehenen Kontingentierung im gegenständlichen Bebauungsplan im gesamten Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2097 Immissionsorte ausgeschlossen werden.

Um für den Hauptkritikpunkt, die Überschreitung des Emissionskontingentes, Abhilfe zu schaffen, wäre es erforderlich, das zu Gunsten der östlichen Nachbarschaft festgesetzte Emissionskontingent im Bebauungsplan Nr. 2061 dergestalt zu ändern, dass dort der bisherige Gemengelagenzuschlag von bislang +10 dB auf zukünftig nachts +16 dB angehoben würde.

Andernfalls wäre der betreffende Gewerbebetrieb, sobald die im gegenständlichen Bebauungsplan zu Gunsten der östlichen Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebietes vorgesehenen Lärmemissionsbegrenzungen rechtsverbindlich würden, im Hinblick auf eine zukünftig östlich entstehende (Wohn-)Nachbarschaft bauplanungsrechtlich unzulässig.

Dieser Umstand müsse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 berücksichtigt werden, zumal der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29 seitens des Stadtrates der Landeshauptstadt München am 22.03.2017 gebilligt und vorbehaltlich zur Satzung beschlossen worden sei. Zudem sei dem hierzu mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag zugestimmt worden, wonach das Wohnbauvorhaben nach den vorgelegten Planunterlagen umzusetzen sei.

Ein Dienstleister des einwendenden Gewerbebetriebes, der sich räumlich mit Teilflächen am Standort eingemietet hat, führt ergänzend zu den vorherigen Ausführungen aus, dass es sich bei dem einwendenden Gewerbebetrieb um einen existenzwichtigen Kunden handle. Sollte dieser ganz oder teilweise Einschränkungen in seinem Betrieb erfahren, würden diese auch unmittelbar Auswirkungen auf den Betrieb des Dienstleisters haben. Man sei daher davon abhängig, dass der Auftraggeber seinen

Betrieb wie bisher weiter ausüben könne und Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen bestehen blieben.

Aus diesem Grund fordere man eine Erhöhung des Emissionskontingentes beim Richtungssektor G3 von bislang nachts +10 dB auf zukünftig +16 dB, damit ein Betrieb innerhalb der immissionsschutzrechtlich genehmigten Betriebsgrundlage möglich wäre.

Stellungnahme:

Das im gegenständlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 festgesetzte Emissionskontingent mit Zusatzkontingenten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit den Planungsbegünstigten und mit Beteiligung des Einwenders, also des im künftigen Gewerbegebiet GE 8 (6) situierten Gewerbebetriebes, erarbeitet. Die Höhe des Kontingentes mit den Zusatzkontingenten in östlicher Richtung (Sektor G3) ist für den genehmigten Betrieb im GE 8 (6) im Bezug auf die Bestandssituation in der Anzinger Straße 23/29 ausreichend und angemessen bemessen.

Durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 2097 in der Anzinger Straße 23/29 kommt es nach den derzeitigen Planentwürfen zu einem Heranrücken von Wohnbebauung an das Gewerbegebiet GE 8 (6). Gegenüber der Bestandssituation betrifft dies den Schutzanspruch des Wohnens und die hochgelegenen Immissionsorte durch das derzeit geplante Bauteil A (Hochhaus) des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2097 Anzinger Straße 23/29. Dieser Interessenskonflikt wird durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 2097 verursacht und ist durch eine entsprechende Festsetzung im Vorhabengebiet des Bebauungsplans Nr. 2097 durch den Ausschluss von Immissionsorten zu lösen, was nach entsprechender Einschätzung der Fachdienststelle ohne Erhöhung des Emissionskontingents des Richtungssektors G3 auch möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2097 noch nicht alle förmlichen Verfahrensschritte des Bauleitplanes durchlaufen hat, insbesondere nicht die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Es können sich grundsätzlich noch Änderungen (ggf. andere Festsetzungen) im weiteren Verfahren des Bebauungsplans Nr. 2097 ergeben. Für den gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 2061 hat oben genannter Aspekt keine Auswirkung, da ein Geräuschkontingent stets nur insoweit nachzuweisen ist, wie dies ein Immissionsort i. S. der TA Lärm auch erfordert. Dies sind Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109. Andernfalls müsste man Bebauungspläne mit festgesetzten Emissionskontingenten in Abhängigkeit von etwaigen Planungen in der Nachbarschaft fortlaufend ändern.

Im Bebauungsplan Nr. 2061 würde außerdem eine hypothetische Erhöhung des Kontingentes G3 um 6 dB(A) für alle Flächen des Zusatzkontingentes (Baugebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6)) - also nicht nur für das GE 8 (6) und nicht nur in Bezug auf das Hochhaus im Bebauungsplan Nr. 2097- zu dieser erhöhten Lärmimmission führen. Dadurch käme es außerhalb des Planungsumgriffes im bereits bestehenden Wohngebiet an der Aschheimer Straße rechnerisch zu einem Immissionswert von 46 dB(A) nachts und somit zu einer Überschreitung um 6 dB(A). Diese Überschreitung kann von den anderen Gewerbeflächen im Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 2061 nicht kompensiert werden.

2. Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 21.06.2017

Man bedanke sich für die Beteiligung im o.g. Verfahren und nehme dazu als anerkannter Naturschutzverband gemäß § 63 ff. BNatSchG wie folgt Stellung:

Man stimme der Planung mit folgenden Forderungen zu:

1. Positive Aspekte der Planung

Das Vorhaben die regionalen Grünzüge mit Hilfe von straßenbegleitenden Baum- und Parkreihen miteinander zu verbinden, werde begrüßt. Dies führe nicht nur zu einer optischen Verbesserung des Stadtbildes, sondern unterstütze zusätzlich die Funktion als Kaltluftleitbahn.

Die zusätzlich geplante Erhöhung des Grünflächenanteils durch die Reduktion der Versiegelung und der Schaffung kleinklimatisch wirksamer Begrünungsmaßnahmen zeige, dass bei der Planung auch Ökologische Aspekte berücksichtigt worden seien.

Beim zu begrüßenden Ausbau der Fahrrad- und Fußwege sei bei den beidseitigen Fahrradwegen darauf zu achten, dass sie möglichst eine Breite von 2,00 m und mindestens 1,50 m aufweisen, so wie es in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) für baulich angelegte Radwege festgesetzt sei. Die Fußgängerwege sollten eine Breite von mindestens 2,00 m aufweisen.

Die geplanten Fahrradabstellplätze an der Oberfläche sollten zusätzlich überdacht werden, um die Nutzung des Fahrrads so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Ebenso werde die Nutzung von Solarenergie, sowie die Begrünung der Flachdächer begrüßt. Hierbei sollte eine Mindestsubstratstärke von 20 cm nicht unterschritten werden, um eine gesunde Wurzelentwicklung zu sichern. Es müsse dabei beachtet werden, dass eine Dachbegrünung nie eine ebenerdige Begrünung ersetzen könne.

2. Erhalt des Baumbestandes und der Biotopflächen

Es wird der vollständige Erhalt des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet gefordert. Man erachte es als sinnvoller, bestehende Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bereits vorhandene Bäume einnehmen könnten. Außerdem fordere man den Erhalt der zwei lokal bedeutsamen Biotope M-350 und M-349.

Für „nicht vermeidbare Baumrodungen“ würden Ausgleichsmaßnahmen, in Form von Gehölzpflanzungen, die den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen müssten, gefordert. Außerdem müsse bei einer Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen der fachgerechte Bodenaufbau von 1,20 m eingehalten werden.

3. Verkehrssicherungspflicht

Bei den Bauvorhaben müsste genug Abstand zu den vorhandenen Großbäumen eingehalten werden, um in keinen Konflikt mit der Verkehrssicherungspflicht zu kommen.

4. Gehölzauswahl

Für die Begrünung des Planungsgebietes sowie für die Ausgleichspflanzungen sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

5. Artenschutz

Da eine von den drei im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten in Bayern gefährdet sei, sowie zwei vorkommende Arten in Bayern stark gefährdet seien, werde der Erhalt aller Höhlenbäume, sowie aller potentiellen Höhlenbäume gefordert.

Das Anbringen von Fledermausnistkästen eigne sich hier nach Einschätzung des Bund Naturschutz nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere, wie eine Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zeige.

Von 6500 ausgewerteten Kästen in Bayern hätten nur 42 % der Kastengruppen als regelmäßig besetzte Einzelquartiere, Zwischenquartiere oder Paarungsquartiere identifiziert und nur in 17 % der Kastengruppen Wochenstuben oder Jungtiergruppen nachgewiesen werden können.

Fledermausnistkästen würden also nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Einen Einfluss auf die Besiedlungswahrscheinlichkeit habe unter anderem das Alter der Nistkästen. Ältere Kästen, die bereits länger als fünf Jahre, im Falle von Wochenstuben sogar länger als zehn Jahre hängen würden, würden öfter besiedelt als jüngere Kästen. Um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssten diese also mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit müsse bei der Eingriffsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Zudem fordere man, alle für Bienen relevanten Flächen zu erhalten. Sowohl die regional bedeutsame aufgelassene Gleisanlage südwestlich der Haager Straße sollte für die vier vorrangig naturschutzrelevanten Arten und drei gesamtstädtisch bedeutsamen Bienenarten erhalten werden, als auch die zentrale Fläche zwischen Grafinger und Haager Straße, die zwei vorrangig naturschutzrelevanten Maskenbienenarten als Lebensraum diene.

Die Liste der 27 Vogelarten, sowie die Liste der 17 Brutvogelarten solle vervollständigt werden und dem Bund Naturschutz die Einsichtnahme ermöglicht werden. Ungeachtet dessen fordere man den Erhalt der benötigten Lebensräume für alle heimischen Vogelarten, da diese grundsätzlich besonders geschützt und europarechtlich relevant seien. Für „nicht vermeidbare Eingriffe“ in die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvogelgemeinschaften, wie den Mauersegler seien unbedingt Nisthilfen an geeigneten Stellen anzubringen.

Zusätzlich müssten die Gebäude vor ihrem Abbruch auf möglichen Tierbesatz überprüft werden, um hier keine Lebensräume vorschnell und ersatzlos zu zerstören.

6. Altlastensanierungsmaßnahmen

Man fordere die Sanierung der durch Altlasten belasteten Flächen und die Durchführung von weiteren Detailuntersuchungen im Bereich von Rohde & Schwarz, um das tatsächliche Gefährdungspotential abschätzen zu können.

7. Grundwasser

Die Errichtung von Tiefgaragen könne einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Daher fordere man die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstünden und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden könnten. Die, unter Punkt „3. Planungsziele - Grünplanerische Ziele“, aufgeführte „Förderung der Grundwasserneubildung“ (S. 70, Anmerkung der Verwaltung: Im Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss), könne somit voraussichtlich nicht gewährleistet werden.

8. Frischluftversorgung

Es sei darauf zu achten, dass durch die geplanten Hochhausbauten keine wichtigen Frisch- und Kaltluftkorridore blockiert würden, da dies einen negativen Einfluss auf die ohnehin schon bedenkliche Luftqualität der Stadt haben würde.

9. Lärm- und Erschütterungsschutz

Man solle darauf achten, dass durch die zusätzlich anfallenden Lärmeinwirkungen (Verkehrs-, Anlagen-, Freizeit- und Sportanlagenlärm) und die zunehmenden Erschütterungen keine Lebensräume von Tieren beeinflusst bzw. unbewohnbar gemacht würden. So sollten zuerst Untersuchungen zu den zukünftigen Veränderungen des Lärms und der Erschütterungen durchgeführt werden und anschließend alle Ausgleichsmaßnahmen und Mindestabstände zur Vermeidung oder Verringerung des Lärms und der Erschütterungen umgesetzt werden.

Man hoffe auf eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Einwendungen und Vorschlägen und bitte um Information, wie damit umgegangen wurde.

Stellungnahme:

Zu 1. Positive Aspekte der Planung

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Fußwege in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind an keiner Stelle schmaler als 2 m geplant. Der Radverkehr ist im Planungsgebiet auf den Fahrbahnen der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Ausführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgt nach Maßgaben des Baureferats der Landeshauptstadt München, die den einschlägigen Regelwerken hierzu entsprechen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4, den Kerngebieten MK 1 - MK 7 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf Begegnungshaus sind die notwendigen Fahrradabstellplätze in die Gebäude integriert herzustellen. Somit wird die Überdachung von oberirdischen Fahrradstellplätzen in den Gebieten mit hohem Fahrradstellplatzbedarf sichergestellt.

Die vorgeschlagene Substratauflage von mindestens 20 cm bei Dachbegrünungen wird im Bereich der geplanten Dachgärten der Wohngebiete bei einer festgesetzten Substratauflage von 30 cm überschritten. In Kombination mit der Substrathöhe von 10 cm für extensiv begrünte Dächer entsteht ein Gesamteffekt, der der Anregung des Bund Naturschutz entspricht.

Zu 2. Erhalt des Baumbestandes und der Biotopflächen

Der Hinweis auf den Wert bestehender Bäume ist grundsätzlich richtig. Deshalb wird in den Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt München im Zuge der Bestandserhebungen generell untersucht, wo wertvolle Bäume vorhanden sind und ob bzw. wie deren Erhalt im städtebaulichen Konzept möglich ist. Dies entspricht dem in den Naturschutzgesetzen festgelegten Prinzip der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dieser Vorgehensweise wurde auch im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung entsprochen. Der „Erhalt des Baumbestands als ökologischer und raumwirksamer Beitrag“ ist unter Punkt 3 des Begründungstextes als Planungsziel formuliert. Allerdings unterliegt auch der Baumerhalt, ebenso wie andere Zielformulierungen, einer Abwägung innerhalb der unterschiedlichen, zum Teil konkurrierenden Belange. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die „Entwicklung eines eigenständigen, kompakten und urbanen Stadtquartiers“ lassen sich nicht mit einem vollständigen Erhalt des Baumbestandes erreichen, so dass Baumrodungen im Zuge der Bauausführung nicht vermieden werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorhandene Baumbestand in weiten Teilen noch jung ist und einen relativ geringen Wert hat.

Im Planungsverfahren wurde auf den Erhalt größeren Baumbestands, wie er im Bereich der kartierten, aber nicht gesetzlich geschützten Biotop M-349, M-350 vorliegt, besonderes Augenmerk gelegt. Die Erhaltung der Biotopstrukturen ist weitgehend möglich und entsprechend im Plan festgesetzt. Nicht vermeidbar sind Eingriffe in die westliche Teilfläche des Biotops M-350, wegen der hier verlaufenden neuen Haager Straße. Allerdings können auch in diesem Bereich zwei große Kastanien auf dem Vorplatz der geplanten Grundschule erhalten werden. Ein funktional gleichwertiger Ausgleich für Eingriffe in Biotopflächen wird sichergestellt (siehe unter anderem Auswirkungen der Planung Punkt 5.2 im Begründungstext). Weitere größere Baumstrukturen können im städtebaulichen Konzept durch Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wie dem Zentralpark und der Grünfläche südlich der Kirche St. Pius erhalten werden.

Während für Eingriffe in Biotop ein Ausgleich nach § 15 BNatSchG sicherzustellen ist, werden sonstige Baumfällungen im Planungsgebiet durch die Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand, die Zunahme der Grünflächen und den Umfang festgesetzter Neupflanzungen, die die voraussichtlichen Rodungen deutlich übersteigen, kompensiert. Die festgesetzten Pflanzqualitäten gewährleisten eine relativ zeitnahe Wirkung der neu gepflanzten Bäume in ihren ökologisch-klimatischen und gestalterischen Funktionen. Der vom Bund Naturschutz geforderte Bodenaufbau von 1,20 m auf Tiefgaragen für die Pflanzung von Großbäumen ist ebenfalls bereits in den Satzungsbestimmungen festgelegt (§ 11 Abs. 5).

Zu 3. Verkehrssicherungspflicht

Der Hinweis auf ausreichende Abstände von Bauvorhaben zu Großbäumen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Entsprechend den einschlägigen Baunormen ist dabei ein Abstand von mindestens 1,5 m von der jeweiligen Baumkrone bzw. dem entsprechenden Wurzelraum einzuhalten und im Bauantrag sicherzustellen.

Zu 4. Gehölzauswahl

Im innerstädtischen Raum ist die Verwendung von autochthonen Gehölze, also Gehölzen aus Samen wild wachsender Stammpflanzen, überwiegend nicht geeignet. Die Umweltbedingungen von Pflanzen, die sich wild in der freien Landschaft angesiedelt haben, unterscheiden sich deutlich von den vorherrschenden, teils extremen Standortbedingungen im innerstädtischen Umfeld. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadt wird deshalb die Verwendung geeigneter „standortgerechter“, beispielsweise hitze- und trockenheitsverträglicher, Baumarten festgesetzt.

Zu 5. Artenschutz

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist anzumerken, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Winter 2016/2017 sowie im Frühjahr und Sommer 2017 noch einmal umfangreiche faunistische Untersuchungen an Freiflächen und Gebäuden im Planungsgebiet durchgeführt wurden bzw. werden. Eine Konkretisierung der im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ist erst nach Vorlage der aktuellen Untersuchungsergebnisse sinnvoll. Der Hinweis, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden müssten, ist richtig und wird im Zuge der weiteren Planungen beachtet. Da artenschutzrechtliche Verbote auf Tathandlungen abstellen, die potenziellen Eingriffe aber erst im Bauvollzug entstehen, ist der Artenschutz von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen. Hingegen muss für die nachfolgende Bauausführung zwingend sichergestellt werden, dass es zu keinem Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG kommt. Entsprechende Regelungen und Verpflichtungen wurden, einschließlich Auflagen wie Ökologischer Baubegleitung, im städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern getroffen. Siehe dazu auch Umweltbericht Punkt 7.2.2.3, Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität.

Hinsichtlich der Wildbienen ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht dem besonderen Artenschutz unterliegen. Ein vollständiger, flächiger Erhalt der Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes, das als verdichtetes innerstädtisches Gebiet entwickelt wird, ist nicht möglich. Sowohl die aufgelassene Gleisanlage südwestlich der Haager Straße (zukünftig teilweise Gemeinbedarf Schule), als auch die Parzelle zwischen Grafinger und Haager Straße (zukünftig teilweise Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche) können nur teilweise erhalten werden. In diesen Bereichen sind aber jeweils nur kleine Bestände der dort vorkommenden Wildbienenarten betroffen.

Die für Wildbienen wesentlich bedeutenderen Flächen im Bereich der westlich und nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bahnanlagen sind von den Planungen nicht betroffen.

Zu 6. Altlastensanierungsmaßnahmen

Aus den vorliegenden Untersuchungsbefunden lässt sich auf Basis des Bodenschutz- und Wasserrechtes kein Sanierungserfordernis festgestellter Bodenverunreinigungen ableiten. Das Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München sieht ebenso kein solches Erfordernis und hat demgemäß keine Sanierungsanordnung für bestimmte Flächen im fraglichen Untersuchungsgebiet erlassen. Die im Untersuchungsgebiet ermittelten Bodenverunreinigungen resultieren aus ehe-

maligen, seit langem eingestellten Nutzungen, die fraglichen Bereiche sind versiegelt oder derzeit ungenutzt. Daher resultieren aus diesen Bodenverunreinigungen keine akuten Gefährdungen, für die sofortige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden müssten. In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München und mit dem Wasserwirtschaftsamt München werden daher Bereiche mit bislang nicht auszuschließendem Altlastenverdacht, für die eine Detailuntersuchung empfohlen wurde, im Vorfeld der jeweiligen konkreten Umnutzung und Neuentwicklung, also im Rahmen des Bauvollzugs, detaillierend untersucht, soweit diese Verunreinigungsbereiche nicht ohnehin im Rahmen der Erdbewegungen für die jeweiligen Baumaßnahmen entfernt werden. Dieses mit den zuständigen Behörden generell für Vorhaben im Planungsgebiet abgestimmte Vorgehen soll bei allen Maßnahmen umgesetzt und dokumentiert werden.

Zu 7. Grundwasser

Wie im Umweltbericht erläutert, beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet zwischen ca. 10 und 12,5 m. Der angenommene Höchstgrundwasserstand (HW 1940) reicht bis maximal ca. 7 m unter Geländeoberkante. Es sind überwiegend keine Tiefgaragen vorgesehen, die bei diesen Gegebenheiten in das Grundwasser einbinden und zu einer Störung des Grundwasserhaushaltes führen könnten. Eine Ausnahme stellt der geplante Konzertsaal im Kerngebiet MK 3 (2) dar, für den voraussichtlich eine dreigeschossige Tiefgarage erforderlich wird. Im Bauvollzug ist in diesem Fall ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts festgelegt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden größere Bereiche bisher versiegelter Böden entsiegelt. Dies bewirkt eine erhöhte Niederschlagsversickerung und in der Folge eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet. Das Planungsziel „Förderung der Grundwasserneubildung“ kann daher mit großer Wahrscheinlichkeit erreicht werden.

Zu 8. Frischluftversorgung

Aus der Verteilung der Windrichtungen bei Schwachwindwetterlagen und der Oberflächenbeschaffenheit, die im Bereich der Gleise und angrenzenden Freiflächen durch eine geringe Oberflächenrauigkeit gekennzeichnet ist, kann die Funktion einer stadtklimatisch wirksamen großräumigen Luftbahn abgeleitet werden, der sogenannten Frischluftschneise Trudering. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Frischluftschneise Trudering, die gewährleistet, dass kühle saubere Luft aus dem Ebersberger Forst, über den Landschaftspark Riem und entlang der Bahnlinie München-Salzburg bis in die dicht bebauten Innenstadtbereiche transportiert wird.

Durch die geplanten Grünverbindungen in südost-nordwestlicher Richtung wird die Funktion der Truderinger Frischluftschneise unterstützt. Die neuen Baukörper sind so ausgerichtet, dass eine Barrierewirkung für die Schwachwinde aus östlicher Richtung weitgehend verhindert wird.

Zur klimatischen Verbesserung trägt weiterhin die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch die Anlage öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen bei, so dass positive lokalklimatische Effekte zu erwarten sind.

Zu 9. Lärm- und Erschütterungsschutz (hier: Auswirkung auf Tiere)

Grundsätzlich werden alle geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz eingehalten. Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse und Gutachten waren Teil der Auslegungsunterlagen und können gerne eingesehen werden. Hinsichtlich Erschütterungen ist bei Verwirklichung des Vorhabens nicht mit einer Zunahme der entsprechenden Emissionen zu rechnen. Hinsichtlich Lärm unterliegt das Planungsgebiet bereits jetzt erheblichen Vorbelastungen durch Verkehrslärm, Anlagenlärm und Freizeit- sowie Sportanlagenlärm. Insgesamt ist durch die Umnutzung von Industriegebieten in Misch- und Gewerbegebiete - wenn überhaupt - nicht mit einer nennenswerten Zunahme der Gesamtlärmbelastung zu rechnen. Es ist auch anzunehmen, dass sich die Tierwelt innerhalb des Untersuchungsgebietes in den letzten Jahrzehnten an die Lärmsituation im Bereich um den Ostbahnhof gewöhnt hat, so dass damit gerechnet werden kann, dass sich keine lärmempfindlichen Tierarten im Planungsgebiet angesiedelt haben.

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

Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2016 erging unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Anregungen eingehen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung und die Aufhebung übergeleiteter einfacher Bebauungspläne sind deshalb erneut gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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 während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 und die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne werden gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061
der Landeshauptstadt München

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

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

und

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

vom

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

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Mühldorfstraße (südlich), Aschheimer Straße (westlich), Ampfingstraße (westlich), Rosenheimer Straße (nördlich), Anzinger Straße (nördlich) und Friedenstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 05.09.2017, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am2017, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 822 (MüAbl. 1972), Nr. 1259 (MüAbl. 1980, Seite 165) und Nr. 1799 (MüAbl. 1997, Seite 99) und die erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 939 (MüAbl. 1976, Seite 15) und 1241 (MüAbl. 1979, Seite 190) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2061 verdrängt.
- (4) Die für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

- (2) Allgemeine Wohngebiete

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

- (3) Kerngebiete

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

im MK 3 (2) zu einem Anteil von bis zu 30 %,
 im MK 5 (3) zu einem Anteil von bis zu 10 %
 der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche des Teilgebiets.

- e) Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in den Kerngebieten MK 2, MK 3 (1), MK 3 (2), MK 5 (1) und MK 6 (1) zulässig.
- f) Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 2 sind nur mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment zulässig. Die entsprechenden Sortimente ergeben sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Sortimentsliste, die Teil dieser Satzung ist.
- g) Großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Kerngebieten MK 3 (1), MK 3 (2) und MK 5 (1) sind mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausgeschlossen.
- h) Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 6 (1) sind ausschließlich ohne zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment, die sich aus der dieser Satzung als Anlage 1 beigefügten Sortimentsliste ergeben, die Teil dieser Satzung ist, zulässig.
- i) In den Kerngebieten MK 1 - MK 7 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. In den Kerngebieten MK 5 (1) und MK 6 (1) sind Einzelhandelsnutzungen zudem im 1. Obergeschoss zulässig. Im Kerngebiet MK 3 (1) sind Einzelhandelsnutzungen ausschließlich in der südöstlichen Hälfte des Bauraums zulässig.
- j) Im Bauraum des Kerngebiets MK 5 (3) ist nur in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche ausschließlich eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und gegebenenfalls im 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig und zu integrieren.

(4) Gewerbegebiete

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

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

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) durch die Geschossfläche von folgenden, in die Gebäude integrierten Nutzungen überschritten werden:
 - a) Tiefgaragenzu- und -abfahrten,
 - b) erdgeschossig angeordnete Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder sowie Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
 - c) Gemeinschaftsräume bis zu 30 m² je Erschließungskern. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.
- (3) In den Kerngebieten MK 1 - MK 7 darf die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) durch die Geschossfläche von folgenden in die Gebäude integrierten Nutzungen überschritten werden:
 - a) erdgeschossig angeordnete Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder,
 - b) Gemeinschaftsräume für die Wohnnutzung um bis zu 30 m² je Erschließungskern. Ein mehrere Erschließungskerne übergreifendes Zusammenfassen ist zulässig.
- (4) Wenn aus Lärmschutzgründen verglaste (allseitig umschlossene), nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien und Erker erforderlich sind, darf die zulässige Geschossfläche bis zu 6 m² je betroffener Wohnung überschritten werden.
- (5) Im Gewerbegebiet GE 8 (5) bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche alle Flächen für die pflichtigen Kfz-Stellplätze für das Gewerbegebiet GE 8 und für das Kerngebiet MK 7 in einer Hochgarage mit bis zu 6 Vollgeschossen unberücksichtigt.

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

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

§ 4

Bauweise

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

§ 5

Bauräumüberschreitung, Abweichung von den Baulinien

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

§ 6

Höhenentwicklung und Abstandsflächen

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

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

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

(2) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 Bay-BO. Ausgenommen hiervon sind die folgenden Bau- bzw. Teilgebiete bei denen die Abstandsflächen wie folgt verkürzt werden:

- MK 1, MK 3 (1), MK 4 und MK 6 (1) zur Friedenstraße bis zur Straßenmitte;
- MK 6 (2) bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 18352/17;
- MK 6 (3) nach Nordwesten zu den Flurstücken Nrn. 18352/17, 18353/5 und 18352/2 bis zur Grundstücksgrenze und nach Südwesten bis zur Straßenmitte der Rosenheimer Straße;

- WA 3 und WA 4 nach Süden bis zur Straßenmitte der Ludwig-Jung-Straße (U-1737).
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist das Niveau der Erdgeschosse (OKFF) bei Wohnnutzung im Erdgeschoss um mindestens 0,80 m bis 1,2 m gegenüber dem Geländeniveau des angrenzenden Straßenraumes anzuheben.
- (4) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten Baugebiete vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten wird und eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (5) Notwendige Fenster von Kindertageseinrichtungen sind in den in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen unzulässig. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (6) Notwendige Fenster von Nicht-Wohnnutzungen sind in den in Anlage 2, die Teil dieser Satzung ist, gekennzeichneten Fassadenbereichen nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der benachbarten Baugebiete vor den Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten wird. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.
- (7) Im Kerngebiet MK 3 (2) kann bei der Errichtung einer Anlage für kulturelle Zwecke von der festgesetzten Wandhöhe (WH) abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7

Dächer und Dachaufbauten

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

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

§ 8

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- (1) Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzend an die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (3), WA 2 (4), WA 2 (5), WA 3, WA 4 und das Kerngebiet MK 5 (3) dienen dem Fußgängerverkehr, zudem der Erschließung der Baugrundstücke dieser Baugebiete für Umzugs-, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der gewerblichen Personenbeförderung (Taxi).
- (2) Die im Plan festgesetzte U-1760, durch öffentliche Widmung gesichert, angrenzend an die Kerngebiete MK 3 (2), MK 5 (1), MK 5 (2), MK 5 (3) und MK 7 sowie die Gewerbegebiete GE 8 (4) und GE 8 (5), wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße für Anlieferverkehr inklusive Schwerlastverkehr mit gesichertem Fußgängerverkehr“ festgesetzt. Der Schwerlastverkehr ist nur in Einbahnrichtung zulässig.

§ 9

Dienstbarkeitsflächen

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

§ 10

Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Das Geländeniveau ist mit gleichmäßigem Gefälle entsprechend der festgesetzten Höhenbezugspunkte herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen sind zulässig. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- (2) In den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie Gemeinbedarfsflächen Schule und Begegnungshaus sowie in den öffentlichen Grünflächen ist eine Geländemodellierung zulässig.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 4 sind hofseitig Höhengaufschüttungen zur Herstellung von zu Erdgeschosswohnungen gehörigen Terrassen bis auf Höhe des Hochparterres zulässig.
- (4) Aufschüttungen in den Vorgärten der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 4 sind nicht zulässig. Die Höhenlage der Vorgärten ist auf das angrenzende Straßenniveau abzustellen.
- (5) Im Gewerbegebiet GE 6 ist hofseitig eine Abgrabung vor der südwestlichen Baugrenze bis Höhe Fußbodenoberkante des Untergeschosses zulässig.

§ 11

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und ausfahrten

- (1) Es sind nur die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München pflichtigen Kfz-Stellplätze zulässig.
- (2) Sie sind in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie den hierfür ausgewiesenen Bereichen:
 - im Kerngebiet MK 7 auf 65 m Länge ab der südöstlichen Bauraumgrenze auch in oberirdischen Parkgeschossen,
 - im Gewerbegebiet GE 8 (5) die pflichtigen Stellplätze des Gewerbegebietes GE 8 und MK 7 in einer Hochgarage,
 - maximal 10 oberirdische Stellplätze auf der Fläche für Versorgung unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen inklusive der unterirdischen Kellernutzungen sind jeweils auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die maximal zulässige Grundfläche der Baugebiete (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 Abs. 7 der Satzung) nicht überschritten wird und der Erhalt der im Plan entsprechend festgesetzten Bäume gewährleistet ist.
- (4) Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind vollständig in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter das angrenzende natürliche Niveau bzw. unter das in den jeweiligen Baugebieten festgesetzte Niveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (6) Bei Anordnung von Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen ist ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen, Fenster von Aufenthaltsräumen, Terrassen, Kinderfreispielflächen, Dachgärten) und eine Höhe von mindestens 2,5 m über OK Dachgeschossboden bei Dachgartennutzung einzuhalten.

- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die Entlüftung und Entrauchung der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen in die Gebäude zu integrieren und über dem Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen.
- (8) Im Gewerbegebiet GE 6 sind von der Haager Straße (U-1735) maximal drei Grundstücksein- bzw. Ausfahrten ausschließlich im Bauraum zulässig.

§ 12

Fahrradabstellplätze

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

§ 13

Nebenanlagen

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

§ 14

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen bzw. Einzäunungen sind unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einzäunungen mit einer Höhe bis 1,5 m, offen, ohne durchgehende Sockel und begrünt mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig:

- zur Umgrenzung von Freiflächen von Kindertageseinrichtungen, der Freiflächen für Gemeinbedarf Schule, der Freiflächen für Gemeinbedarf Begegnungshaus, der Freiflächen für die Fläche für Versorgung,
 - in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 3, GE 5 und GE 7,
 - in den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 und GE 8 (3) und GE 8 (6) sowie in den Kerngebieten MK 1 und MK 6 (1) - MK 6 (3), sofern durch Betriebsbeschreibung und Sicherheitskonzept deren Erfordernis nachgewiesen wird.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind Einzäunungen der Fläche für Versorgung sowie des Gewerbegebiets GE 8 (6) aus Sicherheitsgründen (sofern durch Betriebsbeschreibung das Erfordernis nachgewiesen wird) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ballfangzäune für Sportanlagen in der Gemeinbedarfsfläche Schule sind in der erforderlichen Höhe zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie in der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus sind entlang der Grenzen der Außenspielflächen der jeweiligen Kindertageseinrichtungen Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,80 m zulässig. Sie sind zu begrünen und zu einem Anteil von mindestens 20 % transparent auszubilden.
- (5) Abweichend von Absatz 1 sind Mauern in Vorgärten an der Elisabeth-Bergner-Straße (Kommunikationsband Ost), der Erika-Köth-Straße (U-1738) und der U-1738 und 1739 entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 15

Werbeanlagen

- (1) Allgemeine Festsetzungen für alle Baugebiete:
- a) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
 - b) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - c) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
 - d) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
 - e) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
 - f) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
 - g) Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume sowie auf öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

(2) Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- c) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.

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

(3) Kerngebiete MK 1 - MK 7 und Gewerbegebiete GE 1 - GE 8

- a) Pro Hauptzugang und Hauptzufahrt ist je eine freistehende Werbeanlage bzw. Sammelwerbeanlage bis zu einer Höhe von 35 m und einer Breite von 1,0 m zulässig. In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 8 (1) - GE 8 (6) sind diese abweichend von Absatz 1 g) außerhalb des Bauraums zulässig.
- b) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur mit einer Schrift- bzw. Logohöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 m² pro Anlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
- c) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe e) sind Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen des Erdgeschosses sowie des 1. Obergeschosses zulässig, wenn dadurch die dahinterliegenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist und eine ausreichende Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und angrenzendem öffentlichem Raum gewährleistet bleibt.
- d) An den Fassaden der Hochhäuser in den Kerngebieten MK 5 (2), MK 6 (1), MK 6 (3) und dem Gewerbegebiet GE 8 (2) sind je Hochhaus maximal zwei Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben und/oder in Form von Firmenlogos mit einer Höhe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 20 m² zulässig.

(4) In den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1), MK 7 sind in Teilbereichen, d. h. nur in Bereichen mit direkt zum Zentralen Platz ausgerichteten Fassaden, Werbeanlagen ausnahmsweise und unter der Voraussetzung der Vorlage eines gestalterischen Gesamtkonzepts bezüglich der jeweiligen Gebäudefassaden sowie in den Kerngebieten MK 7 und MK 6 (1) bis zur Wandhöhe von 23,0 m wie folgt zulässig:

- a) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe c) sind vor die Fassade vorspringende Werbeanlagen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 1,10 m zulässig.
- b) Abweichend von Absatz 1 Buchstabe f) sind Fahnenmasten und Werbefahnen bis zu einer Anzahl von 10 und einer Höhe bis 12,0 m zulässig.

- c) Abweichend von Absatz 3 Buchstabe b) sind Werbeanlagen ohne Beschränkung auf Einzelbuchstaben oder Firmenlogos auf einer Gesamtfläche von max. 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem sind vor geschlossenen Wandflächen wechselnde Werbeanlagen (Banner, Tafeln) auf max. 5 % der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.
- d) Abweichend von Absatz 3 Buchstabe c) sind Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen zulässig, wenn dahinterliegende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist und eine ausreichende Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und angrenzendem öffentlichem Raum gewährleistet bleibt.

§ 16

Grünordnung allgemein

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

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

- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt insbesondere für die Standorte der in öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume. Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang,
 - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche pro Baum von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².

§ 17

Grünordnung öffentlicher Raum

- (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je Straßenzug einheitlich eine standortgerechte Laubbaumart zu verwenden.

- (2) Die öffentlichen Verkehrsflächen Helmut-Dietl-Straße (U-1740) und August-Everding-Straße (U-1741) entlang der Kommunikationsbänder Süd und Nord sind alleeartig mit einem Regelabstand von ca. 16 m aus standortgerechten, großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) zu begrünen.
- (3) Die zentrale öffentliche Grünfläche ist parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.
Die Festsetzung „Gehölze zu erhalten“ im Plan bezieht sich auf die Gehölzstruktur. Einzelne Bestands-Bäume sowie Unterwuchs können unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheit, gestalterischen Aspekten oder Vitalität entfernt werden.
- (4) Die öffentliche Grünfläche „Piusanger“ sowie die öffentlichen Grünflächen in der Erika-Köth-Straße (U-1738) und der Elisabeth-Bergner-Straße (U-1739) sind alleeartig mit einem Regelabstand von ca. 8 m aus standortgerechten, großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) zu begrünen. Davon ausgenommen wird der nordwestliche Teilabschnitt der öffentlichen Grünfläche „Piusanger“ für den Fall, dass hier eine behindertengerechte Rampe als Endpunkt einer Unterführung zu liegen kommt.
- (5) Die als „hindernisfreier Raum“ planlich gekennzeichneten Flächen in den Kommunikationsbändern sind von Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten. Sie dürfen nicht höher als maximal 0,4 m über bzw. unter Oberkante Straßenniveau liegen.

§ 18

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m), mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder kleiner (Endwuchshöhe < 10 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Großbaum je angefangene 1.000 m² nicht überbauter Grundstücksfläche.
- (2) In Vorgärten sind Terrassen nicht zulässig.
- (3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen.
Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche bzw. Dachgärten oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht oberhalb der Dachbegrünung realisiert werden können, dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche in Anspruch nehmen.
- (4) Die Dachflächen der Baugebiete, ausgenommen der Dachfläche der Bebauung im Gewerbegebiet GE 8 (5), können als nutzbare Freibereiche bzw. Dachgärten mit Belagsflächen gestaltet werden. Bei einer Ausbildung von Dachgärten ist auf mindestens 30 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 19

Lärmschutz

(1) Verkehrslärmschutz

- a) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- b) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Unterrichts-, Gruppenräume und Ähnliches) ist in der Gemeinbedarfsfläche Schule an den Fassaden entlang der Haager Straße (U-1735) unzulässig.
- c) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Die Errichtung von schutzbedürftigen ebenerdigen Freiflächen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen o. Ä.) vor den betroffenen Fassaden ist unzulässig.
- d) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 sowie die Errichtung von schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereichen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen, Dachterrassen, offenen Balkonen oder Loggien o. Ä.) ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes an folgenden Begrenzungen der Bauräume unzulässig:
 - Allgemeine Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2): Entlang der Grafinger Straße (U-1735),
 - Kerngebiet MK 1: Entlang der Friedenstraße und der Haager Straße (U-1735),
 - Kerngebiet MK 2: Entlang der Grafinger Straße (U-1735),
 - Kerngebiete MK 3 (1) und MK 4: Entlang der Friedenstraße und Atelierstraße (U-1736),
 - Kerngebiet MK 5 (1) : Entlang der Atelierstraße (U-1736),
 - Kerngebiet MK 6 (1): Entlang der Friedenstraße,
 - Kerngebiet MK 6 (3): Entlang der Rosenheimer Straße,
 - Gewerbegebiet GE 3: Entlang der Ampfingstraße,
 - Gewerbegebiete GE 4: Entlang der Haager Straße (U-1735)
 - Gewerbegebiet GE 5: Entlang der Grafinger Straße (U-1735),
 - Gewerbegebiet GE 6: Entlang der Friedenstraße und der Haager Straße (U-1735),
 - Gewerbegebiet GE 7: Entlang der Friedenstraße,
 - Gewerbegebiete GE 8 (1) und GE 8 (2): Entlang der Rosenheimer Straße,
 - Gewerbegebiete GE 8 (3) und GE 8 (6) entlang der Rosenheimer und Anzinger Straße.

- e) Ausnahmen von Absatz 1 Buchstabe d) sind im Einzelfall zulässig, sofern der bauliche Schallschutz gemäß Absatz c) dieser Satzungsbestimmung hergestellt wird und jede Wohnung an den betroffenen Bereichen mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes zu einer nicht genannten Seite des Bauraums aufweist.
- f) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist auf einer Länge von 25 m entlang der Ludwig-Jung-Straße (U-1737) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von $h = 2,0$ m ü GOK und mit einer Schalldämmung von $R_w = 24$ dB zu errichten. Auf die Errichtung der Wand kann verzichtet werden, sofern mit dem Bauantrag des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf dem Freispielbereich der Kita tags nicht mehr als 57 dB(A) auf zwei Drittel und 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche nicht überschreitet.
- g) In der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus ist auf einer Länge von 28 m entlang der Haager Straße (U-1735) eine Schallschutzwand mit einer Höhe von $h = 2,8$ m ü GOK und mit einer Schalldämmung von $R_w = 24$ dB zu errichten. Auf die Errichtung der Wand kann verzichtet werden, sofern mit dem Bauantrag des Begegnungshauses nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auf dem Freispielbereich der Kita tags nicht mehr als 57 dB(A) auf zwei Drittel und 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche nicht überschreitet.
- h) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- i) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer geringer belasteten Seite (kleiner 65 dB(A) tags) belüftet werden können.

(2) Anlagenlärmschutz

- a) Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnenbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen (z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 ist aus Gründen des Anlagenlärmschutzes an folgenden Baugrenzen unzulässig, sofern nicht durch baulich-technische Maßnahmen (verglasete Loggien, Schallschutzerker, Prallscheiben, Ausnutzung der Gebäudeeigenabschirmung oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) eingehalten werden. Die nachfolgenden Bereiche beziehen sich auf die Begrenzungen der Bauräume sowie für Aufenthaltsräume an Gebäuderücksprüngen, Hochpunk-

ten, Dachterrassen und vergleichbaren Bereichen in den Baugebieten mit Orientierung zu den genannten Baufeldgrenzen.

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

- e) Eine Nutzungsaufnahme in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4) und WA 2 (5) ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass die Transformatorenkammern des Umspannwerkes auf der Fläche für Versorgung soweit eingehaust bzw. gedämmt wurden, dass das festgesetzte Immissionskontingent gemäß Absatz h) nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).
- f) Eine Nutzungsaufnahme im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Kerngebieten MK 3 (1) und MK 3 (2) ist nur zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch technische und organisatorische Maßnahmen beim Gesamtbetrieb im Gewerbegebiet GE 7 das festgesetzte Immissionskontingent gemäß Absatz h) nicht überschritten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z. B. temporäre Lärmschutzwand).
- g) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der TA Lärm sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Fläche (m ²)	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	12.400	52	40
GE 2 (1)	8.700	52	40
GE 2 (2)	4.200	52	40
GE 3	17.775	50	39
GE 4	12.075	54	44
GE 5	2.175	54	39
GE 6	9.975	55	40
GE 7	16.850	58	46
GE 8 (1)	1.175	55	40
GE 8 (2)	6.375	55	40
GE 8 (3)	22.600	55	40
GE 8 (4) ¹	2.950	61	55
GE 8 (5)	3.675	55	50

GE 8 (6)	14.550	55	40
MK 1	8.300	55	40
MK 2	8.875	57	42
MK 3 (1)	6.100	55	40
MK 3 (2)	6.275	55	40
MK 4	5.050	57	42
MK 5 (1)	7.600	58	46
MK 5 (2)	20.350	58	46
MK 5 (3)	5.350	56	42
MK 6 (1)	7.440	56	42
MK 6 (2)	560	56	42
MK 6 (3)	2.775	55	40
MK 7	5.250	56	42

¹ als Bezugsfläche wird die Begrenzung des „Medienplatzes“ festgelegt

Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 ist zulässig.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB

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

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

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

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

G3	+10	+10
----	-----	-----

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

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

Immissionskontingente tags und nachts in dB

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

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

- i) Ergänzend zu den Absatz 2 Buchstaben g) und h) kann eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) im Einzelfall auch zugelassen werden, sofern mit dem Bauantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

unter Berücksichtigung der planerischen und tatsächlichen Vorbelastung der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch eine nach § 29b BImSchG anerkannte Stelle erbracht wird.

- j) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen.
- k) Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöhen.

§ 20

Erschütterungsschutz

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

§ 21

In-Kraft-Treten

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

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

Zentrenrelevante Sortimente

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

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	41
2. Ausgangssituation	41
2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse	41
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	41
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	41
2.2.2. Naturhaushalt, Vegetation und Fauna, Erholung	42
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	44
2.2.4. Vorbelastungen	44
2.2.5. Sozialstruktur	48
2.3. Planerische Ausgangslage	48
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	48
2.3.2. Zentrenkonzept	48
2.3.3. Hochhausstudie	49
2.3.4. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	49
2.4. Rechtliche Ausgangslage	49
3. Planungsziele	50
4. Planungskonzept	52
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	52
4.2. Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung	53
4.3. Verkehrserschließung	53
4.4. Freiraumsystem	55
4.5. Einzelhandelskonzept	55
4.6. Art der baulichen Nutzung	57
4.6.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4	57
4.6.2. Kerngebiete MK 1 - MK 7	58
4.6.3. Gewerbegebiete	59
4.6.4. Fläche für Versorgung	61
4.6.5. Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur	61
4.7. Maß der baulichen Nutzung	62
4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise	67
4.9. Höhenentwicklung, Abstandsflächen	69
4.10. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung	74
4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen	76
4.12. Dienstbarkeitsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	76
4.13. Rettungswege/Brandschutzkonzept	78
4.14. Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und ausfahrten	79
4.15. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze	80
4.16. Einfriedungen	81
4.17. Werbeanlagen	82
4.18. Grünordnung	83
4.19. Lärmschutz	88
4.19.1. Verkehrslärm	88
4.19.2. Schutz vor Gewerbelärm	94

4.20. Erschütterungen	102
4.21. Elektrische und magnetische Felder	103
4.22. Altlasten	103
4.23. Nachhaltigkeit und Klimaschutz	103
5. Wesentliche Auswirkungen	105
5.1. Städtebau	105
5.2. Grünordnung	105
5.3. Verkehrliche Auswirkungen	106
6. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen	108
7. Umweltbericht	109
7.1. Einleitung	109
7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	109
7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	109
7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	110
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	110
7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung	110
7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm	110
7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen	112
7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder	113
7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche/künstliche Belichtung	114
7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung	115
7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit	116
7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	116
7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere	116
7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand	118
7.2.2.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität	120
7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	123
7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen	123
7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen	125
7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	127
7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	128
7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	129
7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	130
7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	132
7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	132
7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Wasser	133
7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Eingriff/Ausgleich	133
7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	134
7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	134
7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	134
7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	134
7.8. Zusätzliche Angaben	135
7.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	135
7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	136

7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	137
8. Daten zum Bebauungsplan	138

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

1. Planungsanlass

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

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse

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

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

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes

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

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

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

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

Außerhalb des Planungsgebietes

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

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

Orts- und Landschaftsbild

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

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

2.2.2. Naturhaushalt, Vegetation und Fauna, Erholung

Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Münchner Schotterebene, befindet sich jedoch in einem Bereich von Lößablagerungen, die bei ungestörten Verhältnissen sehr variable Mächtigkeiten zwischen 1 m und 5 m besaßen. In der Vergangenheit wurde der Lößlehm teilweise entweder gänzlich ausgeräumt oder auf geringe Mächtigkeiten reduziert. Darunter finden sich Ablagerungen von durchlässigen, kalkreichen Kiesen und Sanden aus der Würmeiszeit mit unterschiedlichen Feinkornanteilen und einer Mächtigkeit von etwa 13 - 14 m.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsgebiet ca. 10

- 12,5 m, der Flurabstand des höchsten Grundwassers (Bemessungs-Hochwasser von 1940) liegt im Osten bei ca. 7 m, im Süden bei ca. 10 m unter Geländeoberkante. Die generelle, ungestörte Grundwasserfließrichtung orientiert sich am Vorfluter Isar und verläuft in Richtung Nordwesten.

Versiegelung und Stadtklima

Das Planungsgebiet kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrads als thermisch vorbelastet angesehen werden. In der Stadtklima-Analyse der Landeshauptstadt München von 2014 wird die bioklimatische Situation im Gebiet als ungünstig dargestellt.

Vegetation und Fauna

Im Jahr 2012 wurde für das Planungsgebiet eine umfassende Baumkartierung und -bewertung durchgeführt. Der Baumbestand findet sich als linienförmig ausgebildeter Ruderalaufwuchs oder in Pflanzungen entlang der Straßenräume bzw. in den bereits erneuerten Quartierbereichen, wie z. B. südlich entlang der Rosenheimer Straße, und ist überwiegend vital. Etwa die Hälfte der erfassten Bäume fällt unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München, der übrige Baumbestand ist überwiegend jung. In der Stadtbiotopkartierung sowie im Arten- und Biotopschutzprogramm wurden im Norden des Planungsgebietes zwei lokal bedeutsame, kleinflächige Biotop erfasst (Baumgruppen und -reihen bzw. Hecken, Biotop-Nummern M-349 und M-350). Die Robinien-Baumreihe entlang der Rosenheimer Straße im Süden ist ebenfalls als schützenswerter, linearer Biotop eingestuft (M-569). Auf brachgefallenen Baugrundstücken hat sich Pioniervegetation auf kiesigen Standorten und Rohböden entwickelt. Diese Bereiche wurden als floristisch geringwertig eingeschätzt.

Faunistisch hochwertig sind die außerhalb des Planungsgebiets liegenden Bahnbiotop, hier sind zahlreiche seltene Arten bekannt. Das Planungsgebiet selbst wird als weniger bedeutsam eingestuft. Im Rahmen einer Nachuntersuchung wurde festgestellt, dass keine Ausbreitung bahnbegleitender, naturschutzrechtlich geschützter Tierarten aus den genannten umliegenden Lebensräumen in die Rohbodenstandorte stattgefunden hat.

Im Planungsgebiet wurden drei stadttypische Fledermausarten festgestellt. Nach Datenlage sind keine individuenreicheren Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet zu erwarten; kleine bzw. Einzeltierquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 27 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 als Brutvögel einzustufen waren (Brutnachweis oder Brutverdacht). In dem zentralen Bereich zwischen Grafinger und Haager Straße wurden zwei naturschutzfachlich bedeutsame Wildbienenarten in kleinen Beständen erfasst.

Weiter gehende Ausführungen zu Flora und Fauna sind im nachstehenden Umweltbericht enthalten.

Erholung

Mit dem neu erstellten Medienplatz im Süden und eingeschränkt mit dem Gelände der ehemaligen Kultfabrik bzw. dem Umfeld des Werk 3 liegen die im Wesentlichen öffentlich nutzbaren Freiräume auf Privatgrund. Öffentliche Freiflächen sind mit Ausnahme öffentlicher Straßenräume jedoch nicht vorhanden. Der Mangel an Grün- und Freiflächen im Gebiet wird durch die Barrierewirkung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen und insbesondere der Bahnflächen am Ostbahnhof verstärkt und er-

schwert eine Einbindung des Planungsgebiets in das städtische Grün- und Freiflächensystem.

Die nächstgelegenen stadtgebietswirksamen Naherholungsgebiete sind die Isarauen im Westen (Entfernung ca. 1,5 km) sowie der Ostpark mit dem Grünzug Berg am Laim und Anbindung an den Truderinger Forst im Osten (ca. 2 km). Quartiersbezogene kleinere Grünflächen sind der Piusplatz im Osten (mit weiterem Bezug Richtung Berg am Laim), die städtischen Plätze Orleansplatz und Bordeauxplatz in Haidhausen im Nordwesten (Bezug Richtung Isarau) und der Kustermannpark südlich der Rosenheimer Straße, der allerdings nicht öffentlich zugänglich ist.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

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

Fuß- und Radwegverbindungen

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

2.2.4. Vorbelastungen

Altlasten

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

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

Flächen im östlichen Planungsgebiet (ehemaliges Gelände der Deutschen Telekom AG: Flurstücke Nr. 18340/1 und 18350) wurden aufgrund der erfolgreichen Altlasten-Sanierung des Areals aus dem Altlastenkataster entlassen. Mit Bescheid vom 05.05.2010 des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU) sind damit Nutzungen für Wohnen, Industrie, Gewerbe und als Park- und Freizeitfläche möglich. Für eine Nutzung als Kinderspielfläche oder Nutzgarten müssen ergänzende (Ober-)Bodenuntersuchungen und ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Befunde oder da die früheren Befunde aufgrund durchgeführter Maßnahmen zur Sanierung (z. B. Entfernung und Entsorgung von schadstoffhaltigen Böden, Absaugung der Bodenluft) nicht bestätigt werden konnten, ist nach Einschätzung der Gutachter aus diesen Befunden bei den meisten Flächen weder eine Gefährdung des Grundwassers ableitbar noch eine Einschränkung für die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzten Nutzungen feststellbar.

Für das Flurstück Nr. 18339 wird davon ausgegangen, dass das ortsfremde Auffüllmaterial durch die inzwischen erfolgte vollflächige Unterkellerung mit einer Tiefgarage entfernt wurde.

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

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

Lärm

Das Planungsgebiet ist von Geräuscheinwirkungen aus Verkehrs- und Anlagen-/Gewerbelärm betroffen. Es unterliegt den Verkehrslärmimmissionen des umliegenden

Straßen- und Schienenverkehrsnetzes sowie der bestehenden und geplanten Straßen innerhalb des Planungsgebiets. Weiterhin unterliegt das Planungsgebiet den Anlagenlärmimmissionen aus gewerblichen sowie Sport- und Freizeitanlagen aus der umgebenden Nachbarschaft (Feuerwehr mit Sportanlage südöstlich) sowie aus dem Planungsgebiet selbst durch zu überplanende Gewerbebetriebe (u.a. Kulturfabrik, Hamberger, Umspannwerk der SWM, Rohde & Schwarz, ehemals IVG).

Verkehrslärm

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

Gewerbelärm

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

Sport- und Freizeitlärm

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

Luftschadstoffe, Gerüche

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

Neben den verkehrsbedingten Luftschadstoffen ist im Planungsgebiet auch mit anlagenbedingten Luftschadstoffen zu rechnen. Dies betrifft zum einen Gerüche und zum anderen Produktionsabgase aus einem genehmigten Betrieb im GE 8 (6).

Die Geruchsimmissionen vorhandener Betriebe wurden unter relevanten Bedingungen (meteorologische Daten usw.) mit Luftschadstoffgutachten erfasst und insbesondere hinsichtlich der Geruchsbelastung auf die Wohnbauflächen mit zusätzlichen Ausbreitungsrechnungen beurteilt. Die Untersuchungen zeigen, dass insbesondere an den nächstgelegenen Baugebieten WA 3, WA 4, WA 2 (3) Geruchshäufigkeiten maßgeblich aus dem GE 8 (6) gering und insofern irrelevant nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind, da die maximalen Geruchshäufigkeiten nicht mehr als 2 % der Jahresstunden betragen.

Im gesamten Planungsgebiet auch im GE 8 (6) und im Bereich der angrenzenden Medienbrücke sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ausgeschlossen:

An Gebäudehöhen auch über 30 m (im Planungsgebiet der Hochpunkt im WA2(3)) wurden die lufthygienischen Belastungen mit Ausbreitungsrechnungen stellvertretend mit einer maßgebende Schadstoffkomponente berechnet. In Ableitung daraus können im Ergebnis die zuverlässige Einhaltung der übrigen Schadstoffkomponenten erwartet werden und folglich die schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet durch Luftschadstoffe ausgeschlossen werden. Weiteres hierzu wird im Umweltbericht unter Schutzgut Luft ausgeführt.

Diese Berechnungen und Beurteilungen erfolgen nach den einschlägigen Regelwerken, Normen und Verordnungen.

Elektromagnetische Felder

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

Erschütterungen

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

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

den zuständigen Fachstellen der Landeshauptstadt München abzustimmen.

2.2.5. Sozialstruktur

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

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

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

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

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

2.3.2. Zentrenkonzept

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

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

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

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

2.3.3. Hochhausstudie

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

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

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

2.3.4. Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

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

2.4. Rechtliche Ausgangslage

Baurecht, Aufstellungsbeschluss und übergeleitetes Bauliniengefüge

Im Planungsumgriff bestehen die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- für die Flurstücke Nrn. 18362, 18362/1 mit 18362/4, der Bebauungsplan Nr. 822

Rosenheimer, Ecke Anzinger Straße (rechtsverbindlich seit 30.09.1972), der Gewerbegebiet (GE) mit einer GFZ von 2,5 und einer GRZ von 0,8 festsetzt.

- für die Flurstücke Nrn. 15477/0, 16361/8, 16360/3, 16360/4, 18357/10, 18302/0, 18302/2 und 18278/11 der Bebauungsplan Nr. 939 Balanstraße, Bahnlinie, Rosenheimer Straße und St. - Martin- Straße (rechtsverbindlich seit 30.01.1976).
- für das Flurstück Nr. 18393/86 der Bebauungsplan Nr. 1241 Aschheimer Straße, Piusstraße, Pfarrzentrum St. Pius (rechtsverbindlich seit 10.09.1979).
- für die Flurstücke Nm. 18350/12, 18350/15, 18352/4, 18352/20, 18364/3, 18352/10, 18355/3, 18393/124 und 18355/5 der Bebauungsplan Nr. 1259 von 1979, der Industriegebiet mit Baumassenzahlen von 6,0 und 7,2 und Traufhöhen bis 36 m festsetzt.
- für das ehemalige Ersatz- und Ergänzungsgebiet (Sanierungsblock 105) der Stadtteilsanierung Haidhausen gilt der Bebauungsplan Nr. 1799 (rechtsverbindlich seit 21.04.1997). Er beinhaltet im Wesentlichen Gewerbegebiete (GE) mit Dichten von 1,8 bis 2,4 GFZ.

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

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

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

3. Planungsziele

Mit der baulichen Entwicklung des Planungsgebiets werden folgende Ziele verfolgt:

Städtebauliche Ziele

- Städtebauliche Umstrukturierung und Neuordnung des bislang überwiegend gewerblich und industriell genutzten Geländes.
- Entwicklung eines eigenständigen, kompakten, urbanen Stadtquartiers entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Nutzung vorhandener innerstädtischer sehr gut erschlossener Baulandpotentiale und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

- Entwicklung eines Zentrums städtischen Lebens mit Schwerpunkt auf Freizeit-, Kultur-, Veranstaltungsnutzungen und Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie Entwicklung eines attraktiven neuen Wohnquartiers mit ca. 1.150 Wohneinheiten mit differenzierten Wohnangeboten für unterschiedliche Einkommensgruppen.
- Entwicklung eines Konzepts mit Möglichkeit des Erhalts prägender bestehender Werksgebäude und deren Umnutzung.
- Versorgung der neu geplanten und benachbarten Wohnbaustrukturen mit sozialer Infrastruktur, Grundschulversorgung, ergänzenden Nutzungen (Gemeinbedarfseinrichtungen), Nahversorgung und sonstigem Einzelhandel.
- Entwicklung eines neuen Handelsstandortes mit konkurrenzfähigen Einzelhandelsangeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ohne negative städtebauliche Folgen auf die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im näheren Umfeld.
- Erhalt, Stärkung und Entwicklung als Gewerbestandort zum Fortbestand und zur Neuansiedlung verträglicher gewerblicher Nutzungen.
- Erhalt, Stärkung und Ausbau des Gewerbehofstandortes an der Haager Straße.
- Gewährleistung einer tragfähigen Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung besonders im Hinblick auf neue Wohnnutzung und Erholungsflächen (Park) in Bezug auf die Immissionssituation.

Grünplanerische Ziele

- Nachhaltige Verbesserung der Grün- und Freiflächenversorgung, Schaffung von attraktiven öffentlichen und privaten Freiräumen mit guter Nutzbarkeit und hoher Identität.
- Vernetzung des Grün- und Freiflächensystems im Gebiet und mit umliegenden Gebieten und Herstellung einer großzügigen Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Reduktion der Versiegelung, Schaffung kleinklimatisch wirksamer Begrünungsmaßnahmen und Förderung der Grundwasserneubildung.
- Weitgehende Begrünung der öffentlichen Straßenräume aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen, Reduktion der Erschließungsflächen auf ein notwendiges Maß.
- Erhalt des Baumbestandes als ökologischer und raumwirksamer gestalterischer Beitrag.

Verkehrliche Ziele

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

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Entsprechend den genannten Zielen soll ein attraktives, unverwechselbares und einzigartiges - da teilweise gewachsenes - urbanes Quartier entstehen. Der Bebauungsplan wurde auf der Basis des Strukturplans 'Rund um den Ostbahnhof' entwickelt. Dieser geht aus mehrstufigen Überarbeitungen auf den 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbes von 2001 zurück. Im Bearbeitungszeitraum wurden kontinuierlich aktuelle konzeptionelle Anpassungen vorgenommen. Wesentlich waren die Integration bestehender Gebäude und Nutzungen, die Aufnahme eines Grundschulstandorts und die Berücksichtigung der schrittweisen Entwicklung des Areals. Der mögliche bzw. geplante Erhalt prägnanter, stadtbildprägender Teilbereiche und/oder industrieller Fragmente des ehemaligen Pfanni-Werks (z. B. Werk 1 - ehemals Kartoffelfabrik, Silo – heute genutzt für Sport als Kletterturm, Werk 3 - heute vielfältig genutzt/umgebaut für Veranstaltungs-, Handels- und Kulturnutzungen, Kamin des ehemaligen Heizwerks zukünftig als Relikt im Park), ermöglicht, dass es auf selbstverständliche Art und Weise zu einem spannenden Neben- und Miteinander unterschiedlicher Zeitschichten und Kontrasten zwischen „Alt und Neu“ kommen kann.

Das Konzept beruht auf vier Nutzungsbereichen:

1. Das ehemalige Pfanni-Gelände als Schwerpunkt von Kultur-, Freizeit-, Veranstaltungs-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsnutzungen geprägtes Quartier mit großem und vielfältigen Nutzungsmix um einen neuen, zentralen Platz (Zentraler Platz), zugänglich auch über den Bahnbogen als interne, öffentlich zugängliche Erschließung und Durchwegung. Ein Konzerthaus für München soll nach aktuellen Entwicklungen hier untergebracht werden.

2. Eine zentrale, durch dieses Quartier lärmgeschützte grüne Mitte mit einem Park in Binnenlage (Zentralpark), der von allen Quartiersseiten durch neue Wegeachsen, sogenannte Kommunikationsbänder (siehe 4.3 Verkehrserschließung), mit dem gesamten Planungsgebiet und im Stadtgebiet vernetzt ist.

3. Um die Parkfläche gruppieren sich, durch die umgebenden Gewerbe- und Kerngebiete vom Verkehrslärm der Bahn und der umgebenden, stark belasteten Straßen abgeschirmt, große Wohnquartiere und ein neuer Grundschulstandort. Im Quartier sind integrierte Kinderbetreuungseinrichtungen auf die Wohngebiete verteilt. Ein Nahversorgungszentrum schafft eine auf kurzen Wegen gesicherte, autarke Versorgungssituation.

4. Erhalt, Entwicklung und Stärkung von bestehenden Gewerbegebieten im Norden und Süden des Planungsgebiets und störungsfreie Einbindung in die übergeordneten Verkehrswegenetze.

4.2. Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung

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

Dem Bebauungskonzept liegt der Ansatz zugrunde, die bestehenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zukünftig zu ermöglichen. Insbesondere sollen Baugebiete für lärmgeschützte neue Wohnnutzung und neue Erholungsflächen damit ermöglicht werden. Von den Emissionsorten wie den stark belasteten Straßen, der Bahntrasse, den Freizeitnutzungen und den Gewerbebetrieben, werden Baugebiete mit Nutzungen geringer Schutzbedürftigkeit so angeordnet, dass sie diese neuen Wohngebiete und Erholungsflächen vor den Lärmquellen abschirmen.

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

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

4.3. Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird verkehrlich neu geordnet, um die neuen Bauquartiere leistungsstark zu erschließen und die Wohnquartiere ohne Kfz-Verkehr um den zentralen

Park anzuordnen. Gute Durchlässigkeit und Orientierung für die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer werden durch folgendes Erschließungssystem erreicht.

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

Die heutige Haager- und Grafinger Straße werden aufgelassen. Der westliche Abschnitt bleibt die Haager Straße, der östliche Teil wird zur neuen Grafinger Straße (U-1735).

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

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

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

Fußgänger- und Radverkehr

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

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

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

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

4.4. Freiraumsystem

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

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

Die Kommunikationsbänder werden durch alleearartige Baumpflanzungen räumlich gefasst und integrieren die umlaufenden Einbahnstraßenstrukturen mit den Grünflächen zu einem zusammenhängenden Raumgefüge. Die von Baumreihen überstellten Anger und der Bahnbogen bilden dicht begrünte lineare öffentliche Räume im Kontrast zur Offenheit des Zentralen Platzes und des Zentralparks.

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

4.5. Einzelhandelskonzept

Obwohl das aktuelle Zentrenkonzept im Planungsgebiet kein höherrangiges Zentrum

vorsieht, eignet es sich aus folgenden Gründen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6. Art der baulichen Nutzung

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

Voraussetzung hierfür ist, dass

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

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

4.6.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 4

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

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

4.6.2. Kerngebiete MK 1 - MK 7

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung mit sozialer Infrastruktur wird im Kerngebiet MK 5 (3), auf der den Kerngebieten abgewandten südöstlichen Gebäude-seite, eine Kindertageseinrichtung mit drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss untergebracht, die sich mit ihren Aufenthaltsräumen und Freibereichen nach Südosten orientiert. Im Erdgeschoss unmittelbar zum Park orientiert sollen öffentlich zugängliche Nutzungen, z. B. Cafés oder kulturelle Nutzungen realisiert werden um den Bereich zu beleben. Deshalb wird auch eine öffentlich zugängliche Fläche - das Gebäude umlaufend - festgesetzt.

Ebenfalls aufgrund der Lage am Zentralpark wird im Kerngebiet MK 3 (2) Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Da dieses Baugebiet einen konfliktfreien und qualitätvollen Übergang von Kerngebietsnutzungen im Süden zu Wohn- und Schulnutzung im Norden gewährleisten soll, ist an dieser Stelle kein Erhalt von Bestandsgebäuden vorgesehen. Die Bauraumtiefe lässt die Ausbildung von geschützten Innenbereichen zu, ein Anteil von bis zu 30 % der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzung wird dadurch möglich. Zusätzlich wären somit in den Kerngebieten MK 5 (3) und MK 3 (2) ca. 75 Wohneinheiten möglich.

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

4.6.3. Gewerbegebiete

Die vorhandenen Gewerbebetriebe und -flächen im Planungsgebiet bleiben erhalten und werden durch den Bebauungsplan unter Berücksichtigung von Entwicklungsmög-

lichkeiten in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO neu geordnet.

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

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

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

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

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

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

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Die bestehenden Gewerbehöfe und -bauten der MGS an der Haager Straße (U-1735), die auf der Basis des Bebauungsplans Nr. 1799 entstanden sind, werden in die neuen Gewerbegebiete integriert und eine Weiterentwicklung in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 6 ermöglicht. Durch die Nähe zu den bereits bestehenden Einrichtungen können Synergieeffekte erzielt werden.

Fa. Rohde & Schwarz

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

Großmarkt Hamberger

Der an der Friedenstraße liegende Großmarkt Hamberger soll erhalten bleiben (Gewerbegebiet GE 7). Durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten wird seine zukünftige Entwicklung gesichert und zusätzlich der Schallschutz zum Schulstandort

und der neuen Wohnbebauung gewährleistet. Betriebliche Neuorganisationen (Kundenstellplätze, Anlieferung mit Durchfahrt, Erweiterung mit Lärmschutz) sichern die Leistungsfähigkeit des Standorts auf Dauer und die Verträglichkeit mit der neuen Nachbarschaft.

Medienbrücke

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

„Medienfabrik“ Rosenheimer Straße

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

Parkhaus

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

4.6.4. Fläche für Versorgung

Im innen liegenden Bereich der nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (2) - WA 2 (5) liegt mit einem Umspannwerk eine technische Versorgungseinrichtung der Stadtwerke München, die primär der Versorgung des Planungsgebiets sowie des unmittelbaren Umfelds dient. Zum Erhalt dieser Versorgungseinrichtung sowie der notwendigen weiteren baulichen Entwicklung wird hierfür eine Fläche für Versorgung ausgewiesen. Außerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Verwaltungsgebäude, das mittelfristig der Wohnbebauung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2) und der Leitungsschutzzone weichen wird.

4.6.5. Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktur

Begegnungshaus, Kinder-, Jugend und Familieneinrichtung mit Kindertageseinrichtung

An zentraler Lage gegenüber dem Nahbereichszentrum (Kerngebiet MK 2) wird an der Kreuzung der Haager Straße/Grafinger Straße (U-1735) und dem Kommunikationsband Nord eine Gemeinbedarfsfläche für ein Begegnungshaus mit Kindertagesstätte ausgewiesen, die auch gut für die Wohnbereiche am Piusplatz und der Asch-

heimer Straße fußläufig erreichbar ist. Hier soll eine offene Einrichtung für Kinder-, Jugend- und Familien mit rund 1.200 m² Geschossfläche und 500 m² Freifläche realisiert werden.

Kindertageseinrichtungen

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

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

Gemeinbedarfsfläche Schule

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

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

4.7. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

Parkhaus Bestand

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

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

Medienbrücke

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

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

Baugebiete (WA, MK, GE, Gemeinbedarf)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist insgesamt eine maximal zulässige GF von gerundet 110.000 m² zulässig. Bei einem Nichtwohnanteil von 10 %, ergibt sich insgesamt eine GF für Wohnen von max. 99.000 m². Darüber hinaus sind im Kerngebiet MK 3 (2) ein Wohnanteil von 30 % (ca. 5.250 m² GF) und im MK 5 (3) von 10 % (ca. 1.500 m²) GF Wohnen möglich.

Insgesamt können damit bis zu ca. 1.150 Wohneinheiten (gerundet bezogen auf einen Durchschnittswert von 91 m² Geschossfläche/Wohneinheit) entstehen.

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

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

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

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

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GF max. [m ²]	entspr. GFZ max.	GR max. [m ²] § 19 (2) BauNVO	Entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m ²] § 19 Abs. 4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauN- VO
WA 1	4.037	12.000	3,0	2.000	0,5	1.400	0,8
WA 2 (1)	3.968	9.300	2,3	2.050	0,5	950	0,8
WA 2 (2)	6.738	10.200	1,5	2.500	0,4	2.050	0,7
WA 2 (3)	7.150	22.800	3,2	2.500	0,4	1.550	0,6
WA 2 (4)	720	1.700	2,4	300	0,4	300	0,8
WA 2 (5)	2.600	5.100	2,0	800	0,3	1200	0,8
WA 3	9.032	23.300	2,6	4.750	0,5	2.500	0,8
WA 4	10.342	25.100	2,4	4.950	0,5	2.950	0,8
MK 1	8.784	19.000	2,2	5.050	0,6	3.734	1,0
MK 2	7.387	25.500	3,5	7.200	1,0	187	1,0
MK 3 (1)	5.851	18.500	3,0	5.100	0,8	751	1,0
MK 3 (2)	7.421	17.500	2,2	5.300	0,7	2.121	1,0
MK 4	5.080	15.000	3,0	3.800	0,7	1.280	1,0
MK 5 (1)	7.366	22.500	2,9	6.200	0,8	1.166	1,0

Baugebiet	Netto- bauland [m ²]	GF max. [m ²]	entspr. GFZ max.	GR max. [m ²] § 19 (2) BauNVO	Entspr. GRZ max. § 19 (2) BauNVO	GR max. (zus.) [m ²] § 19 Abs. 4 BauNVO	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2+4 BauN- VO
MK 5 (2)	19.018	38.000	1,9	13.100	0,6	5.918	1,0
MK 5 (3)	6.337	16.300	2,5	4.050	0,6	2.287	1,0
MK 6 (1)	8.547	32.000	3,7	6.800	0,8	1.747	1,0
MK 6 (2)	1.253	3.700	3,0	700	0,6	553	1,0
MK 6 (3)	3.751	18.600	5,0	2.550	0,7	1.165	1,0
MK 7	5.147	15.700	3,1	3.500	0,7	1.647	1,0
GE 1	13.146	26.000	2,0	9.700	0,7	800	0,8
GE 2 (1)	10.079	24.000	2,4	6.200	0,6	1.800	0,8
GE 2 (2)	4.549	13.900	3,1	3.200	0,7	650	0,8
GE 3	17.503	36.300	2,1	11.400	0,7	2.300	0,8
GE 4	13.710	33.200	2,4	10.300	0,8	1.330	0,8
GE 5	2.079	6.100	2,9	1.600	0,8	200	0,9
GE 6	9.165	19.600	2,1	4.300	0,5	3.000	0,8
GE 7	17.260	24.700	1,4	15.300	0,9	1.700	1,0
GE 8 (1)	1.210	4.700	3,9	1.150	1,0	60	1,0
GE 8 (2)	6.282	17.658	2,8	5.650	0,9	0	0,9
GE 8 (3)	23.443	59.200	2,5	18.945	0,8	0	0,8
GE 8 (4)	2.878	8.600	3,0	2.756	1,0	0	1,0
GE 8 (5)	4.548	7.000	1,5	3.820	0,8	470	0,9
GE 8 (6)	14.889	39.425	2,6	12.620	0,8	0	0,8
GB Beg. haus	2.259	2.800	1,2	745	0,3	1.100	0,8
Fläche für Ver- sorgung	4.901	2.800	0,6	2.060	0,4	1.900	0,8
GB Schule	11.429	9.100	0,8	2.900	0,3	6.200	0,8
gesamt	292.598	686.883	2,3	195.996	0,7	59.743	0,9

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

- Aufgrund der besonderen Lagegunst am Ostbahnhof mit hervorragender ÖPNV-Erschließung sowie an städtischen Hauptstraßen des Primärnetzes ist eine hohe Dichte begründet.
- Das Planungskonzept zeichnet sich durch eine weitgehende Berücksichtigung von Bestandsbauten der gewerblich-industriellen Vornutzung aus. Durch deren Umnutzung und Ergänzung mit Neubauten soll ein besonders lebendiges Viertel mit urbanem Charakter entstehen. Insbesondere in den Gewerbegebieten GE 7,

GE 8 (1) bis GE 8 (6) und im Kerngebiet MK 6 (3) sind die Überschreitungen mit Erhalt von Bestandsbebauung gekoppelt.

- Im Kerngebiet MK 6 (1) ist die Überschreitungen zum einen auf die städtebaulich beabsichtigte Schwerpunktsetzung in Form eines Baukomplexes mit Hochhaus für Hotel- und Dienstleistungsnutzung sowie großflächigem Einzelhandel unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückszuschnitte zurückzuführen. Die stadträumlich markante Lage an der Bahn im Bereich des Ostbahnhofs bzw. der Friedenstraße wird durch den Hochpunkt städtebaulich betont, die Bebauung gewährleistet eine räumliche Fassung der nördlich angrenzenden Freiräume Bahnbogen und Zentraler Platz.
- Die Überschreitung im Kerngebiet MK 7 liegt darin begründet, dass zur klaren Fassung des Bahn bogens im weiteren Verlauf, zur deutlichen Trennung dieser Fußgängerbereiche von der Gisela-Stein-Straße/Ludwig-Jung-Straße (U-1737) sowie zum Anschluss und Übergang zu den südlich angrenzenden Gebäuden in den Gewerbegebieten GE 8 (1) mit GE 8 (6) eine entsprechende städtebaulich wirksame Struktur und bauliche Masse erforderlich ist.
- Aus städtebaulichen Gründen wird eine kompakte Bauentwicklung auch im Binnenareal auf dem Betriebsareal von Rohde & Schwarz (Überschreitung in den Gewerbegebieten GE 2 (2), GE 5 und im Kerngebiet MK 2) unter Berücksichtigung der freiräumlichen Gliederung mit der Neuordnung der Erschließung (Kommunikationsband Nord) angestrebt und erzielt, dadurch eine effektive Baulandentwicklung und Stärkung des Gewerbebestandsorts mit einer höheren Baudichte erzeugt.
- Durch den hohen Bedarf an Wohnraum in München und die Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der städtebaulich und landschaftsplanerisch beabsichtigten Gliederung und Aufwertung des Planungsgebiets ist eine kompakte Bauweise und Überschreitung der im Regelfall anzusetzenden Obergrenze erforderlich.
- Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und zur Herstellung großzügiger, ruhiger, begrünter Binnenbereiche ist eine geschlossene Randbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten entlang den Straßen mit einer entsprechenden Mindesthöhe erforderlich. Eine Reduzierung der Geschossfläche steht den Anforderungen des Immissionsschutzes entgegen und würde die angestrebte städtebauliche Raumbildung und qualitativ hochwertigen Binnenbereiche schwächen.
- Eine geringere Gebäudehöhe und -tiefe der Blockstruktur ist im Hinblick auf eine Flächen- und Ressourcen schonende Bauweise nicht geeignet und würde keine städtebaulichen Vorteile erkennen lassen.

Die oben genannten Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich begründet und vertretbar, da sie durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden und dadurch sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

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

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

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

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

Der große Binnenbereich wird von motorisiertem Individualverkehr freigehalten. Dadurch wird zusätzliche Qualität erzielt, die Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit der großzügigen, privaten, urbanen Freiflächen auf dem Bahnbogen und auf dem neuen Zentralen Platz wird gesichert.

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

4.8. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen, Bauweise

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

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

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

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

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

Entlang der Friedenstraße sowie der Atelierstraße (U-1736) und der Gisela-Steinstraße/Ludwig-Jung-Straße (U-1737) werden mit Baugrenzen die Baufluchten des Gebäudebestandes weitergeführt.

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

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

In den Gewerbegebieten GE 8 (3) und GE 8 (6) werden, unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Nutzungen und von zukünftigen Entwicklungsspielräumen, in

der bestehenden Bebauungsstruktur in den Innenhöfen für betriebsbedingte, notwendige Nutzungen (z. B. Verlagerung der Stickstofftanks aus Lärmschutzgründen), in eindeutig untergeordnetem Umfang, ausnahmsweise technische Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen die in den Gebäuden nicht integriert werden können, zugelassen. Unter der Voraussetzung des Erhalts des festgesetzten Baubestands sind diese Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig.

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

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

4.9. Höhenentwicklung, Abstandsflächen

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

Durch das entstehende Ensemble aus den geplanten Hochhäusern in den Kerngebieten MK 6 (1) (WH 65,0 m), MK 5 (2) (WH 80,0 m) und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (3) (WH 65,0 m) sowie den bereits bestehenden Hochhäusern im Kerngebiet MK 6 (3) im Rohbau und Gewerbegebiet GE 8 (2) wird das Areal mit Hochpunkten akzentuiert und im Stadtraum ablesbar. Für das Hochhaus im Kerngebiet MK 6 (3) wird eine Erhöhung gegenüber dem Bestand um 12,4 m auf eine maximal zulässige Wandhöhe von 65 m analog zu den anderen Hochhäusern des Ensembles zugelassen. Die Verträglichkeit der Hochhäuser im Stadtbild wurde untersucht und ist nachgewiesen. In den übrigen Bereichen sind maximal 6 Geschosse, am Zentralpark 7 Geschosse festgesetzt.

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

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

Die Abweichungen vom nachbarschützenden Abstandsflächenrecht und die Vereinbarkeit mit nachbarrechtlichen Interessen und öffentlichen Belangen muss möglich

sein und nachgewiesen werden. Hierdurch soll eine Gebäudegestaltung ermöglicht werden, die sich von der Umgebungsbebauung aufgrund ihrer Sonderfunktion abhebt.

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

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

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

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

Von einer ausreichenden Belichtung für Nichtwohnnutzung kann ausgegangen wer- den, 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 aus- gegangen werden, wenn die Abstandsflächen $1 H$ (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) ein- gehalten werden. Für Bereiche, in denen dies nicht erfüllt ist, wurde entweder die Be- lichtung von Aufenthaltsräumen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster über- prüft oder die Besonnung auf der Grundlage gemäß DIN 5034-1 (Tageslicht in Innen- räumen – 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) min- destens $4,0 h$ oder am 17. Januar mindestens $1,0 h$ beträgt); eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt ist) herangezogen. Werden diese erfüllt, sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben.

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

Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Bebauungsplangebiets

Gebiete mit Wohnnutzung, Kindertageseinrichtungen:

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

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

Fläche für Gemeinbedarf Schule und Begegnungshaus

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

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

In weiten Teilen werden die Abstandsflächen eingehalten oder es ist eine Belichtung mit mindestens 45° Lichteinfallswinkel gegeben. Die Fassadenbereiche, in denen keine ausreichende Belichtung gegeben ist, sind in der Anlage 2 die Bestandteil der Satzung ist, im Lageplan gekennzeichnet. Für die betroffenen Bereiche, wurde geprüft, dass diese durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. der Grundrissgestaltung (Nebenräume und Erschließungskerne an schlechter belichteten Fassadenbereichen), dem Zurückbleiben von Baugrenzen oder durch ergänzende elektrische Lichtversor-

gung in den Aufenthaltsräumen eine entsprechende Belichtung erreicht werden kann. Dies gilt für Neubauten und Bestandsbauten. Sollten notwendige Fenster von Nichtwohnnutzungen in nicht ausreichend belichteten Bereichen angeordnet werden, muss in diesen Bereichen ein konkreter Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034 zum Nachweis geführt werden (§ 6 Abs. 5 der Satzung).

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

Es besteht Konsens der Eigentümer für das Planungskonzept.

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

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

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

Abstandsflächen zu Flächen außerhalb und innerhalb des Planungsumgriffs

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

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

Verkürzung der Abstandsflächen

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

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

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

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

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

Der neue Hochpunkt im Kerngebiet MK 6 (3) wird mit 65,0 m als einer der vier Hochpunkte des Quartiers ermöglicht. Mit den beschränkten Gebäudeabmessungen des Hochpunktgebäudes kommt es faktisch zu keiner spürbaren Änderung der Belüftungs- oder Belichtungssituation. Die Verkürzung der Abstandsfläche nach Südwesten über Straßenmitte erfolgt um 6,2 m, begrenzt auf die Schmalseite des Hochpunkts (20 m) und ist vertretbar, weil die Fläche südlich der Rosenheimer Straße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1263 als großräumige parkähnliche Freifläche eines Wohngebiets festgesetzt ist und sie durch die Auswirkungen des Hochpunkts qualitativ nicht merklich beeinträchtigt wird.

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

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

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

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

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

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

4.10. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Dachform

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

Dachbegrünung, Dachterrassen und Dachaufbauten

Die ab einer Mindestgröße von 100 m² festgesetzte extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte). Von höher liegenden Wohnungen bieten sie einen attraktiven Anblick und bewirken einen Ausgleich zur urbanen Dichte. Die festgelegte Mindest-Substrathöhe von 10 cm bietet zum einen ausreichende Standortbedingungen für extensive, trockenheitsverträgliche Vegetation, zum anderen entsteht durch den relativ geringen Aufbau nur eine geringe statische Mehrbelastung der Gebäude.

Zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solarenergie) allgemein zulässig, zur einheitlichen Ge-

staltung im Rahmen des Gesamtkonzepts erfolgen Vorgaben. Dadurch wird auch gewährleistet, dass sich die Besonnungs- und die Belichtungssituation im Umfeld nicht wesentlich verändert und die technischen Anlagen der Gesamtgestalt des Gebäudes untergeordnet sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Dachfläche für Dachbegrünung im Zusammenhang mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen diese, sofern sie nicht über Dachbegrünung realisiert werden können, maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche einnehmen.

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

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

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

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

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

Um der weitreichenden Stadtgestaltung und dem besonderen architektonischen Ausdruck des Brückenbauwerks (Medienbrücke) GE 8 (4) angemessen Rechnung zu tra-

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

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

4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Das Erscheinungsbild der Freiflächen soll landschaftsgerecht gesichert werden

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

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

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

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um den Zentralpark und an den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sichern die öffentlichen, fuß- und radläufigen Durchwegungen des Planungsgebiets und dienen der ausreichenden Erschließung der Bebauung (Anfahrbarkeit mit Rettungs-, Umzugsfahrzeugen, Taxis, u. Ä.) ohne zu einer kontinuierlichen Verkehrsbelastung

mit damit verbundenen Störungen einer gemischt genutzten Verkehrsfläche zu führen. Darüber hinaus kann auf diese Weise der Versiegelungsanteil auch im Park minimiert werden, da dieser Weg zugleich als Parkweg zum Flanieren genutzt werden kann und die sonst üblichen Breiten von Verkehrsflächen deutlich unterschritten werden können.

- Um den Anlieferverkehr für das Kerngebiet MK 3 (2) und den das Gebiet durchquerenden Fußgängerverkehr verträglich abzuwickeln, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1760) von der Atelierstraße (U-1736) angrenzend an die Kerngebiete MK 3 (2), MK 5 (1), MK 5 (2), MK 5 (3) und MK 7 sowie die Gewerbegebiete GE 8 (4) und GE 8 (5) bis zur Gisela-Stein-Straße (U-1737) festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist öffentlich zu widmen und verbleibt im privaten Eigentum und Unterhalt („Eigentümerweg“ im Sinne des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes – BayStrWG). Im Hinblick auf seine Funktionen wird der Eigentümerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße für Anlieferverkehr inklusive Schwerlastverkehr“ festgesetzt. Um den Verkehr sicher und leistungsstark abwickeln zu können, wird der Schwerlastverkehr nur von Nord nach Süd in Einbahnrichtung zugelassen.

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

- Ein Gehrecht in Verlängerung des Kommunikationsbandes Süd von der Rosenheimer Straße über den Zentralen Platz und durch die Bebauung des Kerngebietes MK 5 (1) nach Norden bis zur neuen Atelierstraße (U-1736) sichert die Durchgängigkeit.
- Ein Gehrecht südlich des öffentlichen Grünzuges des Piusangers von der Friedenstraße zur Wendefläche der neuen Atelierstraße (U-1736) (vor dem Kerngebiet MK 3 (2)) eröffnet erforderliche Planungsspielräume und optimiert die Zugänglichkeit des urbanen Bereichs von Westen.
- Der Zentrale Platz wird in entsprechendem Umfang für die öffentliche Nutzung gesichert.
- Der „Bahnbogen“ von der Friedenstraße bis zum „Medienplatz“ in Form einer großzügigen, vernetzten Flaniermeile für Fußgängerinnen und Fußgänger durch das Gebiet.
- Eine Fußgängerverbindung zwischen dem Kerngebietsschwerpunkt (Zentraler Platz), der August-Everding-Straße (Kommunikationsband Nord U-1741) und der Atelierstraße (U-1760) entlang der Südostseite des Kerngebietes MK 3 (2). Der Fußweg rund um den Zentralpark stellt zudem die Verbindung zwischen Friedenstraße und Piusstraße in Ost-West Richtung her.
- Beidseits der Gisela-Stein-Straße/Ludwig-Jung-Straße (U-1737) über die private Platzfläche („Medienplatz“) des Gewerbegebietes GE 8 (4) wird ein Gehrecht festgesetzt, um neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Privatgrund ange-

messen breite Gehbahnen zu sichern.

- Zur Sicherung der bestehenden Zufahrt von der Piusstraße zu den Grundstücken Fl. Nrn. 18393/124 und 18346/7 (Pfarrheim St. Pius) wird eine beschränkte Geh- und Fahrrechtsfläche an der östlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 festgesetzt.
- Flächensparend wird über die Fläche für Gemeinbedarf Schule zur Sicherstellung der Erschließung ein beschränktes Geh- und Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge zu Gunsten der Nutzung im Gewerbegebiet GE 7 festgesetzt.

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

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

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

- An der Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 zur Sicherung einer bestehenden, zu erhaltenden Stromleitung.
- Von der August-Everding-Straße (Kommunikationsband Nord U-1741) entlang der westlichen und südlichen Gebietsgrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (1) und WA 2 (2) zur Fläche für Versorgung zur Sicherung einer Stromtrasse.
- Entlang des Bahnbogens in den Kerngebieten MK 4, MK 5 (1), MK 5 (2), MK 6 (1) und dem MK 7.
- Von der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche U-1760 „Eigentümerweg“ mit Anbindung an die August-Everding-Straße (Kommunikationsband Nord U-1741) im Kerngebiet MK 3 (2).
In der Ludwig-Jung-Straße (U-1737) entlang der Platzfläche („Medienplatz“) des Gewerbegebietes GE 8 (4) wird ein Leitungsrecht festgesetzt, da dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Überbauung in Privateigentum verbleibt.
- In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ausgenommen U-1760) wird durch ein Leitungsrecht die Lage der Sparten definiert, um eine dauerhaft hindernisfreie Befahrung für Rettungsfahrzeuge zu sichern.

4.13. Rettungswege/Brandschutzkonzept

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

Die Innenhöfe sind für die Feuerweherschließung nutzbar, ihre Inanspruchnahme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hol- und Bringdienste für Kinderbetreuungseinrichtungen sollen in den Kommunikationsbändern (Elisabeth-Bergner-Straße (U-1739), Helmut-Dietl-Straße (U-1740), August-Everding-Straße (U-1741)) abgewickelt werden.

4.15. Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

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

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

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

Aus Gründen der Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freibereiche sind ebenso die notwendigen Fahrradabstellplätze in den Wohngebieten und

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

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

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

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

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

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

4.16. Einfriedungen

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

stofftanks) bis zu 2,0 m Höhe. Notwendige Ballfangzäune für die Sportanlagen in der Gemeinbedarfsfläche Schule werden nach Bedarf in der erforderlichen Höhe zugelassen.

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

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

Lärmschutzwände zum Schutz von Freiflächen der Kindertageseinrichtungen werden zugelassen.

4.17. Werbeanlagen

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

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Gemeinbedarfsflächen spielen die Bedürfnisse des Gewerbes nur eine untergeordnete Rolle. Werbeanlagen haben in diesen Gebieten eher den Charakter von Adresshinweisen und werden daher auf ein entsprechendes Mindestmaß beschränkt. Sie dürfen ausschließlich auf ansässige Unternehmen hinweisen und nur einen deutlich untergeordneten Teil der Fassade in Anspruch nehmen.

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

Freistehende Werbeanlagen werden soweit begrenzt, dass die private Werbung öffentliche Flächen nicht dominiert. Hochhäuser in den Kerngebieten MK 5 (2), MK 6 (1), MK 6 (3) und dem Gewerbegebiet GE 8 (2) stellen einen von den übrigen Gebäuden abweichenden Typus dar, für welchen gesonderte Regelungen getroffen werden.

Die Größe von Werbeanlagen, die an den Hochhausfassaden angeordnet werden, sind soweit begrenzt, dass einerseits eine Fernwirkung der Werbung erzielt werden kann und andererseits Architektur und städtebauliche Räume durch die Werbung nicht gestört, beeinträchtigt und dominiert werden.

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

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

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

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

4.18. Grünordnung

Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Die öffentlichen Freiräume sind ein wichtiger Baustein der qualifizierten und nachhaltigen Entwicklung des Quartiers und seiner Vernetzung mit den umliegenden Stadtgebieten. Grundgedanke ist der Aufbau eines differenzierten inneren Freiraumsystems, das eine Vernetzung mit den bestehenden Grün- und Freiflächen des umliegenden Stadtgebietes ermöglicht. So ergeben sich zwei Hauptrichtungen der Freiräume, die im Wesentlichen von West nach Ost sowie von Süd nach Nord orientiert sind. Im Kreuzungsbereich der Hauptrichtungen befindet sich der neue Zentralpark, der mit fast 2 ha Fläche gleichzeitig die größte Freifläche im Planungsgebiet bildet.

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

Die Ränder zur Bebauung und den Übergangsbereichen zu den Kommunikationsbändern sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die notwendige Überlagerung mit Erschließungsfunktionen zu ermöglichen. So sind hier Feuerwehrezufahrten und Anfahrten für Anliefer- und Abholverkehr zugelassen. Eine darüber hinausgehende planmäßige Nutzung durch motorisierten Verkehr ist nicht

gestattet. Die Platzflächen an der Elisabeth-Bergner-Straße (U-1739) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4, am nördlichen Abschluss des Kommunikationsbands Nord (August-Everding-Straße U-1741) sowie am südlichen Abschluss des Kommunikationsbands Nord gehören stadträumlich zu den Straßenräumen, sollen mit diesen gelesen werden können und sind aus diesem Grund im Zusammenhang mit diesen öffentlichen Freiflächen zu gestalten. Ebenso können in den Verkehrsflächen Versorgungstrassen (Sparten z. B. Strom, Fernwärme) geführt werden, ohne dass die Nutzung als Feuerwehrezufahrt eingeschränkt ist. Gleichzeitig dient die Erschließung als gestalterischer Rahmen, der mit einheitlichen Belägen und Ausstattung den Park als Passepartout umfasst.

Die Hauptrichtungen der Freiraumvernetzung werden, wo es der Platz zulässt, als 35 Meter breite Kommunikationsbänder ausgebildet. Diese Kombination aus Grünflächen sowie hochwertig und einheitlich gestalteten Verkehrsflächen sollen als Ort der Begegnung, des Verweilens, informellen Spielens und der Durchwegung dienen. In Nord-Süd Richtung führen zum einen das Kommunikationsband Ost und zum anderen das Kommunikationsband Süd - über das neue urbane Quartier am Bahnbogen und den Piusanger - zum Zentralpark. Das Kommunikationsband Nord führt weiter über die Haager Straße/Grafinger Straße (U-1735) und endet auf Höhe von Gewerbegebiet GE 2 (2) und Gewerbegebiet GE 3. Eine weitere öffentliche Durchgängigkeit in Richtung Mühldorfstraße kann aufgrund vorrangiger betrieblicher Erfordernisse (Sicherheitsperipherie) der dortigen Nutzung der Firma Rohde & Schwarz zur Zeit nicht umgesetzt werden. Die Durchgängigkeit ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes jedoch städtebaulich vorbereitet und Ziel einer zukünftigen weiteren Entwicklung.

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

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

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

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

Private Grünflächen und Freiräume

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

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

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

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

Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind in den Wohnblöcken der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (1), WA 3 und WA 4 in einer Größe von mindestens 2 m² pro Einwohnerin bzw. Einwohner vorgesehen. Die Nutzung der Dachflächen ermöglicht in den dichten Baugebieten besondere Freiraumqualitäten wie weite Sicht über die Stadt und gute Besonnung und ergänzt das ebenerdige Freiraumangebot auch quantitativ (siehe auch Punkt „Freiflächenversorgung“). Die Herstellung der Gemeinschafts-Dachgärten wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt gesichert. Es ist pro Treppenhaus ausschließlich ein Dachausstiegs/Zugang für Dachgärten und Dachterrassen zulässig, um die Anzahl der Ausstiege gering zu halten und eine gemeinschaftliche Nutzung der Dachterrassen bzw. -gärten zu ermöglichen. Im Zusammenhang mit den Treppenaufgängen und den Gemeinschaftsräumen kann ein Stauraumangebot für Gerät, Mobiliar o.ä. zur Dachflächennutzung geschaffen werden.

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

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

Freiflächenversorgung

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

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

- Errichtung von Gemeinschafts-Dachgärten,
- Realisierung qualitativ hochwertiger öffentlicher Straßenräume in den Kommunikationsbändern mit besonderem Augenmerk auf den Vorrang der fußläufigen Nutzungen,
- Sicherung umfangreicher Gehrechte für die Öffentlichkeit im Bereich der Baugebiete zwischen MK 6 (1), MK 7, MK 4, MK 5 und MK 3 (Bahnbogen, Zentraler Platz etc.),
- Vernetzung der Freiflächen mit den angrenzende Stadtquartieren.

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

In der Friedenstraße sollen die Fußwegbereiche vor dem Zugang zum Ostbahnhof aufgeweitet werden und sich als kleine Promenaden sowohl in Richtung Haager Straße als auch in Richtung Bahnbogen erstrecken. Die Stellplätze in diesen Bereichen sollen zum Teil zugunsten des Fußweges entfallen. Baumpflanzungen sollen ergänzt und die Baumscheiben als begehbare Flächen befestigt werden.

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

Die genannten Maßnahmen zur Aufwertung der Straßenräume und die gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Spielraumkonzept

Neben den bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätzen in den Wohngebieten (Eltern-Kleinkind-Bereiche) und den formalen Spielplätzen in den öffentlichen Grün-

flächen sollen Kindern und Jugendlichen informelle Spiel- und Streifräume angeboten werden.

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

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

Grünausstattung

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

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

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

In den Kommunikationsbändern wird eine einheitliche alleeartige Begrünung beidseits der inneren Grünflächen mit großkronigen Baumarten festgesetzt. Im „Piusanger“, dem öffentlichen Grünzug nördlich des Quartierparks, soll eine Allee aus Großbäumen mit dichtem Kronendach entstehen. Auch diese Bäume werden als wesentliches Freiraumelement festgesetzt. In der Haager Straße (U-1735) wird die bestehende Allee aus Säulenhainbuchen erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt.

Entsprechend einem im Gestaltleitfaden für das Werksviertel entwickelten Leitbaumkonzept ist die Verwendung unterschiedlicher Baumarten für die jeweiligen Grün- bzw. Straßenräume vorgesehen. Damit soll die Orientierung im Quartier erleichtert und gleichzeitig in dem heterogenen Gebiet ein Wiedererkennungswert geschaffen werden.

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

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

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

4.19. Lärmschutz

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

4.19.1. Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens werden die höchsten Verkehrslärmpegel entlang der Planungsgebietsgrenzen auftreten. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 beurteilt.

Entsprechend der DIN 18005 erfolgte - im bisherigen Verfahren - die Berechnung des Schienenverkehrslärms nach Schall 03 in der Fassung von 1990. Zum 01.01.2015 hat sich die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geändert und ein neues Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03, in der Fassung vom 23.12.2014) wurde eingeführt. Die geänderten Bestimmungen beziehen sich formal nur auf den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen (Anwendungsbereich der 16. BImSchV). Allerdings sind die allgemeinen Bestimmungen des BImSchG und die wertenden Maßstäbe der 16. BImSchV auch im Rahmen der Abwägung des Schallschutzes in der Bauleitplanung eine bedeutsame Grundlage. Darüber hinaus kann erwartet werden, dass die geänderte rechtliche Grundlage auch in der Rechtsprechung als „anerkannte Regel der Technik“ Bindewirkung entfaltet. Zudem ist auf Grund einer Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Elftes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 2. Juli 2013) der Abschlag von 5 dB(A) zur Berücksichtigung der geringeren Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen (sogenannter „Schienenbonus“) Schienenbonus für Planfeststellungsverfahren von Bahnstrecken ab dem 01.01.2015 sowie für Straßenbahnen ab 1. Januar 2019 nach 16. BImSchV nicht mehr anzusetzen.

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

Auf der Gemeinbedarfsfläche Schule betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der Haager Straße (U-1735) und bis zu 57/53 dB(A) Tag/Nacht an den lärmabgewandten Fassaden. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA hier um bis zu 13/14 dB(A) Tag/Nacht und an den lärmabgewandten Fassaden um bis zu 2/8 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Auf den geplanten Aufenthaltsflächen (Pausenhof, Sportflächen) betragen die Pegel bis zu 56 dB(A) tags.

Die Anforderungen an Freiflächen für Kinder (auf 2/3 der Fläche Pegel < 57 dB(A) und auf dem restlichen Drittel Pegel < 59 dB(A) tags) werden eingehalten.

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

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

In den Gewerbegebieten betragen die Verkehrslärmpegel bis zu 62/54 dB(A) Tag/Nacht entlang der Mühlendorfstraße, bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der Ampfingerstraße, bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der Haager Straße/Grafinger

Straße (U-1735), bis zu 71/67 dB(A) Tag/Nacht entlang der Friedenstraße, bis zu 70/61 dB(A) Tag/Nacht entlang der Rosenheimer Straße, bis zu 66/57 dB(A) Tag/Nacht entlang der Anzinger Straße und bis zu 59/50 dB(A) Tag/Nacht entlang der Gisela-Stein-Straße/Ludwig-Jung-Straße (U-1737).

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

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

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

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

Gesunde Wohnverhältnisse werden daher durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden hergestellt. In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109, zu berücksichtigen. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 zu berücksichtigen.

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

An den Gebäudeseiten mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln (> 65/60 dB(A) Tag/Nacht) sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbe-

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

Für schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Büronutzungen und Ähnliches) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren der Gebäude und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insbesondere in dem durch den Bahnlärm kritischen Nachtzeitraum entsteht bei den Gewerbenutzungen in der Regel keine Betroffenheit. Insoweit kann ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen in gewissem Umfang durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) ist dies nicht mehr ausreichend. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind Büroräume mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung auszustatten (siehe Anlage zu § 19 Abs. 1), sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer lärmunbelasteten Seite belüftet werden können.

Schutzbedürftige Freiflächennutzungen

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

Auf der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche Begegnungshaus können die städtischen Anforderungen von unter 57 bis 59 dB(A) tags ohne Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Freispielflächen wird jeweils eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wand, Wall, Kombination Wand/Wall) entlang der Ludwig-Jung-Straße (U-1737) mit einer Höhe von $h = 2$ m über Geländeoberkante und einer Länge von etwa $l = 25$ m sowie entlang der Haager Straße (U-1735) mit einer Höhe von

h = 2,8 m über Geländeoberkante und einer Länge von etwa l = 28 m festgesetzt. Auf die Errichtung der Wände kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis geführt werden kann, dass die Anforderungen durch ein entsprechendes Abrücken von den Verkehrswegen oder sonstige Maßnahmen eingehalten werden.

Realisierungsreihenfolge

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

Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen

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

- der Neubau der Gisela-Stein-Straße/Ludwig-Jung-Straße (U-1737) und des Kommunikationsbandes Süd,
- der Neubau der Haager Straße (U-1735) bzw. Grafinger Straße (U-1735) zwischen den bestehenden Knotenpunkten Haager Straße/Friedenstraße und Grafinger Straße/Aschheimer Straße/Ampfingstraße; letztgenannter Knoten soll eine zusätzliche Linksabbiegespur erhalten,
- der Neubau des Kommunikationsbandes Nord,
- der Neubau der Atelierstraße (U-1736),
- der Neubau der U-1760,
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die Rosenheimer Straße zur Anbindung des Kommunikationsband Süd ohne Ampelanlage, ein erheblicher baulicher Eingriff in den Knotenpunkt Friedenstraße/Haager Straße (U-1735) durch die Installierung einer Ampelanlage,
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die Piusstraße durch Umbau- und Ertüchtigungsmaßnahmen und
- ein erheblicher baulicher Eingriff in die westliche Grafinger Straße bzw. U-1735.

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

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

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

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

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

Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt zum einen durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft. Des Weiteren entstehen innerhalb des Plangebietes neue Verkehrswege bzw. werden bestehende Verkehrswege verlegt und baulich geändert. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit

Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

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

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

4.19.2. Schutz vor Gewerbelärm

Das Planungsgebiet ist derzeit größtenteils als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen und wird nur noch durch einzelne Unternehmen gewerblich genutzt. Grundsätzlich wird durch die Neuordnung der Gewerbegebiete und die Entwicklung von Kern- und Wohnbauflächen mit der Neuordnung der Erschließung ein geringeres Potential von Anlagenlärm erwartet als durch den ursprünglichen Betrieb der Gewerbe- und Industrieflächen. Allerdings sind die verbleibenden Gewerbeflächen und Betriebe innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes von heranrückenden Wohnbauflächen und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen vor betrieblichen Einschränkungen zu schützen. Die Geräusche der Gewerbeflächen und Betriebe außerhalb des Planungsgebietes sowie von Gewerbenutzungen innerhalb des Planungsgebietes, die mit der Überplanung unverändert übernommen werden, wurden deshalb für den Bebauungsplan als Vorbelastung berücksichtigt.

Anlagenlärmvorbelastungen

Das Planungsgebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Anlagenlärm, die sich aus den Geräuschen von tatsächlich vorhandenen Betrieben und Anlagen sowie planerisch, d. h. von planungsrechtlich zulässigen Vorbelastungen (z. B. festgesetzte Emissionskontingente, Auflagen aus Baugenehmigungen, Genehmigungen nach Immissionsschutzgesetz) zusammensetzt. Relevante Gewerbelärmvorbelastungen gehen von den westlich, südöstlich und östlich angrenzenden Gewerbegebieten und Kerngebieten in der Anzinger Straße 23/29, Rosenheimer Straße 141 und Grafinger Straße 31, den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten in der Friedenstraße, Mühl-dorfstraße, Burggrafenstraße, Ampfingstraße und Trausnitzstraße, dem südöstlich

angrenzenden Sondergebiet mit der Feuerwache 5 in der Anzinger Straße 41, dem südwestlich angrenzende Mischgebiet mit einer Tankstelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 939 (Rosenheimer Straße 124) sowie den Gewerbenutzungen entlang der Friedenstraße (Hausnummern 1, 2, 4, 17a, 25) aus.

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

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

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

Ausgangspunkt der Anlagenlärmuntersuchung war der planerische Ansatz, dass in der Bestandssituation, d. h. vor der Realisierung des gegenständlichen Bebauungsplans, die Summe der Geräusche aller Betriebe und Anlagen gemeinsam an den nächstgelegenen Rändern der bestehenden Wohnbauflächen ein Emissionspotential bis zu den Immissionsrichtwerten für eine Gemengelage nach Ziffer 6.7 der TA Lärm ausschöpfen. Bei der Aufteilung der Emissionspotentiale auf die Flächen wurden primär vorhandene BlmschG- und Baugenehmigungen berücksichtigt und das übrige Emissionspotential für Betriebe und Anlagen ohne Auflagen oder Beschränkungen flächenhaft gleich verteilt. Neben dem Beurteilungspegel wurden bei der Konvertierung von gewerblichen Flächen zu schutzbedürftigen Baufeldern kurzzeitige Geräuschspitzen betrachtet. Die Planung reagiert bereits durch eine entsprechende Abstufung des Schutzniveaus auf die Anlagenlärmvorbelastungen.

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

nicht geeignet um die Nutzungskonflikte zu lösen.

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

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

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

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

Emissionskontingente für Immissionsorte außerhalb des Planungsgebietes

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

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

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

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

Ermittlung des Immissionskontingentes für die Teilflächen der Gewerbegebiete GE 8 (1), GE 8 (2), GE 8 (3), GE 8 (4) und GE 8 (6) auf das richtungsbezogene Emissionskontingent aufzuschlagen.

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

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

Immissionskontingente für Immissionsorte innerhalb des Planungsgebietes

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

Für die Immissionskontingentierung erfolgte eine sinnvolle Zusammenfassung der einzelnen Baugebiete mit gleicher baulicher Nutzung und gleicher Wirkrichtung auf Wohnbauflächen zu Teilflächen (TF). Die Zuordnung der immissionskontingentierten

Baugebiete zu den Teilflächen wird durch textliche Festsetzung gesichert. Bei der Anwendung im Genehmigungsverfahren sind Vorhaben die nur einen Teil einer Teilfläche zuzuordnen sind gemäß Formel (B.2) der DIN 45691 anhand ihres Flächenanteils in m² Grundfläche von der Teilfläche anzusetzen. Insofern wird diese Festsetzung für jeden einzelnen Betrieb innerhalb der immissionskontingierten Teilflächen angewendet. In der Regel werden Immissionskontingente nach Anhang B der DIN 45691 für die Begrenzungen sämtlicher Bauräume konzipiert.

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

Mit der Methodik reduzierter Immissionskontingente ist es im vorliegenden Fall schalltechnisch sichergestellt, etwaige Konfliktsituationen auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln und auf den spezifischen Bedarf der Gewerbenutzungen einzugehen ohne Beschränkungen für das Wohnen aus der rein rechnerischen Addition von nicht wirksamen Pegelanteilen festzusetzen. Trotz der geplanten umfangreichen Schallschutzmaßnahmen an den Betrieben und Anlagen zur Einhaltung der Immissionskontingente, insbesondere an dem bestandsgeschützten Betrieb im Gewerbegebiet GE 8 (6), werden unter Ausschöpfung der zulässigen Immissionskontingente und beauftragten Immissionsrichtwertanteile an den Obergeschossen des Hochpunktes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (3) im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Beurteilungspegel von bis zu rund 41 dB(A) erreicht. Diese rechnerische Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm (von 40 dB(A) für WA nachts) ist als Summenbelastung von verschiedenen Betrieben geringfügig einzustufen. Bereits aus der Prüfung im Regelfall nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ergibt sich sinngemäß eine zu tolerierende Überschreitung von 1 dB(A), ohne schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten. Seitens der Betriebe wurden bereits erhebliche Maßnahmen zum Lärmschutz geplant, so dass auch der Stand der Lärminderungstechnik nachweislich erfüllt wird. Aus diesem Grund wird die geringfügige Überschreitung als hinnehmbar ohne weitere Schallschutzmaßnahmen angesehen. Durch die Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente werden im Inneren des Planungsgebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

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

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

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

Im Bereich der Anzinger Straße 23/29 besteht eine genehmigte Gewerbenutzung. Derzeit sind Umplanungen dieser Gewerbenutzung zu einer Wohnbaufläche vorgesehen (Bebauungsplanentwurf Nr. 2097). Unter Ausschöpfung der Zusatzbelastung aus den festgesetzten Kontingenten ergibt sich in Verbindung mit der genehmigten Büronutzung Anzinger Straße 23/29 als Vorbelastung auf der Südseite der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von bis zu 2 dB(A). An den betroffenen Südfassaden der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden baulich-technische Maßnahmen festgesetzt (z. B. die Anordnung von Prallscheiben mit einer effektiven Schallpegelminderung von mindestens 2 dB), so dass vor den Fenstern die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden. Auf die baulich-technische Maßnahme kann verzichtet werden, falls zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die vorhandene Gewerbenutzung im Bereich der Anzinger Straße 23/29, z. B. durch die Umplanung zu Wohnbauflächen ohne Emissionspotential, nicht mehr berücksichtigt werden muss.

Schallschutzkonzepte zur Einhaltung der Immissionskontingente

Die Immissionskontingentierung wird für die kontingentierten Betriebe und Anlagen zum Genehmigungszeitpunkt wirksam. Um die im Rahmen des Bebauungsplans überplanten Bestandsbetriebe vor einem heranrückenden Wohnen zu schützen, wird festgesetzt, dass die Nutzungsaufnahme von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4), WA 2 (5), WA 3 und WA 4 sowie in den Kerngebieten MK 3 (1) und MK 3 (2) erst zulässig ist, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen des jeweils relevanten Gewerbebetriebs Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Die Schallschutzmaßnahmen betreffen die Umsetzung konkreter technischer Maßnahmen an den Gewerbenutzungen, wie etwa

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

- die technischen (z. B. Einhausung Lkw-Umfahrung, Lärminderung der technischen Gebäudeausrüstung) und organisatorische Maßnahmen beim Gesamtbetrieb im Gewerbegebiet GE 7,

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

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

Tiefgaragen für das Wohnen

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen werden. Zur Lärmvorsorge wird festgesetzt, dass sämtliche Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust ausgeführt werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden. Die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden in den unmittelbar über den Zufahrten liegenden Obergeschossen um bis zu 5 dB(A) nachts überschritten. Sinngemäß gilt dies auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Die Anforderungen der TA Lärm werden in den Allgemeinen Wohngebieten in einem Abstand zum geometrischen Mittelpunkt der Garageneinfahrten von weniger als 10 m überschritten. Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

Schulnutzung

Auf der Gemeinbedarfsfläche an der Haager Straße (U-1735) ist eine Grundschule geplant. Unabhängig von der Privilegierung von Kindergeräuschen durch das KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen) erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Darstellung und Bewertung der Lärmsituation durch die Schule, um schalltechnische Konfliktpotentiale aufzudecken und ggf. Optimierungen zu erarbeiten (Vorsorgeprinzip). Als Beurteilungsgrundlage wurde hilfsweise die 18. BImSchV verwendet. Die maßgebenden

Schallquellen bei Schulnutzungen stellen die Lehrerstellplätze, der Hol-/Bringverkehr, das Ankommen und Verlassen der Schule, der Pausenhof und die Sportanlagen dar. Für die Abschätzung wurde von einer Grundschule mit ca. 450 Schülerinnen und Schülern ausgegangen. Nördlich des Schulgebäudes ist der Parkplatz für die Lehrkräfte mit 12 oberirdischen Kfz-Stellplätzen geplant. Dieser Parkplatz wird voraussichtlich auch für eine außerschulische Nutzung der Turnhalle (z. B. durch Vereine) genutzt.

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

4.20. Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Bauräume zu den ober- und unterirdischen Bahnanlagen im Bereich des Ostbahnhofs wurden schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Die Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Planungsgebiet zeigen, dass in den bahnexponierten Baugebieten entlang der Friedenstraße und entlang des U-Bahnboogens die Anhaltswerte für die Erschütterungen der DIN 4150-2 sowie die Richtwerte für den Sekundärluftschall tags und nachts überschritten werden. Um Belästigung durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auszuschließen, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, in den Kerngebieten MK 1, MK 3 (1), MK 4, MK 5, MK 6 (1), MK 6 (2) und MK 7 und in den Gewerbegebieten GE 6, GE 7, GE 8 (4), GE 8 (5) und GE 8 (6) Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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

vertikale Bauteilfugen oder Ähnliches in Frage.

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

4.21. Elektrische und magnetische Felder

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

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

4.22. Altlasten

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten zu den Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet wurden mit Ausnahme der nachgenannten Baugebiete keine nutzungsrelevanten Verunreinigungen angetroffen. Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist in folgenden Bereichen die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen und weiteren Detailuntersuchungen zur Ermittlung des genauen Sanierungsumfangs in derzeit noch aktiv genutzten Bereichen jeweils in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU). Dies betrifft im Wesentlichen die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, die Kerngebiete MK 2 und MK 5 sowie die Gewerbegebiete GE 1, GE 2 (1), GE 2 (2), GE 3 und GE 5.

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

4.23. Nachhaltigkeit und Klimaschutz

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

- Entwicklung eines hochwertigen Stadtquartiers mit urbanen Freiräumen und

hohen Dichten, der Orientierung und Identität im heterogenen Stadtgefüge unterstützt.

- Funktionale Vielfalt und soziale Vielfalt bietet eine ausgewogene Mischung und Quartiersstabilisierung, die Wiedernutzbarmachung und aktuelle Belegung der langjährig temporär genutzten Bereiche ist der Baustein der Aktivierung im Innenstadtgefüge der lokal und übergreifend die Stadtbedürfnisse und -versorgung verbessert und qualifiziert.
- Förderung des Umweltverbunds aus Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer sowie ÖPNV durch Aufbau eines kurzwegigen, attraktiven Wegenetzes und der Förderung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen durch differenzierte Festsetzungen.
- Grün- und Freiflächen: Neben Flächenaktivierung in kompakter und dichter Bauweise wird die Freiflächenversorgung privat und öffentlich erheblich verbessert.
- Schaffung eines sehr günstigen Verhältnisses von Geschossfläche zu Gebäudehüllfläche durch große Baukörpertiefen.
- Ermöglichung dezentraler Versorgungsangebote durch Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete.
- Ermöglichung der Nutzung von Flächen auf Dächern zur Nutzung der Solarenergie.
- Verdunstung von Niederschlagswasser durch Freihaltung von Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen und Begrenzung der Bodenversiegelung, Minimierung der Erschließungsflächen, Begrünung der Dächer, Pflanzung von Bäumen.
- Schwerpunkt im Konzept ist ein optimiertes, vernetztes, barrierefreies Wegenetzes mit guter Orientierung zwischen allen Baugebieten, Versorgungseinrichtungen und dem ÖPNV, alle soziale Infrastruktureinrichtungen sind dezentral angeordnet, auf kurzen Wegen gefahrlos erreichbar, abseits der Straßen zu öffentlichen Grünflächen orientiert, die Anforderungen und Ansprüche von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und unterschiedlicher Nutzergruppen werden angesprochen und erfüllt, die Anforderungen des Gender Mainstreamings sind damit im Konzept umfänglich verankert.
- Eine Solarenergetische Optimierung (SOLENOP) sowie ein Gutachten zur Untersuchung des Energiebedarfs und potentieller Energiekonzepte wurde durchgeführt. Für die Energieversorgung des Quartiers stünde Fernwärme (SWM) zur Verfügung. Im urbanen Bereich wird zur Energieversorgung ein Blockheizkraftwerk errichtet.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1. Städtebau

- Nutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials,
- Städtebauliche Aufwertung eines in der Vergangenheit zunehmend brach liegenden, mittlerweile zwischengenutzten Areals,
- Gestalterische Aufwertung, Belebung durch funktionale Vielfalt und Etablierung von Wohnnutzung, Entwicklung lärmabschirmender Strukturen,
- Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit eigener Identität mit Erhalt charakteristischer Bestandsbauten, städtebauliche Akzentuierung durch Hochhäuser,
- Schaffung von Baugebieten für ca. 1.150 Wohneinheiten mit über 2.600 Einwohnerinnen und Einwohner sowie ca. 7.000 neuen Arbeitsplätzen,
- Befriedigung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete, sowie Schaffung von Entwicklungskapazitäten für Wohnen in angrenzenden Quartieren durch den Bau der Grundschule,
- Verbesserung der Nahversorgung auch mit großflächigen, überregionalen Einzelhandelseinrichtungen,
- Erhalt und Entwicklung eines kulturellen Schwerpunkts der Stadt München,
- Schaffung örtlicher, übergeordneter, vernetzter und optimierter Fuß- und Radwegebeziehungen und Einbindung des Areals in das bestehende Wegenetz,
- Erhalt und Stärkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen,
- Zunahme der Verkehrsbelastung mit entsprechenden Immissionen.

5.2. Grünordnung

- Schaffung eines differenzierten Freiraumsystems bestehend aus öffentlichen und privaten Freiflächen; Sicherung vielfältiger Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen,
- Versorgung des Gebietes mit zusammenhängend nutzbaren öffentlichen Grünflächen,
- Optimierung des Verhältnisses zwischen urbaner Dichte und angemessener Freiflächenversorgung durch Aktivierung privater Flächen als öffentlich nutzbare Freiräume (Gehrechte),
- Optimierung der Verbindungen mit den umliegenden Freiraumsystemen Au-Haidhausens und Berg am Laim über neu entstehende Grünbeziehungen und Querungshilfen,
- Reduzierung der Versiegelung im Gebiet, Verbesserung der klimatischen Situation und des Naturhaushalts,
- Erhaltung wertvollen Baumbestands soweit möglich und umfangreiche, deutlich über geplante Baumfällungen hinaus gehende Neupflanzungen von Bäumen.

Der Anteil der versiegelten Flächen im Planungsgebiet verringert sich geringfügig um ca. 6.000 m² von 34 ha (87,3 %) auf 33,4 ha (85,7 %), wobei ein erheblicher Anteil der geplanten Versiegelung unterirdisch und begrünbar ist (Tiefgaragen mit Bodenüberdeckung).

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Umwelt ausgeglichen. Es werden trotz der Reduzierung der Versiegelung Ausgleichsflächen von ca. 2.000 m² erforderlich. Diese entstehen durch Eingriffe in schützenswerte Biotopstrukturen. Sie sind im stadteigenen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos nachzuweisen.

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

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

5.3. Verkehrliche Auswirkungen

Motorisierter Individualverkehr

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

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

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

Einmündung Friedenstraße in die Rosenheimer Straße

Der Verkehrsfluss wird durch benachbarte Knotenpunkte stadteinwärts entlang der Rosenheimer Straße bestimmt. Nachmittags kann es zu Behinderungen im Verkehrsfluss kommen. Die Freigabezeiten an der Rosenheimer Straße müssen den neuen Bedarfen angepasst werden. Von Montag bis Freitag ist nachmittags das Linksabbiegen von der Rosenheimer Straße in die Friedenstraße auch weiterhin untersagt.

Einmündung Helmut-Dietl-Straße (U-1740 - Kommunikationsband Süd) in die Rosenheimer Straße

Keine Einschränkungen im Verkehrsfluss erkennbar.

Neuer Knotenpunkt Aschheimer Straße// Ludwig-Jung-Straße (U-1737 - Medienstraße Ost)

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

Knotenpunkt Aschheimer-, Ampfing-, und Grafinger Straße

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

Knotenpunkt Friedenstraße/Neue Haager Straße

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

Knotenpunkt Friedenstraße/Atelierstraße (U-1736)

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

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

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

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

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

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

Öffentlicher Nahverkehr

Ein weiteres nicht unerhebliches Wegeaufkommen ergibt sich für den öffentlichen und den nicht motorisierten Nahverkehr. Das Verkehrsgutachten hat für den öffentlichen Nahverkehr ca. 11.000 Personenfahrten ermittelt. Dieses Wegeaufkommen kann durch die bestehenden S-Bahnen, die U-Bahnen und Trambahnen am Ostbahn-

hof und dem Karl-Preis-Platz abgewickelt werden. Zudem wird das Plangebiet von Buslinien sowohl durch- als auch umfahren. Die durch das Plangebiet hindurchfahrende Buslinie wird dabei der neuen Straßenführung angepasst.

Fußgänger- und Radverkehr

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

6. Sozialgerechte Bodennutzung/Kosten/Maßnahmen

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

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

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

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

Insbesondere werden folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Unentgeltliche Abtretung der ursächlichen Grün- und Verkehrsflächen an die Landeshauptstadt München.
- Abtretung der Gemeinbedarfsfläche Schule.
- Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Biotope M-0349 und M-0350-001 durch Kostenbeitrag zum 1. Münchner Ökokonto im Eschenrieder Moos.
- Anteilige Finanzierung der sozialen Infrastruktur und Errichtung der integrierten Kindertageseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im Kerngebiet MK 5 (3).
- Leistung eines Finanzierungsbeitrages als Ausgleich für entfallendes gewerbliches Baurecht.
- Bestellung und Herstellung der im Plan vorgesehenen Dienstbarkeitsflächen.
- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

Genauere Angaben zu Art und Umfang des Vorhabens sind der Begründung zu entnehmen.

Beschreibung der Festsetzungen

Im Satzungstext sowie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden die Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Freiflächen innerhalb der Baugebiete, Baumpflanzungen, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sowie Schallschutz- und Erschütterungsschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen festgesetzt. Im Detail wird auf die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehenen Satzungsbestimmungen verwiesen.

Umfang des Vorhabens

Der Bebauungsplan umfasst ein Areal von ca. 39,1 ha. Davon sind ca. 29,3 ha Baugebiete, ca. 7,2 ha Straßenverkehrsfläche und ca. 2,6 ha öffentliche Frei- und Grünfläche.

7.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurde im konkreten Fall nachfolgend beachtet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV),
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV),
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchV),
- DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“,
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP),
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumschutzV),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG),
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung)
- Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München
- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern.

7.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde in einem gesonderten Scoping-Termin am 29.02.2012 ermittelt sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im November/Dezember 2011 mit den zuständigen Fachdienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Im Rahmen des Scopings wurden die Aspekte

- Geruchsbelastung
- Oberflächengewässer

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

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Gebiete, die erheblich beeinflusst werden).

7.2.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/seine Gesundheit/Bevölkerung

7.2.1.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

(Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm, sonstiger Lärm)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
(einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandssituation ist in der Begründung im Einzelnen dargestellt.

Vorbelastung

Das Planungsgebiet ist in nicht unerheblichem Umfang den **Verkehrslärmeinwirkungen** der Rosenheimer Straße, der Aschheimer Straße, der Anzinger Straße und der Friedenstraße ausgesetzt. Darüber hinaus sind noch die Einwirkungen des Schienenverkehrs der Bahnstrecken am Ostbahnhof München zu berücksichtigen.

Die Bestandssituation der **Anlagenlärmeinwirkungen** auf das Planungsgebiet ist derzeit durch unterschiedlichste Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes geprägt. Relevante Geräusche gehen von den Gewerbenutzungen an der Friedenstraße und insbesondere vom Anliefer-, Kunden- und Tankverkehr der Fa. Hamberger aus. In geringerem Umfang tragen die weiteren Gewerbeflächen an der Haager Straße und das Umspannwerk in der Grafinger Straße zur Anlagenlärmvorbelastung bei.

Die nächtlichen Nutzungen der Kultfabrik erzeugen relevante **Freizeitlärm**vorbelastungen. Diese gehen hauptsächlich von den einzelnen Beschallungsanlagen im Inneren der Gastro-, Musik- und Theaternutzungen sowie vom Parkverkehr und von den Besucherinnen und Besuchern aus.

Die Rasensportfläche an der Aschheimer Straße verursacht **Sportanlagenlärm**.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehr

Die bestehende Anbindung an das Hauptstraßennetz wird ergänzt durch eine durchgängige Erschließungsstraße die parallel zur Anzinger Straße und Rosenheimer Straße verläuft, mit direkter Anbindung an die Aschheimer Straße und indirekter Anbindung an die Rosenheimer Straße sowie weiteren Anbindungen an die Friedenstraße und Aschheimer Straße. Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Neuverkehr von ca. 17.000 Kfz-Fahrten/Tag, einschließlich der bestehenden/in Bau befindlichen Nutzungen ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von ca. 27.000 Kfz/Tag. Die zusätzlichen ÖPNV-Fahrten belaufen sich auf ca. 12.000 ÖPNV-Fahrten/Tag. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auf dem umgebenden Hauptstraßennetz abgewickelt werden. Der Zuwachs auf der nach Ost-West verlaufenden Bad-Schachener-Straße/Anzinger Straße/St.-Martin-Straße kann ohne nennenswerte Probleme abgewickelt werden. Auf der Nord-Süd gerichteten Verbindung Ampfingstraße/Aschheimer Straße/Melusinenstraße sind trotz eines deutlichen Zuwachses keine Leistungsengpässe zu erwarten. Am Knotenpunkt Berg-am-Laim-Straße/Ampfingstraße/Rampen Leuchtenbergring wird es zu den Hauptverkehrszeiten zu leichten Engpässen kommen.

Für die Prognose wird an der Einmündung Friedenstraße/Haager Straße (U-1735) eine signaltechnische Regelung erforderlich. Am Knotenpunkt Aschheimer Straße/Ampfingstraße/Grafinger Straße wird gleichzeitig der Bau einer separaten Linksabbiegespur in das Gebiet notwendig.

Aus den Fußgängerbewegungen, die aus dem Planungsgebiet resultieren zuzüglich der restlichen Fußgängerströme in das Gebiet östlich der Bahntrasse, wird sich die Situation an der Friedenstraße während der maßgeblichen Abendspitze spürbar verschlechtern. Die Leistungsgrenze kann kurzzeitig erreicht werden.

Hinsichtlich des Fußgänger- und Radverkehrs wird die bestehende Bahnunterführung Ostbahnhof zukünftig einen Engpass darstellen. Das Treppenbauwerk und der Aufstellbereich an der Friedenstraße sind zu ertüchtigen.

Lärm

Die schalltechnischen Untersuchungen hatten den Verkehrslärm, den Anlagenlärm

und den Freizeitlärm der auf das Planungsgebiet einwirkt bzw. im Planungsgebiet entsteht als Untersuchungsgegenstand. Im Ergebnis werden für die verschiedenen Lärmquellen umfangreiche Schutzmaßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplanes vorgegeben, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Verkehr

Mit der Umsetzung des Industriegebietes sind zusätzliche Verkehrsbelastungen anzunehmen. Das Planungsgebiet ist für alle Verkehrsteilnehmende sehr gut erschließbar.

Lärm

Die wesentlichen Lärmimmissionen im Planungsgebiet würden weiter von den umgebenden Verkehrswegen ausgehen. Innerhalb des Planungsareals fallen die nächtlichen Lärmimmissionen aus dem Gastronomie- und Veranstaltungsbereich weg, dafür ist generell mit einer Erhöhung des Schallpegels durch das Industriegebiet zu rechnen.

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

Die umfangreichen Schutzmaßnahmen vor unzumutbarem Verkehrs-, Anlagen-, und Freizeitlärm sind in der Satzung und der Begründung ausführlich beschrieben.

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

Die folgend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke wurde im Zuge der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Vorgabe der diversen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt: DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 4109, BImSchG und DIN 45691.

7.2.1.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Gleisanlagen des Ostbahnhofes (Fernbahn-, Güterbahn- und S-Bahnstrecken) und dem Verlauf der U-Bahnlinie U5 im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist im Planungsareal mit nennenswerten Einwirkungen aus Erschütterungen und Sekundärluftschall des ober- und unterirdischen Schienenverkehrs zu rechnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer durch Erschütterungen und Sekundärluftschall ohne Schutz- bzw.

Kompensationsmaßnahmen kann nicht zuverlässig ausgeschlossen werden. Das erschütterungstechnische Gutachten benennt Mindestabstände zur Einhaltung der zulässigen Werte. Anderenfalls werden ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen notwendig, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

Die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen, die im Wirkungsbereich der ober- und unterirdischen Schienenwege betrieben werden sollen, sollte im Rahmen der Bauausführung geprüft werden; ggf. sind Minderungsmaßnahmen am Gerät/an der Anlage vorzusehen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung sind bei Neubauten ggf. technische bzw. konstruktive Maßnahmen erforderlich bzw. sollte die Störfestigkeit von erschütterungssensiblen Geräten und Anlagen wie oben beschrieben geprüft werden.

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

Benennung von Abständen in denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen zu schützen sind.

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

Bei der Ermittlung der vorhandenen Erschütterungen sowie der Vorgaben für die zukünftige Bebauung fanden die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe Juni 1999), die TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.G. vom August 1998 und die DIN 45680 Anwendung.

7.2.1.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Von den oberirdischen Leitungen entlang der Bahnstrecke, vom Umspannwerk in der Grafinger Straße und eine 50 Hz-Erdleitung unterhalb der Piusstraße gehen elektrische und magnetische Felder aus. Von allen gehen aufgrund ausreichender Gebäudeabstände derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Mess-, Hochrechnungs- und Prognoseergebnisse der elektrischen und magnetischen Felder für das Umspannwerk und die Messergebnisse für die oben genannten Leitungen zeigen, dass die gesetzlichen Grenzwerte zuverlässig eingehalten werden. Der in der Vergangenheit in der Landeshauptstadt München einzuhaltende Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von $B = 0,4 \mu\text{T}$ wurde für die Bahnleitungen während der kurzzeitigen Messungen im Bereich der Friedenstraße überschritten und wird ab einem Abstand von etwa 110 m zu nächstgelegenen Gleisachse eingehalten. Die Langzeitmessung zeigt, dass der Vorsorgewert entlang der Friedenstraße eingehalten wird. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätten wird der Vorsorgewert deutlich unterschritten. Zudem werden die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten. Etwaige schädliche Einwirkungen auf das Planungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Für das Umspannwerk wird der Vorsorgewert ab einem Abstand zu den Transformatoren im südlichen Gebäude des Umspannwerks von etwa 47 m eingehalten. Alle zukünftigen Gebäude sind entsprechend so gelegen, dass Beeinträchtigungen durch elektrische und magnetische Felder ausgeschlossen werden können. Für die Piusstraße wird der Vorsorgewert zuverlässig eingehalten. Etwaige schädliche Einwirkungen auf das künftige Wohngebiet und die Kindertagesstätte können ausgeschlossen werden.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch eine Nichtdurchführung der Planung lässt keine gesonderten Beeinträchtigungen erwarten.

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

Schutzmaßnahmen vor elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht erforderlich.

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

Die immissionstechnische Untersuchung berücksichtigte die DIN 4109. Der Vorsorgewert des Referates für Gesundheit und Umwelt wurde bei der Ermittlung der Mindestabstände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und in der Folge bei der Festlegung benachbarter Nutzungen und der Baugrenzen herangezogen.

7.2.1.4. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche/künstliche Belichtung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante dichte, teils hohe Bebauung ist der Nachweis einer ausreichenden Besonnung innerhalb der Gebäude erforderlich.

Die Analyse der Besonnungssituation gemäß DIN 5034 kommt zum Ergebnis, dass grundsätzlich alle Südost- und Südwest-Innenecken der geschlossenen Blöcke von den unteren zu den oberen Geschossen abnehmende Besonnungsdefizite aufweisen. Es werden Empfehlungen zur Optimierung gegeben, die bei den Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung berücksichtigt wurden.

Der Block um das Umspannwerk weist gute Voraussetzungen für eine gute Besonnungsqualität auf, welche durch die Bestandsgebäude des Umspannwerks nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Hinsichtlich der Besonnung problematisch ist der im Verhältnis zur Baumhöhe zu geringe Abstand zwischen der Bebauung im Zentralpark und am Piusanger zu den Bäumen sowie der zu geringe Abstand der Gebäude im Verhältnis zu deren Höhe im Bereich Piusanger-Ost. Weiter ist das nordöstliche Teilgebäude des Hochhauses nur unzureichend besonnt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebiete wäre die Besonnungssituation nicht zu beachten, da die DIN 5034 nur für Wohnräume gilt.

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

In den Baugebieten, in denen die durch die BayBO vorgegebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden, ist eine ausreichende Besonnung der Wohnungen auch in den Wintermonaten nachzuweisen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (1) bis (5) können die Anforderungen der DIN 5034 nicht erfüllt werden. Für diese Bereiche ist eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Die Möglichkeiten zur Umsetzung einer ausreichenden Belichtung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt.

7.2.1.5. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Diverse Angebote wie Kletterhallen, Discotheken, Beachvolleyballplätze oder Theater- und Konzerträume bieten verschiedenste Möglichkeiten der Freizeitbetätigung. Hinsichtlich einer primär naturbezogenen Erholungsnutzung bieten sich im weiteren Umfeld die östlich gelegenen Grünflächen beiderseits der Echardinger Straße oder weiter östlich der Ostpark an, die jedoch in ca. 800 m und in über 1 km Entfernung liegen. Zusammenfassend besitzt das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung hinsichtlich einer Erholungsnutzung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Grünflächenanteil im Planungsgebiet deutlich erhöht. Insbesondere durch die parkartig zu gestaltende Fläche im Zentrum werden die naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten wesentlich verbessert. Die abgesenkten städtischen Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung werden erreicht. Im Bereich der Kerngebiete (MK) sollen auch zukünftig ein vielfältiges Kulturangebot und weitere Möglichkeiten der Freizeitbetätigung angeboten werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen werden nicht erwartet. Vielmehr wird eine wesentlich Aufwertung des Planungsgebietes erreicht.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung hätte die Umwandlung des heutigen „Kultur- und Freizeitviertels“ in ein Industriegebiet zur Folge. Das Planungsgebiet hat daher aufgrund der Nutzung kaum einen Erholungswert. Für eine naturgebundene Erholung ist es, wie für innerstädtische Gewerbeflächen zu erwarten, ungeeignet.

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

- Errichtung einer öffentlich nutzbaren, parkartig gestalteten öffentlichen Grünfläche mit Spiel- und Freizeiteinrichtungen.
- Gestaltung und Begrünung der Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten, zum Teil als Gemeinschafts-Dachgärten.

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

Bei der Festlegung der Gestaltung und der Größe der Grünflächen wurden die Freiflächengestaltungssatzung und städtische Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung berücksichtigt.

7.2.1.6. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit

Angsträume können sich bei ungünstiger Gestaltung der Zuwegung zur Bahn in öffentlichen Wegeverbindungen, Grünflächen, engen Straßenräumen u.ä. herausstellen. An solchen Stellen ist daher z. B. auf eine ausreichende Beleuchtung oder nicht zu dichte Vegetation zu achten.

7.2.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

7.2.2.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Tiere

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die im Jahr 2008 durchgeführten faunistischen Bestandsaufnahmen zu den naturschutzfachlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel kamen zu folgendem Ergebnis: Im Planungsgebiet wurden die drei stadtypischen Arten Rauhaufledermaus, Abendsegler und Zweifarbfledermaus festgestellt. Diese Fledermausarten ziehen in München überwiegend ab dem Spätsommer zu, wobei ein Teil bleibt, balzt und überwintert, ein anderer weiterwandert. Wochenstubenquartiere sind für das Planungsgebiet und die nähere Umgebung von keiner der drei Arten nachgewiesen. Nach Datenlage sind damit zumindest individuenreichere Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten; kleine bzw. Einzeltierquartiere können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden 27 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 als Brutvögel einzustufen waren (Brutnachweis oder Brutverdacht). Die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft sind Amsel, Kohlmeise, Mauersegler, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Blaumeise, Haussperling und Hausrotschwanz. Auf die erstgenannten, dominanten Arten entfällt über die Hälfte der insgesamt ermittelten 102 Brutpaare. Zu den Artengruppen Heuschrecken, Tagfalter und Bienen fand im Jahr 2000 eine Untersuchungen statt, die zu folgenden Aussagen zu faunistisch relevanten Flächen im Planungsgebiet kam. Von regionaler Bedeutung ist die aufgelassene Gleisanlage südwestlich der Haager Straße. Dort konnten zwar durchweg nur kleine Bestände vorrangig naturschutzrelevanter Arten registriert werden, jedoch von gleich vier regional bedeutsamen (*Halictus subauratus*, *Anthidium punctatum*, *Megachile ericetorum* und *Bombus veteranus*) und drei gesamtstädtisch bedeutsamen Bienenarten (*Psithyrus vestalis*, *Osmia bicolor*, *Megachile willughbiella*). Als gesamtstädtisch bedeutsam einzustufen ist der zentrale Bereich zwischen Grafinger und Haager Straße. Hier ist die Fauna bereits deutlich ärmer, umfasst aber mit der Wollbienenart *Anthidium punctatum* und der Maskenbienenart *Hylaeus signatus* noch zwei vorrangig naturschutzrelevante Arten in kleinen Beständen.

Erfassungen zu den auf der Brachfläche an der Grafinger Straße vermuteten streng geschützten Mauer- und Zauneidechsen (2012 und 2013) konnten ein Vorkommen nicht bestätigen.

Vorbelastung

Als wesentliche Vorbelastung ist die starke anthropogene Nutzung im und um das Planungsgebiet anzusehen. Der hohe Siedlungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen und die umgebende, zumeist riegelartige Bebauung negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen aus. Von den Straßen im und insbesondere um das Planungsgebiet gehen deutliche Schall- und Schadstoffemissionen aus.

Bewertung

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut Tiere weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine Ansiedlung bedeutsamer Arten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Tiere zumindest häufiger Arten verbunden. Die vorgenannten Brutvogelarten sind sämtlich häufige und weitverbreitete Arten, die in der Umgebung ausreichend gleichartige Brutmöglichkeiten finden. Bei den Fledermausarten werden hingegen mehrere potenzielle Quartiere beseitigt; durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen aber gemindert bzw. ausgeglichen werden. Ebenso wird ein Teil des Lebensraums der o.g. Wildbienenarten überplant.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Tiere eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen im Planungsgebiet erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung merklich und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die heutigen Lebensräume für Tiere bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung von keiner vielfältigen Fauna auszugehen.

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

- Einfriedungen werden nur zugelassen, wo die Nutzung diese erfordert (Bsp. Schule, Umspannwerk) und sind zudem, mit Ausnahme im Bereich der Vorzonen der Allgemeinen Wohngebiete offen, sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.
- Die öffentlichen Grünflächen werden, teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.

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

Zur Einschätzung der Bedeutung der vorhandenen Fauna wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München sowie die Artenschutzkartierung Bayern ausgewertet. Außerdem wurden die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigt.

7.2.2.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Planungsgebiet wurden im Jahr 2000 bei der Bestandsaufnahme der Vegetation prägende Gehölze (Einzelbäume, Baumreihen, Alleen), geschlossene Gehölzbestände, größere Rasen-/Wiesenflächen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen festgestellt. Der Anteil an versiegelter Fläche ist in älteren Gewerbegrundstücken sehr hoch. Neue Bauflächen sind eindeutig besser durchgrünt und weniger versiegelt, wenn gleich die Gehölze nur geringeren Alters sind.

Die im Jahr 2012 erfolgte Baumbestandserfassung beschreibt den Baumbestand wie folgt: Die häufigsten Baumarten sind Spitzahorn, Bergahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Robinie, Sal-Weide und die Winterlinde. Seltener sind die zudem fremden Arten chinesischer Blauglockenbaum, Trompetenbaum, amerikanischer Amberbaum, Katsurabaum, Tulpenbaum, gewöhnlicher Judasbaum, amerikanische Gleditschie sowie diverse Magnolien. Generell ist der Baumbestand eher jung und in einem guten Zustand. Eine deutlich schlechtere Situation der Bäume lässt sich hingegen entlang der das Planungsgebiet umgebenden, vielbefahrenen Straßen feststellen. Insbesondere Linden haben verschmutzte Blattoberflächen, die einen vermehrten Schädlingsbefall nach sich ziehen.

Vorbelastung

Die Vorbelastung des Planungsgebietes besteht in der starken anthropogenen Nutzung, der veränderten Bodenstruktur und der Schadstoffbelastung, die sich sämtlich negativ auf eine Vegetationsansiedlung auswirken. Der hohe Siedlungsgrad im Planungsgebiet und in der Umgebung ist verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität. Im Umfeld wirken sich die stark frequentierten Straßen und die umgebende, zumeist riegelartige Bebauung negativ auf die Artenausbreitung in sämtliche Richtungen aus.

Bewertung

Naturschutzfachlich bedeutsame Arten fehlen in den bebauten Flächen des untersuchten Gebietes völlig. Wertbestimmend sind vielmehr die Grünzüge der Alleen entlang den Hauptverkehrsstraßen und die Gehölzbestände innerhalb der Grundstücke. Dabei haben straßenbild- und quartierprägende Gehölze und geschlossene Grünbestände eine mittlere Wertigkeit. Gras- und Krautfluren, mäßig bis gut durchgrünte Gewerbegebiete und Wohnbebauung sowie Kiesflächen werden als geringwertig eingestuft, während versiegelte Flächen, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen sowie ungenügend durchgrünte Gewerbegebiete und Wohnbebauung keine naturschutzfachliche Bedeutung besitzen.

Das geringe Alter der meisten Bäume und die teils eingebrachten, fremden Arten las-

sen die sehr alten und einheimischen Bäume für das Planungsgebiet umso wertvoller werden. Der Großteil des Planungsgebiets besitzt gegenwärtig für das Schutzgut Pflanzen aufgrund nur kleinflächiger geeigneter Lebensräume und fehlender Anbindung zu anderen Biotopen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung beinhaltet eine deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils, wobei bestehende Gehölze, soweit möglich, in die Gestaltung einbezogen werden. Grünstreifen durchziehen das Planungsgebiet in verschiedenen Richtungen und lockern zusammen mit der alleeartigen Gestaltung der Straßenräume die dichte Bebauung auf. Dabei wird der Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes hergestellt. Damit verbunden sind verbesserte Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und ein verbesserter Artenaustausch.

Das Planungsgebiet erfährt insgesamt für das Schutzgut Pflanzen eine Aufwertung. Die vielfältigen Begrünungsfestsetzungen erhöhen die Strukturvielfalt gegenüber der heutigen Nutzung deutlich und bieten vielfältige Lebensräume für zumindest häufige und weit verbreitete Arten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die heutigen Lebensräume für Pflanzen bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der hohen Versiegelung von keiner vielfältigen oder strukturreichen Flora auszugehen.

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

- Die nicht überbauten sowie die unterbauten Freiflächen müssen begrünt und bepflanzt werden, ebenso Flachdächer ab einer Fläche von 100 m².
- Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m², bei mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m² freizuhalten.
- Die öffentlichen Grünflächen werden, teils parkartig, mit standortgerechten Gehölzen gestaltet.
- Pro 200 m² nicht überbauter Grundstückfläche des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein großer, mittelgroßer oder kleiner, standortgerechter Laubbaum, mindestens jedoch ein Großbaum je 1.000 m² nicht überbauter Grundstücksfläche zu pflanzen.

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

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Baumschutzverordnung (BaumschutzV) der Landeshauptstadt München zu beachten. Außerdem wurden die amtlich kartierten Biotope im Planungsgebiet soweit wie möglich erhalten.

7.2.2.3. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands Biotopschutz

Die Auswertung der Biotopkartierung Stadt, der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie des darauf aufbauenden Arten- und Biotopschutzprogramms (Stadt-ABSP) der Landeshauptstadt München erbrachte folgendes Ergebnis:

Die Biotopkartierung verzeichnet drei Teilflächen (TF) der Biotope M-349 (TF 01) und M-350 (TF 01 und 02) im Planungsgebiet. Während das Biotop M-349 eine naturnahe Hecke darstellt, besteht die TF 01 des Biotops M-350 nur zu einem geringen Anteil aus einer naturnahen Hecke, der Großteil wird durch Baumgruppen bzw. Baumreihen gebildet. Die TF 02 des Biotops M-350 ist komplett als eine Baumgruppe bzw. Baumreihe kartiert. Einem gesetzlichen Schutz unterliegen die Biotope nicht. Das ABSP verzeichnet die gleichen Flächen (ABSP-Nr. 698) mit Baumgruppen und -reihen bzw. Hecken und stuft ihre Wertigkeit als lokal bedeutsam ein.

An der Anzinger Straße liegen zudem Teilflächen des Biotops M-569 (TF 02 und 03) randlich am Planungsgebiet, die als Allee, Baumreihe bzw. Baumgruppe kartiert wurden. Sie unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. Sie sind analog im ABSP unter der Nummer 726 als Baumreihe bzw. Baumgruppe verzeichnet und werden dort als lokal bedeutsam eingestuft.

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

Die im Planungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind durch die Nennung im Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie streng geschützt. Alle heimischen Vogelarten sind grundsätzlich besonders geschützt und europarechtlich relevant. Geschützte Pflanzenarten sind für das Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Planungsgebiet weitgehend von untergeordneter Bedeutung. Geeignete Lebensräume fehlen entweder vollständig oder ihre geringe Flächengröße bzw. strukturelle Ausstattung ermöglicht keine dauerhafte Ansiedlung naturschutzfachlich bedeutsamer Arten.

Biodiversität

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ oder „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der eher für häufige, weit verbreitete Arten geeigneten Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung abzuleiten. Der Genaustausch wird durch die angrenzenden Verkehrswege mit den angrenzenden, teils riegelartig bebauten Gebieten praktisch in alle Richtungen erschwert. Lediglich die Bahnflächen bieten für einige Arten gewisse Verbreitungsmöglichkeiten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Biotopschutz und Biodiversität

Die Teilfläche (TF) 1 des Biotops 350 und ein Teil der TF 1 des Biotops M-349 gehen verloren. Der Großteil des Biotops M-349 bleibt jedoch unverändert. Auch der Großteil der vorhandenen Gehölze bleibt erhalten und wird soweit wie möglich bei der Grünflächengestaltung integriert. Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt auf den Vegetationsflächen eher positiv einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass die Tierartenzahl insgesamt und insbesondere die Tierartenzahl, die auf vielfältige Gehölzstrukturen als Fortpflanzungs- bzw. Nahrungshabitat angewiesen ist, gefördert wird. Die alleeartigen Grünzüge stellen den Anschluss an weitere Grün- und Biotopflächen außerhalb des Planungsgebietes her und verbessern so die Lebensraummöglichkeiten für Pflanzen und Tiere zumindest häufiger Arten und den Artenaustausch. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

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

Gemäß den Hinweisen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2015) gelten bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der Europäischen Vogelarten folgende Verbote:

- Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)
 - a) Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
 - b) Beschädigung oder Zerstörung von Pflanzen oder ihren Entwicklungsformen bzw. ihrer Standorte.
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führt.

Im Planungsgebiet sind die nachgewiesenen Fledermausarten durch ihre Nennung im Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Beim Abriss von Gebäuden oder der Rodung älterer Bäume bzw. von Bäumen mit einer Höhle ist die Erfüllung des Schädigungs- als auch des Störungsverbotes nicht ausgeschlossen. Besonders die Gebäude, die bei den Bestandsaufnahmen 2008 ein Quartierpotenzial der Kategorien 1 und 2 besaßen, sind hier von Bedeutung. Es wird empfohlen, vor dem Gebäudeabriss oder der Rodung die Gebäude bzw. die Bäume inkl. den Höhlen auf Tiere zu

untersuchen. Dazu wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, die ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere anordnen kann. Zudem sind rechtzeitig vor der Beseitigung bestehender Lebensstätten vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, umzusetzen. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind Fledermausersatzquartiere an geeigneten Stellen anzubringen. Bei Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen sind für die im Planungsgebiet vorkommenden Fledermausarten keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

Hinsichtlich des Schädigungsverbotes von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten ist für die nachgewiesenen Gebäudebrüter und die in den Bestandsaufnahmen 2008 genannten Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft von einer Erfüllung der Verbotstatbestände auszugehen, wenn nicht rechtzeitig vor der Beseitigung bestehender Lebensstätten vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, umgesetzt werden. Zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind Nisthilfen für den Mauersegler und die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft an geeigneten Stellen anzubringen.

Für weitere ubiquitäre Arten kann sicher davon ausgegangen werden, dass ausreichend gleichwertige Lebensräume im Umfeld des Planvorhabens weiterhin zur Verfügung stehen. Zudem sind im Planungsgebiet Gehölzpflanzungen festgesetzt, die als Ersatzlebensraum für an Gehölzstrukturen gebundene Vögel dienen können. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang damit gewahrt. Somit ist auch der Verbotstatbestand der „Schädigung“ nicht gegeben.

Wenn die Rodung der Bäume und der Gebäuderückbau im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, erfolgt, kann der Verbotstatbestand der erheblichen Störung (Störungsverbot) während der Fortpflanzungs-, und Aufzuchtzeit vermieden werden.

Für die im Planungsgebiet vorkommenden europäischen Vogelarten sind somit keine Verbotstatbestände hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG erfüllt.

In der Gesamtbetrachtung werden für die geschützten Fledermaus- und Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Mit Durchführung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die heutigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen bleiben bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der hohen Versiegelung von keiner naturschutzfachlich wertvollen Fauna und von keiner vielfältigen oder strukturreichen Flora auszugehen. Der hohe Siedlungsgrad verbunden mit einer geringen Naturnähe und einer hohen Störungsintensität sowie der eingeschränkte Genaustausch bleiben die größten Hindernisse hinsichtlich einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Planungsgebiet.

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

- Anbringung von Nisthilfen für Gebäudebrüter und die Hauptarten der lokalen Brutvogelgemeinschaft an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten
- Anbringung von Fledermausersatzquartieren an geeigneten Stellen rechtzeitig vor Beseitigung bestehender Lebensstätten
- Fällung von Bäumen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit).
- Rückbau der Gebäude nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März (außerhalb der Brutzeit)
- Ökologische Baubegleitung im Zuge der Abrissarbeiten. Bei Hinweisen auf sommerlichen oder winterlichen Fledermausbesatz im Bereich der abzureißenden Gebäude sollten geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen, ggf. winterfest) im unmittelbaren Umfeld platziert werden.
- Ökologische Baubegleitung bei Rodungen von Bäumen mit Höhlen. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Fledermaus-Wintervorkommen sollten vorher darin überwinternde Tiere sicher ausgeschlossen werden.
- Die Biologische Vielfalt und die Vermeidung einer Verfälschung der Pflanzenwelt wird durch eine Verwendung standortgerechter Gehölze vermieden.

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

Zur Einwertung der vorhandenen Fauna und Flora sowie zur Prüfung auf Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen durch die Planung fanden das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerische Naturschutzgesetz Anwendung. Darüber hinaus wurde die amtliche Biotopkartierung ausgewertet.

7.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

7.2.3.1. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Mit der jahrzehntelangen Nutzung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Industrie- und Gewerbebetriebe sind teilweise Schadstoffe in den Boden gelangt, so dass etwa ein Drittel des Planungsgebietes näher auf Bodenbelastungen untersucht wurde.

Für den Bereich nördlich der Grafinger und der Haager Straße war aus gutachterlicher Sicht für die meisten Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung über die geprüften, relevanten Wirkungspfade nicht erkennbar. Auf Flächen mit nicht auszuschließendem bzw. bestätigtem Altlastenverdacht wurden Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle, Benzo(a)pyren, BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe) oder Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gefunden.

Beim Gebäude in der Rosenheimer Straße 145 wurde zur Abklärung der Altlastensituation in der Ausfahrt zur Anzinger Straße die Bodenluft auf Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) untersucht. Es ergaben sich keine Befunde, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Gefährdung mehr zu erkennen ist.

Die in der Grafinger Straße auf dem Grundstück des Umspannwerkes durchgeführten

Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben nur gering erhöhte PAK-Gehalte in den Auffüllungen, gering erhöhte BTEX-Gehalte in der Bodenluft und erhöhte PAK-Gehalte in einer Bodenprobe. Eine bodenschutzrechtliche Gefährdung bezüglich der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Bodenluft-Mensch ist dennoch nicht zu erkennen.

Die Boden- und Bodenluftuntersuchungen südlich der Grafinger Straße im Bereich der OTEC, der Kultfabrik und der ehemaligen Zündapphalle ergaben, dass für die meisten Altlastenverdachtsflächen eine Gefährdung über die geprüften, relevanten Wirkungspfade nicht erkennbar ist. Auf Flächen mit nicht auszuschließendem bzw. bestätigtem Altlastenverdacht wurden Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Chrom, Chromat, Cadmium, Nickel, Blei, Zink oder Cyanide gefunden.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Optimol-Werke erfolgten Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen ergaben in den bereichsweise vorhandenen, künstlichen Auffüllungsschichten Hinweise auf geringfügige Verunreinigungen mit auffüllungstypischen Schadstoffen (Schwermetalle, PAK), die jedoch auf der Basis der vorliegenden Ergebnisse nicht bodenrechtlich sondern allenfalls bei zukünftigen Erdbewegungen abfallrechtlich relevant sein können. In Teilbereichen wurden bereits Bodenaustauschmaßnahmen zur Untergrundsanierung, bereichsweise bis 4 m Tiefe, durchgeführt. In einigen Bereich sind jedoch noch Restverunreinigungen mit Ölen und Schmiermitteln vorhanden.

Für die Grafinger Straße 34 ergaben die Bodenuntersuchungen geringe Belastungen an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Auffüllhorizont. Die Beimengungen in den Oberbodenschichten wiesen geringfügig erhöhte Schadstoffgehalten an PAK auf. Die Bodenbelastungen lösen keinen akuten Handlungsbedarf aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Flächen mit Bodenverunreinigungen nördlich der Grafinger und der Haager Straße besteht weiterer Handlungsbedarf. Die empfohlenen Untersuchungsmaßnahmen (Boden-, Bodenluft-, Grundwasseruntersuchungen; Kleinrammbohrungen und verrohrte Rammkernbohrungen) und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden im Bodengutachten beschrieben und die technische und finanzielle Bewältigbarkeit festgestellt.

Für die im Bereich des Umspannwerks vorgesehene Wohnnutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Für den Bereich mit dem erhöhten PAK-Gehalt in der Bodenprobe ist bei der Baufeldfreimachung bzw. bei Erdarbeiten mit entsorgungsbedingten Mehrkosten zu rechnen. Es wird eine entsprechende Planung sowie umweltfachliche Begleitung der Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen empfohlen.

Für die Flächen mit Bodenverunreinigungen südlich der Grafinger Straße (OTEC, Kultfabrik, etc.) besteht weiterer Handlungsbedarf. Die empfohlenen Sanierungsuntersuchungen und -maßnahmen werden im Bodengutachten beschrieben und die technische und finanzielle Bewältigbarkeit festgestellt.

Auf dem Optimol-Gelände sind Bodenaustauschmaßnahmen und zur Abgrenzung dieser baufeldbezogene Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit einfachen und verhältnismäßigen Mitteln zu bewältigen sind. Bei zukünftig anstehenden Erdarbeiten im Rahmen der Geländeerschließungen müssen die belasteten Bodenbereiche ge-

mäßig abfallrechtlicher Einstufung ordnungsgemäß entsorgt werden (abfallrechtlich erhöhte Schwermetall-, MKW- PCB- und PAK-Gehalte liegen vor).

In der Grafinger Straße 34 ist in Bereichen mit Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten zu beachten, dass anfallendes Aushubmaterial aus dem Auffüllhorizont, das nicht vor Ort verwendet werden kann, einer schadlosen Entsorgung zuzuführen ist. In Abhängigkeit von der zukünftigen kleinräumigen Nutzung können noch Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen vorzusehen sein.

Insgesamt wird die Altlastensituation durch Sanierung bzw. Sicherung der vorhandenen Altlasten verbessert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind bei Berücksichtigung der in den Gutachten vorgegebenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die großflächigen Versiegelungen bleiben bei der Nichtdurchführung erhalten. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden. Die Versiegelung schützt wiederum an den entsprechenden Stellen vor einer Mobilisierung der Altlasten.

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

Die entsprechend den vorgefundenen Bodenverunreinigungen vorgesehenen Maßnahmen sind in den jeweiligen Gutachten ausführlich beschrieben. Im Wesentlichen kommen Bodenaustausch- oder -überdeckungsmaßnahmen zu Anwendung.

In Abstimmung mit den Referat für Gesundheit und Umwelt sind die einschlägigen Auflagen bzw. Maßnahmen zur Überwachung des Aushubes und ggf. zur ordnungsgemäßen Entsorgung durch entsprechende Regelungen sicherzustellen. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und Abbruch- und Aushubmaterialien sind soweit möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

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

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes bzw. der Bundesbodenschutzverordnung wurden im Zuge der Altlastenuntersuchungen abgearbeitet und geprüft. Die gültigen technischen Regelwerke wurden der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse zugrunde gelegt.

7.2.3.2. Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Bedingt durch die überwiegend gewerbliche Nutzung besteht im Planungsgebiet ein hoher Versiegelungsgrad. Allgemein sind im Untersuchungsgebiet nur kleinflächige Bodenfunktionen feststellbar. Der ursprünglich vorhandene Boden ist durch Überbauung und weitere anthropogene Einflüsse im Planungsgebiet nicht mehr in seiner natürlichen Form anzutreffen. Darüber hinaus sind für einen großen Teil erhebliche Vorbelastungen des Schutzgutes Boden durch Altlasten bekannt. Es davon auszugehen, dass der Untergrund bei Grünflächen einen mittleren und bei Schotterflächen einen geringen Nährstoffgehalt aufweist.

Das Planungsgebiet liegt regionalgeologisch gesehen in der Münchner Schotterebene. Unter anthropogenen Auffüllungen stehen Lößablagerungen an. Diese Lößlehme wurden früher teils abgebaut und besitzen bei ungestörten Lagerungsverhältnissen sehr variable Mächtigkeiten zwischen 1 und 5 m. Unter dem Decklehm und/oder den Auffüllungen folgen Ablagerungen von fluviatilen, karbonatreichen Kiesen und Sanden der Würmeiszeit (Pleistozän) mit unterschiedlichen Feinkornanteilen (Niederterrassenschotter). Diese erreichen im Untersuchungsgebiet eine Mächtigkeit von bis zu 13 -15 m. Unterlagert werden die quartären Schotter von tertiären Ablagerungen (Mergel, Tone und Sande) der Oberen Süßwassermolasse, dem so genannten „Flinz“. Die Oberkante der tertiären Schichten liegt bei ca. 14-17 m uGOK.

Bewertung

Durch die langjährige Nutzung und die weiträumigen Auffüllungen sind die ursprünglichen Böden stark durch den Menschen (anthropogen) überprägt und weisen nur eine nachrangige biotische Lebensraumfunktion auf. Das natürliche Bodengefüge ist nur noch bedingt, am ehesten in den diversen kleinen Grünflächen vorhanden. Hier sind Stadtböden, sogenannte Syrosemi entstanden. Die natürliche Ertragsfunktion ist im Planungsgebiet als nachrangig einzustufen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung bringt durch eine Erhöhung des Anteils an Grünflächen eine merkliche Verringerung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet mit sich. Im Zuge des Vorhabens kommt es auf ca. 0,6 ha zu einer Entsiegelung von Böden. Der Anteil der versiegelten Flächen verringert sich insgesamt von 87,3 % auf 85,7 %. Auf der Gesamtfläche von ca. 39,1 ha werden auf ca. 36,4 ha Gebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen hergestellt. Auf ca. 2,7 ha ist die Anlage von unversiegelten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern geplant. Hier kann die natürliche Bodenentwicklung ungestört verlaufen und die Bodenfunktionen können sich verbessern. Gegenüber der Bestandssituation bewirkt die künftig vorgesehene Nutzung eine merkliche Verbesserung.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bodenentwicklung in den Freiflächen des Planungsgebietes bleibt bei Nichtdurchführung der Planung deutlich anthropogen beeinflusst. Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ändert sich nur unwesentlich.

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

- Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Die Bodenüberdeckung der Tiefgaragen übernimmt teilweise natürliche Bodenfunktionen.
- Geeignete Wege, Stellplätze, etc. sind wasserdurchlässig vorzusehen.
- Die zentrale öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet.

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

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt. Die Pla-

nungsauswirkungen wurden auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes eingeschätzt.

7.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

(Oberflächenwasser, Grundwasser)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet zwischen ca. 10 und 12,5 m. Die generelle, ungestörte Grundwasserfließrichtung wird mit Nordwest angegeben. Der vermutete Höchstgrundwasserstand (HW 1940) liegt entlang der nördlichen Gebietsgrenze bei ca. 523,1 m ü.NN. (ca. 8,7 m uGOK), an der östlichen Gebietsgrenze bei ca. 524,7 m ü.NN. (ca. 7,0 m uGOK) und an der südlichen Gebietsgrenze bei ca. 525,2 m ü.NN. (ca. 10 m uGOK). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftige Höchststände bisherige übertreffen.

Die Terrassenschotter besitzen eine gute Durchlässigkeit, sind jedoch zumindest bereichsweise mit einem erhöhten Feinkornanteil ausgebildet. Da in manchen Bereichen die natürlichen Deckschichten (Lößlehme) fehlen, ist das quartäre Grundwasserstockwerk relativ ungeschützt gegenüber eindringenden Schadstoffen. Der hohe Versiegelungsgrad des Planungsgebiets hat eine geringe Niederschlagsversickerung und damit eine niedrige Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet zur Folge.

Bewertung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzt das Planungsgebiet eine ungeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die gute Durchlässigkeit bedingt in Bereichen mit Altlasten für das Grundwasser generell ein mittleres bis hohes Kontaminationsrisiko.

Ob eine Nutzung des Grundwassers zu Wärme- oder Kältezwecke z. B. für Grundwasserwärmepumpen im Planungsgebiet erfolgen kann, muss im Einzelfall geprüft werden und kann nur erfolgen, wenn keine Belastung des Grundwassers durch Altlasten vorliegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden größere Bereiche bisher versiegelter Böden entsiegelt. Dies bewirkt zusammen mit einer dezentralen Versickerung eine erhöhte Niederschlagsversickerung und in der Folge eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet.

Mit der Sanierung der Altlasten ist von einem Wegfall des Kontaminationsrisikos für das Grundwasser auszugehen. Lediglich auf dem ehemaligen Pfanni-Gelände ist an einer Grundwassermessstelle ein Grundwassermonitoring für eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Positiv wirken sich dafür die Entsigelung von bisher versiegelten Flächen und die Entfernung teils belasteter Auffüllungen aus.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der rechtskräftigen Planung bleiben die großflächigen Versiegelungen erhalten und das Planungsgebiet behält seine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Verbleiben der Altlasten an Ort und Stelle ist aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens weiterhin mit einem Kontaminationsrisiko des Grundwassers verbunden.

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

- Die Neuversiegelung wird auf das Mindestmaß beschränkt. Geeignete Wege, Stellplätze, etc. sind wasserdurchlässig vorzusehen.
- In der Regel wird oberflächlich über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben bzw. Rigolen versickert.
- Die Begrünung von Flachdächern nimmt einen Teil des Niederschlagswassers auf bzw. verzögert den Abfluss.
- Bei baulichen Eingriffen in das Grundwasser (HW 40), z. B. bei mehr als eingeschossigen Tiefgaragen in einigen Teilbereichen, ist eine wasserrechtlich Erlaubnis erforderlich. Zur Beurteilung der Auswirkungen entsprechender Vorhaben auf das Grundwasser sind gegebenenfalls hydrogeologische (Aufstau-)Berechnungen vorzulegen.

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

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt.

Negative Auswirkungen von Tiefgaragen auf das Grundwasser bzw. durch Aufstau des Grundwassers auf die angrenzenden Nutzungen werden ggf. durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren im weiteren Verfahren ausgeschlossen.

7.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die gegenwärtige lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt. Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des Verkehrsaufkommens von den Verkehren der Ampfing, Aschheimer, Anzinger und Rosenheimer Straße aus. Innerhalb der Randbebauung ist das Planungsgebiet kaum Belastungen ausgesetzt.

Zur ausreichenden Durchlüftung des Planungsgebietes mit relativ unbelasteter Luft trägt die Nähe zu den offenen Bahnflächen bei. Insgesamt ist im Planungsgebiet von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen.

Luftschadstoffkonzentrationen im Planungsgebiet:

Im südlichen Gewerbehof GE 8 (6), angrenzenden Wohngebieten WA 3, WA 4 und im Bereich Medienbrücke werden die relevanten Immissionswerte nach TA Luft zuverlässig unterschritten. Luftschadstoffkonzentrationen an Gebäudehöhen über 30 m über Gelände sind durch Ausbreitungsberechnungen anhand der maßgebenden Komponente überprüft und im Ergebnis mit einer Ausschöpfung des Grenzwerts der TA Luft von weniger als 25 % vorliegend. Somit können im gesamten Planungsgebiet und angrenzenden Bereichen schädliche Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe aus dem GE 8 (6) ausgeschlossen werden.

Geruch:

In den allgemeinen Wohngebieten im Planungsgebiet, insbesondere an den nächstgelegenen Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 2 (3) sind nur geringe, nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) irrelevante Geruchshäufigkeiten aus dem Betrieb

im Gewerbegebiet GE 8 (6) zu erwarten; denn die maximalen Geruchshäufigkeiten betragen nicht mehr als 2 % der Jahresstunden.

Die Geruchsimmissions- Richtlinie (GIRL) dient der Ausfüllung und Konkretisierung der allgemeinen Hinweise der TA Luft und ermöglicht die Beurteilung und Bewertung von Geruchsimmissionen.

Innerhalb der GIRL stellt die Zeit deutlich wahrnehmbarer Geruchsimmissionen, die mit hinreichender Sicherheit und zweifelsfrei ihrer Herkunft nach einer Anlage zurechenbar sind, die sog. Geruchshäufigkeit das zentrale Beurteilungskriterium dar. In Bayern ist derzeit keine spezielle Richtlinie vorgeschrieben, anhand derer die Geruchsimmissionen zu beurteilen sind. In der Regel wird die GIRL als Erkenntnisquelle herangezogen. Es kann erwartet werden, dass die GIRL in die Novelle der TA Luft aufgenommen wird. Insofern erscheint auf Ebene eines Bebauungsplanverfahrens die GIRL als maßgebender Beurteilungsmaßstab.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach Realisierung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsmenge im Planungsgebiet deutlich erhöhen. Die Immissionssituation wird sich etwas verschlechtern. Die lufthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV werden lt. Referat für Gesundheit und Umwelt voraussichtlich auch zukünftig unterschritten. Die zusätzlichen Immissionen durch den neu entstehenden Verkehr und die neuen Straßenverkehrsflächen im Planungsgebiet werden sich nicht wesentlich auswirken.

Im Bereich der Baumaßnahme kann es baubedingt und somit vorübergehend zur Beeinträchtigung der Luftqualität durch Staub- und Gasemissionen kommen.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen oder wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Luft positiv aus.
- Die Entlüftung der Tiefgaragen ist über dem Dach in die freie Windströmung zu führen.

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

Die Regelungen der 39. BImSchV wurden bei der Bewertung der zukünftigen lufthygienischen Situation im Planungsgebiet herangezogen.

7.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsareal kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als thermisch-hygrisch vorbelastet angesehen werden. Die Situation im Planungsgebiet wird durch eine ausreichende Durchlüftung entlang der Bahngleise abgemildert. Nur bei

Inversionswetterlagen ist eine stadtklimatische Vorbelastung gegeben. Der häufig aus Westen kommende Wind findet in der direkten Umgebung nur wenige Strömungshindernisse. Die (klein-) klimatische Situation im Planungsgebiet ist dennoch gemäß der Stadtklima-Analyse der Landeshauptstadt München von 2014 insgesamt als ungünstig zu bezeichnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Insbesondere die dichte und hohe Bebauung sorgt für eine stärkere Aufheizung innerhalb der Baugebiete und folglich für ein verändertes Mikroklima. Durch die geplanten großzügigen Grünflächen und insbesondere deren Gestaltung als Grünzüge wird wiederum eine ausgleichende Temperaturregulierung zwischen Grünflächen und Bebauung erreicht. Zudem wird die Strukturvielfalt auf den Grün- und Freiflächen erhöht und eine Dachbegrünung realisiert. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen oder wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

- Die unter Tiere und Pflanzen genannten Festsetzungen bzw. Hinweise zur Begrünung im Planungsgebiet wirken sich ebenso auf das Schutzgut Klima positiv aus.
- Die Begrünung der Flachdächer fördert die Verdunstung und verringert die Wärmeabstrahlung.

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

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs- und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erläutert und bewertet.

7.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

(Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch stark versiegelte, wenig durchgrünte Gewerbeflächen. Die einsetzende Umnutzung bewirkt eine Mischung aus älteren eher industriell geprägten Gebäuden und neuen architektonisch augenfälligen Bürogebäuden. Die architektonisch sehr unterschiedlichen Gebäudeformen im Planungsgebiet geben ihm einen sehr uneinheitlichen Charakter. Diverse Grünflächen und Baumreihen oder -gruppen lockern das Ortsbild auf und mildern die Wirkung des hohen Bebauungsgrades ab. Besondere Bedeutung besitzen dabei ältere Baumbestände.

Besondere Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen bestehen weder innerhalb des Planungsgebietes noch zu Objekten außerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund ihrer Höhe oder der besonderen Architektur fallen innerhalb des Planungsgebietes die

Medienbrücke, das Novum-Hochhaus, die Klettertürme „Heavens Gate“ und in geringerem Ausmaß das OTEC-Gebäude auf.

Nach Norden hin wird das Sichtfeld über die Gleisflächen hinweg durch die folgenden Gebäude des Ostbahnhofes und benachbarter Gewerbenutzungen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen verhindert die angrenzende teils riegelartige Bebauung weit-räumige Sichtbeziehungen. Lediglich der Piusplatz gegenüber der Kirche St. Pius bietet vor allem im Winterhalbjahr ein weiteres Sichtfeld.

Bewertung

Die Mischung aus genutzter und leerstehender gewerblicher Bebauung sowie Vergnügungsstätten in wenig geordneter und gegliederter Weise lässt das Ortsbild wenig einheitlich und städtebaulich unattraktiv erscheinen. Das Planungsgebiet stellt sich daher als städtebaulich ungeordnet dar. Es besitzt für das Landschafts- und Ortsbild insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung, da die Umstrukturierung mit neuen identitätsstiftenden Elementen bereits begonnen hat.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung setzt einen markanten, zeichenhaften Akzent in der Münchener Stadtsilhouette. Aufgrund der beabsichtigten Höhenentwicklungen der Gebäude und der Höhenlage des Planungsgebietes, wird das neue Ensemble im Zusammenspiel mit bereits bestehenden Hochpunkten in seinem unmittelbaren Umfeld eine stadtbildprägende Wirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung entfalten. Dieser stadtbildrelevante Einfluss der Gebäude, der bei großen Blickdistanzen wahrnehmbar sein wird, ist jedoch auf erhöht gelegene Betrachtungspositionen mit Fernsichtqualitäten beschränkt. Trotz dieser Konzentration von Hochpunkten und der Höhenentwicklung bis maximal 80 m werden hierdurch im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung historischer und denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles, die Altstadtsilhouette oder stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume entstehen. Das geplante Vorhaben wird daher als stadtbildverträglich beurteilt.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts-/Ortsbild sind bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen Veränderungen oder wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

- Die Höhengestaltung innerhalb der verschiedenen Baugebiete wird gestaffelt und geregelt, sowie die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen angepasst.
- Die Höhe und Situierung von Dachaufbauten wird beschränkt sowie das Anbringen von technischen Anlagen an der Fassade untersagt.
- Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind nur in einem sehr stark begrenzten und klar definierten Bereich zulässig.
- Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- Die Kommunikationsbänder sowie Freiflächen entlang der Straßenverkehrsflä-

chen werden mit Bäumen begrünt, die zentrale öffentliche Grünfläche wird parkartig gestaltet.

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

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

Die Freiflächengestaltungs- und die Einfriedungssatzung der Landeshauptstadt München sind anzuwenden.

7.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(Einzeldenkmäler und Ensembles, Sachgüter)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Entsprechend dem BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler. Im Nordosten verzeichnet das Landesamt für Denkmalpflege in der Friedenstraße 22 das Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania (um 1920 erbaut) als Baudenkmal.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Baudenkmal in der Friedenstraße bleibt inklusive des umgebenden Grundstückes unverändert. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung bleibt das als Baudenkmal verzeichnete Verwaltungsgebäude der Firma Rhenania unberührt.

7.2.9. Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

(Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die hohe energetische Gebäudestandards und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Eine passive Nutzung der Solarenergie ist durch die Ausrichtung der Gebäude im Mittel ausreichend möglich.

Infolge der solarenergetischen Optimierung steigen sowohl der Bruttowärmebedarf als auch die Solargewinne. In der Bilanz ergibt sich jedoch ein gering erhöhter Heizwärmebedarf. Dagegen kann der Anteil der Gebäudeabschnitte, welche die Anforderungen an die Besonnungsdauer verfehlen, spürbar reduziert und die Besonnungsqualität in den zuvor benachteiligten Bereichen deutlich verbessert werden.

Gemäß der energetischen Analyse weist der Block um das Umspannwerk gute Voraussetzungen für die passive Sonnenenergienutzung und eine gute

Besonnungsqualität auf, welche durch die Bestandsgebäude des Umspannwerks nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wärmeenergie erfolgt voraussichtlich über Fernwärme, welche als die wirtschaftlichste Energieversorgung ermittelt wurde.

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

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergieerückgewinnung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig.

7.2.10. Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Wasser

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

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Eingriff/Ausgleich

Mit der Planung erfolgt der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen. Die Biotope M-349 und M-350 (TF 01) werden teilweise bzw. vollständig überplant. Dies stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 BNatSchG auszugleichen ist. Die Abhandlung der Eingriffsregelung folgt dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU (2003).

Während das Biotop M-349 eine naturnahe Hecke darstellt, besteht die TF 01 des Biotops M-350 nur zu einem geringen Anteil aus einer naturnahen Hecke, der Großteil wird durch Baumgruppen bzw. Baumreihen gebildet. Nach dem Leitfaden werden sie in die Kategorie II, d. h. als Gebiet mit mittlerer Bedeutung, eingestuft. Die Eingriffsschwere der im Bereich der Biotope vorliegenden Baugebiete wird inklusive der Erschließungsflächen dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, zugeordnet. Der Kompensationsfaktor wird mit 1,0 festgelegt.

Vom Biotop M-349 werden ca. 400 m² und vom Biotop M-350 ca. 1.600 m² überbaut. Somit ergibt sich für den Eingriff durch den Bebauungsplan ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.000 m². Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden vollumfänglich außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplans, voraussichtlich im stadt-eigenen Münchner Ökokonto Eschenrieder Moos, sichergestellt.

Für das Ökokonto „Eschenrieder Moos“ liegt ein landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept vor, das Art und Umfang der Aufwertungsmaßnahmen festlegt (vgl. Be-

schluss des Stadtrates vom 25.04.2001).

Die Erstmaßnahmen sind bereits umgesetzt, die Entwicklungspflege ist noch im Gange.

7.4. Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen.

7.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zum geplanten Vorhaben ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

7.6. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die ökosystemaren Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet. Die Untersuchung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Somit werden über die schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt indirekt ökosystemare Wechselwirkungen mit erfasst.

Im Planungsgebiet bestehen keine entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter bearbeiteten Projektwirkungen.

Aufgrund der komplex verketteten ökologischen Wirkungs- bzw. Funktionszusammenhänge in einem Landschaftsraum kommt es bei Beeinträchtigungen eines Schutzgutes über Wirkungsketten zu vielfältigen Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auch auf andere Schutzgüter. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf solche Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer landschaftsraumtypischer Wechselbeziehungen sind im Planungsgebiet nicht zu erkennen.

7.7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einföhrungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Auf Grundlage von mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Eckdaten für die Entwicklung des Planungsgebietes wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf die Grundlage für den Strukturplan mit zwei Planvarianten war. Aus einer dieser zwei Planvarianten wurde eine dritte entwickelt, welche nun dem Bebauungsplanentwurf und der Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegt.

Über die langjährige Planungsentwicklung in der die verschiedenen Entwürfe wiederholt durch gutachterliche Prüfungen optimiert wurden, ist eine städtebaulich sinnvolle, dem Bedarf an Gewerbe, Wohnen, Kultur, Freizeit und Erholung entsprechende, charaktervolle Gestaltung eines neuen Stadtquartiers entstanden. Die zusätzlichen Ansprüche, einen Teil des Bestandes inkl. des Baudenkmals zu

erhalten, großzügige Grünverbindungen zu umgebenden Grünflächen herzustellen sowie Gewerbe und Kultureinrichtungen ausreichenden Raum zur Verfügung zu stellen, werden durch die Planung umgesetzt.

Die Immissionslage, die Erhaltung bzw. Ermöglichung verschiedenster Nutzungen, das Ziel einer möglichst dichten Bebauung und die Beibehaltung der guten Erschließung führten zu nur geringem Spielraum beim Entwurf des Bebauungsplanes. Wesentliche Änderungen oder Verbesserungen sind bei eventuellen Planungsalternativen nicht zu erwarten.

7.8. Zusätzliche Angaben

7.8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Folgende Fachgutachten wurden im Zuge der Umweltprüfung erstellt bzw. ausgewertet:

- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, Ermittlung des Fußgängerverkehrs (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, 2012),
- Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061, Teil Verkehr (Planungsbüro Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, 2014),
- Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2016),
- Erschütterungstechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2013),
- Immissionstechnische Untersuchung - Umspannwerk - EMF, Schall (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2012)
- Geruchsmissionen, 14. Projektnotiz Möhler+Partner Ingenieure AG vom 01.08.2017,
- Lufthygiene, 15. Projektnotiz Möhler+Partner Ingenieure AG vom 14.08.2017
- Geruchsmissionsprognose der Epcos AG, Müller-BBM GmbH Bericht Nr. M127217/03 vom 24. Mai 2016)
- Gutachten Luftreinhaltung, Abfall, Energieeinsatz der Epcos AG, Müller-BBM GmbH Bericht Nr. M125377/01 vom 25.05.2016
- Elektrische und magnetische Felder - Bahnstrecken am Ostbahnhof, Projektnotiz vom 15.01.2015 (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2015),
- Elektrische und magnetische Felder - Erdleitung unterhalb der Piusstraße, Projektnotiz vom 15.01.2015 (Möhler + Partner Ingenieure AG, 2015),
- Landschaftsplanerisches Gutachten, Fachbeitrag Fauna (Ökokart, 2000),
- Landschaftsplanerische Untersuchungen, Vegetation und Habitate (Dipl.-Biol. Herwig Hadatsch, 2000),
- Faunistische Bestandsaufnahmen 2008 (Büro H2 Ökologische Gutachten, 2009),
- Erfassung der Baumart sowie der Vitalität (Jestaedt + Partner, 2012),
- Auszug aus dem Baumkataster, Bereich Friedenstraße/Haager Straße (GWG München, 2012)
- Dokumentation zu Biotopen und Eidechsen (Jestaedt + Partner, 2013),
- Grundstücke Rohde & Schwarz, Orientierende Bodenuntersuchung (Sakosta-CAU GmbH, 2012),

- Bodenluftuntersuchung auf LHKW am Objekt Rosenheimer Str. 145 in 81671 München, im Bereich der Ausfahrt zur Anzinger Straße (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Orientierende Untersuchung des Untergrundes in einem Teilbereich des Grundstückes der Stadtwerke München - Umspannwerk Grafinger Straße 28, 80287 München (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Grundstücke der Otto Eckart GmbH & Co. OTEC KG, Orientierende Bodenuntersuchung (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Ehemalige Optimol-Werke, detaillierende Bodenuntersuchung (SakostaCAU GmbH, 2013),
- Kurzbericht zur Oberbodenuntersuchung Grafinger Straße 34 (EFUTECH GmbH, 2014)
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (Eisenlauer Architektur und Stadtplanung, 2013),
- Solar+energetische Analyse (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, 2012),
- Solar+energetische Analyse, Variante: Erhalt des Umspannwerks mit Haus 26 und 28 (Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, 2013),
- Werksviertel München - Komfort im Außenbereich, Optimierung des Gebäudeenergiebedarfs, Energieversorgungskonzepte (Transsolar Klimaengineering, 2013),
- Werksviertel München - Überarbeitung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach Abstimmung mit Contractor-Unternehmen (Transsolar Klimaengineering, 2013)

Die vorgenannten Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend genau ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Sonstige Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.

7.8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sogenanntes Monitoring) ermittelt werden können.

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Zusätzlich sollte an der Grundwassermessstelle GWM 3 im konkreten Bauvorhaben ein Grundwassermonitoring für eine abschließende Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden, mit dem überprüft werden soll, ob bzw. inwieweit sich die hier im Grundwasserschwankungsbereich festgestellte Beaufschlagung des Untergrundes mit Ölen dem Grundwasser mitteilt. Aus gutachterlicher Sicht werden 4 Beprobungen zu verschiedenen Grundwasserständen bzw. Jahreszeiten für eine abschließende Aussage ausreichen.

Die weiteren Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den jeweiligen

Fachbehörden keine Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert.

7.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichtes wird im Allgemeinen eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als geringfügig anzunehmen. Eine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung kann für die oben genannten Schutzgüter grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Zunahme der bestehenden Lärm- und Schadstoffbelastung bzw. eine Veränderung und Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ist im Planungsgebiet selbst wie im Umfeld des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Innerhalb des Planungsgebietes können durch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die geplante Begrünung hat hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine Erhöhung ökologisch wirksamer Strukturen im Planungsgebiet zur Folge. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in den weiteren Planungsschritten vermieden werden.

Beim Schutzgut Boden wird der Anteil an versiegelten Böden merklich abnehmen, was zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führt. Die gegenwärtig vorhandenen Altlasten werden durch die Planung entfernt oder ausreichend abgedeckt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch diese zu befürchten sind.

Das Ortsbild wird bei Umsetzung des Vorhabens neu gestaltet und erhält einen modernen, kompakten, urbanen Charakter. Der städtebauliche Zusammenhang wird hergestellt, Orts- und Landschaftsbild werden merklich aufgewertet. Nachteilige Auswirkungen der Planung sind auszuschließen.

Der Verlust von floristischen und faunistischen Lebensräumen im Bereich zweier Stadtbiotope stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollumfänglich sichergestellt werden.

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2061 keine verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächen

Nettobauland	289.349 m ²
Öffentliche Grünflächen	25.260 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.978 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	67.890 m ²
Planungsgebiet gesamt	390.477 m²

Geschossflächen

Wohnungsbau (WA, MK) 1.145 Wohneinheiten	104.238 m ²
Kerngebiet (MK) 6.860 Arbeitsplätze	283.160 m ²
Gewerbegebiet (GE) 4.870 Arbeitsplätze	282.425 m ²
Gesamt 11.730 Arbeitsplätze	
Soziale Infrastruktur	
Kindertageseinrichtungen (9 Kinderkrippen- und 9 Kindergartengruppen) und Begegnungshaus	17.060 m ²
Geschossfläche Gesamt	686.883 m²

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, außerhalb des Planungsgebietes:
2.000 m²

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V