

Telefon: 0 233-28585  
22664  
22671  
Telefax: 0 233-24215

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/31 P  
PLAN-HA II/53  
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2136  
Gustav-Heinemann-Ring (westlich und südlich),  
Maximilian-Kolbe-Allee (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57ci)**

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 16 - Ramersdorf - Perlach

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12566**

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 26.09.2018 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 ff.)

#### **A) Gelegenheit zur Information und Äußerung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan Nr. 2136 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 22.09.2017 mit 06.10.2017 Gelegenheit zur Information über die Bauleitplanung und Äußerung eingeräumt.

Während der Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2136 beziehen.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**1. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 26.09.2017**

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. (BN) stimmt dem genannten Bebauungsplan mit Grünordnung mit folgender Forderung zu:

„Da aus dem Bebauungsplan noch keine konkreten Angaben zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes hervorgehen, fordert der BN diesen zu sichern. Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.“

**Stellungnahme:**

Die beiden Baumreihen aus Ahornen und Robinien entlang der nordwestlichen und der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes prägen das Planungsgebiet im Übergang zur vorhandenen, angrenzenden Wohnbebauung im Westen. In der durchgeführten Baumbestandsbewertung wurden sie überwiegend als erhaltenswert beurteilt. Sie werden daher mit der Neuplanung berücksichtigt und im Bebauungsplan mit Grünordnung als zu erhalten festgesetzt. Hierfür sind jedoch besondere bauliche Maßnahmen erforderlich: die Außenwände der vorhandenen Tiefgarage müssen in diesem Bereich gesichert werden und stehen bleiben.

Vom übrigen Baumbestand wäre im Zuge der Neuplanung lediglich die Baumgruppe im Nordosten aus Baumhaseln grundsätzlich erhaltenswert. Im Zusammenhang mit den anstehenden Abbrucharbeiten und der im Nordosten näher an die Straße rückenden Bebauung, um einen möglichst großen lärmgeschützten Hof zu erzielen, ist ein Erhalt auch dieser Bäume nicht möglich.

Bezüglich des gewünschten Protokollauszuges des Beschlussbuches ist anzumerken, dass im vorliegenden Verfahren noch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist. Sollten hier Einwendungen eingehen, ist noch ein gesonderter Satzungsbeschluss zu fassen. Je nach Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird entweder ein Abdruck des Billigungs-/vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses oder des Satzungsbeschlusses dem Bund Naturschutz zugeleitet.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018. Soweit sich eingegangene Äußerungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

**1. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 14.06.2018**

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher

Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Hinweis: Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist vorzugsweise eine oberirdische Versickerung vorzusehen. Hierfür sollten rechtzeitig Flächen eingeplant werden.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und wurde zu Beachtung an den Planungsbegünstigten weitergegeben.

**2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 21.06.2018**

„Der hier geplanten Umwidmung eines Kerngebietes (MK) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) können wir nicht zustimmen.

Das MK steht dem erklärten Planziel – zusätzlichen Wohnraum in den Obergeschossen zu schaffen, welcher durch darunterliegende Laden- und Gewerbenutzungen ergänzt wird – nicht entgegen. Die Umwidmung des MK zugunsten eines WA führt erneut zu einer Entflechtung der Nutzung. Dies führt erneut zu einer Zunahme des Anfahrtsweges und einer Zunahme des Verkehrs. Die Planung widerspricht somit dem Ziel einer urbanisierten Stadt der kurzen Wege.

§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO erlaubt Wohnraum ohne Zweckbindung im MK zu schaffen. Solange der Gesamtcharakter des MK beim Gebrauch der Festsetzungsmöglichkeiten des § 7 Abs. 4 BauNVO erhalten bleibt, kann für Teile eines Kerngebietes das Element des „Allgemeinen Wohnens“ sogar soweit gestärkt werden, dass dieser Teil nicht mehr vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Für eine solche Argumentation müssen sicherlich die gegenüberliegenden MK am Gustav-Heinemann-Ring als Einheit betrachtet werden.

Sollten planungs- oder immissionsschutzrechtliche Bedenken entgegenstehen, bietet sich als Alternative die Überplanung mit einem Mischgebiet an. Unter Ausschluss einzelner Nutzungen des § 6 BauNVO, kann somit ebenfalls eine nahezu gleichgewichtete gewerbliche und Wohnnutzung in diesem Gebiet erreicht werden. Auch hier besteht der Vorteil, dass gewerbliche Nutzungen nicht nahezu vollständig nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die Planzeichnung sollte, unabhängig von den bereits angesprochenen Punkten, um die baulich-technischen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz gegen Anlagenlärm ergänzt werden.

Wir möchten zudem erneut darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln wollen. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausschließlich digital zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse [bauleitplanung@muenchen.ihk.de](mailto:bauleitplanung@muenchen.ihk.de) ein eigenes E-Mail-Postfach

eingrichtet.

Wir hoffen, dass wir mit der Öffnung des digitalen Kommunikationskanals im Rahmen der Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren einen Beitrag leisten können, die Verfahren effizienter zu gestalten.

Dementsprechend können wir den vorliegenden Änderungen nicht zustimmen.“

**Stellungnahme:**

Wie unter Punkt 4. der Begründung erläutert, erfolgt die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung und basiert auf den darin beschriebenen Zielen. Dabei leitet sich die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet aus den nachbarlichen Bezügen ab. Darüber hinaus trägt die Planung dem gesamtstädtischen Ziel, der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum Rechnung und fördert zudem die Unterbringung von der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Gastronomie- und sonstigen mit dem Wohnen verträglich gewerbliche Nutzungen.

Nachdem die Verkehrserzeugungsberechnungen für das Planungsvorhaben und die ehemalige Büronutzung in der gleichen Größenordnung liegen, entsteht durch das Vorhaben keine zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Mit den Festsetzungen zum Anlagenlärm unter § 14 der Satzung wird sichergestellt, dass die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung leitet die Beteiligungsunterlagen der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern regelmäßig in digitaler Form zu.

**3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.06.2018**

„Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren.

Im Rahmen des oben genannten Vorhabens soll das Verwaltungsgebäude am Gustav-Heinemann-Ring 133-135 abgebrochen und zu einem zeitgemäßen neuen Wohnstandort mit ergänzenden Angeboten im Erdgeschoss zur Versorgung und Gastronomie entwickelt werden. Das Planungsgebiet lag bisher im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57ci, in dem das Grundstück als Kerngebiet (MK) festgesetzt war.

Die von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern grundsätzlich sehr kritisch beurteilte Praxis der Umwidmung von hauptsächlich gewerblichen zu Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einem knappen Angebot an ebendiesen Flächen in München zu bewerten. Trotz alledem muss sich die hinzukommende Bebauung in das durch unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen vorgeprägte Umfeld einfügen.

Es ist darauf zu achten, dass durch das Heranrücken der neu hinzukommenden (Wohn-)bebauung auch zukünftig keine Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen. Maßnahmen, die zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung erforderlich sind, dürfen ausschließlich zu Lasten der neu hinzukommenden Nutzungen gehen. Zu diesem Zweck wurde das in der Begründung erwähnte Schallschutzgutachten angefertigt. Im Sinne einer gesunden Nutzungsmischung und nachhaltigen und lebendigen Quartiersentwicklung wäre es wünschenswert, in den kleineren Gewerbeeinheiten Möglichkeiten zur (Wieder-)Ansiedlung klein- und mittelständischer, nicht störender Handwerksbetriebe zu schaffen zu fördern, die dem jetzigen Umbau weichen müssen.

Dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ist der Bedarf an Gewerbeflächen für klassische Gewerbenutzungen und mittelständische Betriebe des Handwerks grundsätzlich gegenüberzustellen. Wir würden es vor diesem Hintergrund wie schon in vorausgegangenen Stellungnahmen immer wieder betont, sehr begrüßen, wenn für wegfallende Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet adäquater Ersatz geschaffen werden könnte

Wir bitten Sie, durch vorausschauende Planung einem Verdrängungseffekt dieser Nutzungen entgegenzuwirken.“

#### **Stellungnahme:**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Schallimmissionen durch den benachbarten Anlagenlärm, wird sichergestellt, dass das an die Kerngebietsnutzungen heranrückende Allgemeine Wohngebiet ausreichend geschützt wird und für die bestehenden Kerngebietsnutzungen keine Einschränkungen in der Ausübung ihrer Nutzungen bestehen.

Wie in der Begründung unter Punkt 5.2.1 beschrieben, schließt die Festsetzung der Satzung unter § 2 Art der Nutzung eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang des Gustav-Heinemann-Rings und der Maximilian-Kolbe-Allee aus. Damit wird die Unterbringung der im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Laden-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, nicht störende Handwerksbetriebe und andere mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen gefördert.

#### **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.05.2018**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

„Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nach Darstellung in der Uraufnahme führt durch das Plangebiet von Südosten kommend in Richtung der heutigen Neubiberger Straße ein befestigter Altweg. Sollten bei den geplanten baulichen Maßnahmen Reste dieses Altweges zu Tage treten unterliegen auch diese der oben genannten Meldepflicht.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).“

**Stellungnahme:**

Der Hinweis betrifft den Bauvollzug und wurde zur Beachtung an den Planungsbegünstigten weitergereicht.

**C) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 16 Ramersdorf-Perlach wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen der Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 24.05.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung am 07.06.2018 mit der Planung befasst und folgende einstimmige Stellungnahme abgegeben:

„Der Bezirksausschuss stimmt der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans zu.“

### Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

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

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2136, Plan vom 07.08.2018 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2136 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, sobald der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen wurde und seitens des Eigentümers alle vertraglich vereinbarten Sicherheiten gestellt, Grundbucheintragungen angepasst bzw. Bestätigungen vorgelegt wurden.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2136 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext  
der Landeshauptstadt München

Gustav-Heinemann-Ring (westlich und südlich),  
Maximilian-Kolbe-Allee (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57ci)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 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 Gustav-Heinemann-Ring (westlich und südlich), Maximilian-Kolbe-Allee (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.08.2018, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am                      und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57ci (MüABI. 1984; S. 95,96) wird durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4, und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet ist in dem Gebäudeteil auf der dem Gustav-Heinemann-Ring und der Maximilian-Kolbe-Allee zugewandten Seite eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Lediglich im rückwärtigen Gebäudeteil in dem vom Gustav-Heinemann-Ring bzw. von der Maximilian-Kolbe-Allee abgewandten Bereich ist eine Wohnnutzung, bis zu einer Tiefe von 8,50 m im Erdgeschoss, zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzte Geschossfläche kann um die Flächen von
  - a) Gemeinschaftsräumen
  - b) Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
  - c) dem Durchgang vom Gustav-Heinemann-Ring bis zu der Gebäuderückseite
  - d) Be- und Entlüftungsanlagen

einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden überschritten werden, sofern diese in die Gebäude integriert sind. Dabei darf die festgesetzte Geschossfläche um maximal 5 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der erforderlichen Schallschutzloggien, wenn diese verglast, nicht beheizt und thermisch vom Wohnraum getrennt sind, einschließlich ihrer Umfassungswände unberücksichtigt.
- (4) Wenn aus Brandschutzgründen ein baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum oder -vorraum bzw. -flur vorgesehen wird, dürfen die festgesetzten maximalen Geschoss- und Grundflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet um die entsprechende Fläche überschritten werden. Ausgenommen sind Gebäude, die aufgrund ihrer Höhe die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraums von 22 m überschreiten.
- (5) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) von 1485 m<sup>2</sup> darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von insgesamt 2635 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### § 4

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die Bebauung entlang des Gustav-Heinemann-Rings ist, mit Ausnahme des im Plan festgesetzten Durchgangs, durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Der im Plan festgesetzte Durchgang ist mindestens mit einer lichten Durchgangshöhe von 4 m auszuführen.
- (3) Von der im Plan festgesetzten Lage und Breite des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn zum Beispiel technische und/oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (4) Die straßenseitig festgesetzten Baugrenzen sowie die Begrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung können durch untergeordnete Bauteile, wie Loggien, Erker, Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf maximal einem Drittel der straßenseitigen Außenwand überschritten werden.
- (5) Die nicht straßenseitig festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- (6) Die nicht straßenseitig festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone mit einer maximalen Fläche von je 10 m<sup>2</sup> bis zu einer Tiefe von 5 m ab Gebäudekante auf maximal einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite pro Geschoss überschritten werden.
- (7) Die nicht straßenseitig festgesetzten Baugrenzen können durch Terrassen mit einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup>, bis zu einer Tiefe von 4,25 m ab Gebäudekante überschritten werden.
- (8) Die Baugrenze entlang der Maximilian-Kolbe-Allee kann durch eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von 40 m<sup>2</sup> beschränkt.

## **§ 5**

### **Höhenentwicklung**

- (1) Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen einschließlich der Attika bzw. der Brüstung bei Dachgärten / -terrassen beziehen sich auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt von 542,50 m über Normalnull (ü.NN).
- (2) Es ist zulässig, von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 1 m abzuweichen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet kann das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFF)) im Fall einer Wohnnutzung des rückwärtigen Gebäudeteils in dem vom Gustav-Heinemann-Ring und von der Maximilian-Kolbe-Allee abgewandten Bereich, um bis zu 0,7 m gegenüber dem jeweiligen angrenzenden Geländeniveau angehoben werden.

## **§ 6**

### **Abstandsflächen**

- (1) Die im Nordwesten und Westen des Planungsgebietes anfallenden Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken Fl.Nrn. 420/10 und 487/13 jeweils bis auf die Grundstücksgrenze verkürzt.
- (2) Die zum Gustav-Heinemann-Ring und zur Maximilian-Kolbe-Allee straßenseitig anfallenden Abstandsflächen werden jeweils auf die Straßenmitte verkürzt.

- (3) Im Übrigen gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## **§ 7**

### **Dachaufbauten, Dachbegrünung, Dachgärten**

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 20 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung darüber hinaus ist durch Anlagen der kontrollierten Wohnraumlüftung um bis zu 30 % zulässig.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 1,5 m, von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Alternativ können Dachaufbauten im Abstand von 1,5 m zur Außenkante der Dachfläche um 45° abgeschrägt werden. Dabei sind sie gruppiert anzuordnen und mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u. ä.) sind ohne die Begrenzung des Absatzes 2 zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1 m über der Oberkante der Attika beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (7) Zur Abtrennung einzelner Dachgartenparzellen sind Abstellschränke für Gartengeräte und Zubehör mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 2,5 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2 m zulässig.
- (8) Gemeinschaftliche Treppenhäuser und Aufzugsschächte, die Dachgärten erschließen, dürfen die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 3 m über der realisierten Wandhöhe überschreiten.
- (9) Pro Treppenhaus, das einen Gemeinschaftsdachgarten erschließt, ist ein Abstellraum von bis zu 10 m<sup>2</sup> auf dem Dach zulässig. Der Abstellraum darf die maximal zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante des Treppenhauses überschreiten. Ebenso sind in Verbindung mit dem Treppenhaus überdachte Freibereiche / Pavillionstrukturen bzw. Pergolen zulässig.
- (10) Für die im Plan festgesetzte Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, Dachaufbauten und Dachgärten gemäß Abs. 12 (einschließlich Terrassen) auf den Dächern.

Dachflächen von Dachaufbauten ab einer Größe von 15 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, außer sie werden als Terrasse genutzt.

- (11) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, die entweder durchlaufend unter den Anlagen oder flächenmäßig getrennt neben den Anlagen anzuordnen ist. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen sind mindestens 50 % der entsprechenden Dachfläche zu begrünen und abweichend von Abs. 10 eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (12) Abweichend von Abs. 10 können die Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche oder private Freiraumnutzung gestaltet werden. Es sind mindestens 30 % ihrer Fläche intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 35 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 8**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen**

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausgeschlossen.
- (2) Zulässig sind:
  - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Spielflächen und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage,
  - Geländeadaptierungen zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
- (3) Sofern die Erdgeschosse gemäß § 5 Abs. 3 der Satzungsbestimmungen angehoben werden, können die Terrassenzonen entsprechend auf dieses Niveau angehoben werden. Der Höhenunterschied ist mit Stützmauern abzufangen.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig. Sie sind außerhalb des Bauraumes nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.

- (5) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (6) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, Einzelwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

## **§ 10**

### **Stellplätze, Tiefgaragen**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes sowie innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- (2) Tiefgaragenzu- und -ausgänge sowie Notausgänge aus der Tiefgarage sind nur innerhalb des Gebäudes zulässig.
- (3) Es ist nur eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist vollständig in das Gebäude zu integrieren.
- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage und von dem festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereich zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb des Gebäudes, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Bei Pflanzungen von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (7) Die Entlüftung der Tiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen. Ausnahmsweise kann auf die Entlüftung durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach verzichtet werden, wenn der freie Querschnitt der Be- und Entlüftungsöffnung im Garagentor oder im Zufahrtsbereich 4 m<sup>2</sup> beträgt sowie die Be- und Entlüftungsöffnungen auf maximal zwei Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich und entlang des Gustav-Heinemann-Rings mit insgesamt maximal 8 m<sup>2</sup> freien Querschnitt beschränkt werden. Dabei sind die ebenerdigen Lüftungsöffnungen mit einem Mindestabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen

anzuordnen.

## **§ 11**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen**

- (1) Die oberirdischen Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 (BauNVO) in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.  
Ausgenommen hiervon ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung am Gustav-Heinemann-Ring.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, sind unterirdisch Flächen für Nutzungen ohne Daueraufenthalt, wie Kellernutzungen zulässig.
- (3) Trafostationen sind in das Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren.
- (4) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (5) Je Hauseingang bzw. Ladeneingang dürfen 8 offene Fahrradabstellplätze in direkter Zuordnung zum Eingang im Vorgarten und 12 offene Fahrradabstellplätze im Durchgang sowie 22 Fahrradabstellplätze entlang dem zweigeschossigen Gebäudeteil, insgesamt maximal 70 Fahrradabstellplätze, auch außerhalb des Bauraums oberirdisch angeordnet werden. Dabei sind überdachte oder eingehauste Fahrradstellplatzanlagen unzulässig.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen werden ausgeschlossen.
- (2) Als Sichtschutz zwischen Dachgärten bzw. -terrassen sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente in Form von Rankgerüsten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen.

## **§ 13**

### **Lärmschutz Verkehrslärm**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Bauraum des Allgemeinen Wohngebietes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten,

sind 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, an der ein Beurteilungspegel von tags 59 / nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden können.

- (3) Die Errichtung von Außenwohnbereichen (offene Balkone/Loggien usw.) an Fassaden, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags auftreten, ist nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

## § 14

### Lärmschutz Anlagenlärm

- (1) Im Bauraum an den Fassaden entlang des Gustav-Heinemann-Rings und entlang der Maximilian-Kolbe-Allee sowie entlang der festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung oberhalb des viergeschossigen Gebäudeteils sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern Beurteilungspegel nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht und auch die jeweils zugehörigen Spitzenpegelkriterien nicht überschritten werden. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.
- (2) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,6$  nicht unterschreiten. Die Zufahrt ist dreiseitig und mit Decke einzuhausen mit Bauteilen, die ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} \geq 25$  dB aufweisen. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden und müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

## § 15

### Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und die Begrünung sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (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.

- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (4) Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind mindestens vier große oder mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (6) Den Erdgeschosswohnungen im Hof zugeordnete Wohnungsgärten sind nicht zulässig.
- (7) Der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellende Kinderspielplatz ist ausschließlich im Baugebiet nachzuweisen.

## **§ 16**

### **In-Kraft-Treten**

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

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsanlass und Verfahren</b>	<b>18</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>18</b>
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	18
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	18
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand	18
2.2.2. Nutzung der Umgebung	18
2.2.3. Naturhaushalt	19
2.2.4. Vegetation	19
2.2.5. Fauna und Artenschutz	19
2.2.6. Erholung	20
2.2.7. Verkehrliche Erschließung	20
2.3. Vorbelastungen	21
<b>3. Planerische und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>21</b>
<b>4. Planungsziele</b>	<b>22</b>
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>22</b>
5.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee	22
5.2. Art der baulichen Nutzungen	23
5.2.1. Allgemeines Wohngebiet	23
5.3. Maß der baulichen Nutzungen	23
5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudedurchgang, Überschreitung des Bauraumes	26
5.5. Höhenentwicklung und Wandhöhen	27
5.6. Abstandsflächen	28
5.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgärten	29
5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen	30
5.9. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen	30
5.10. Einfriedungen	31
5.11. Werbeanlagen	31
5.12. Grünordnung	32
5.13. Verkehr und Erschließung	34
5.14. Feuerwehr, Brandschutz	35
5.15. Lärmschutz	36
5.16. Nachhaltigkeit	40
<b>6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten</b>	<b>40</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>41</b>

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Die ISARIA Wohnbau AG beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Verwaltungsgebäude am Gustav-Heinemann-Ring 133-135 zu einem zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch qualitätvollen Wohnstandort mit ergänzenden Angeboten im Erdgeschoss zur Versorgung und Gastronomie zu entwickeln. Der derzeitige Baubestand soll dafür abgebrochen werden.

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeit und um zu einem tragfähigen und attraktiven Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die ISARIA Wohnbau AG das Architekturbüro Goetz Castorph Architekten und Stadtplaner GmbH zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro BL9-Landschaftsarchitekten mit der Erarbeitung von mehreren städtebaulichen Entwurfskonzepten unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung.

Diese wurden in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung weiter ausgearbeitet. Das Ergebnis liegt diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Planungsgebiet liegt im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach und umfasst eine Fläche von zirka 0,3 ha. Der Umgriff umfasst das Flurstück Nr. 384. Es befindet sich im privaten Eigentum und ist mit einem Verwaltungsgebäude bebaut.

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

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

Im Planungsgebiet bestehen derzeit lediglich im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Gastronomie-, Dienstleistungs- und Ladennutzungen. Die Obergeschosse stehen leer. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Parkplatz genutzt.

#### **2.2.2. Nutzung der Umgebung**

Im Osten und Nordosten und Süden ist das Planungsgebiet von fünf- bis sechsgeschossigen Verwaltungsgebäuden umgeben. In den Erdgeschosszonen entlang der Straßen befinden sich teilweise Gastronomie-, Dienstleistungs- und Ladennutzungen. Im Nordwesten und Westen grenzt das Planungsgebiet an eine viergeschossige Wohnbebauung an.

#### **Infrastruktur**

Einzelhandelsnutzungen der Nahversorgung sind in der Nachbarschaft vorhanden. In der Nachbarschaft und fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet bestehen sowohl mehrere städtische Kindertageseinrichtungen als auch Kindertageseinrichtungen anderer Träger und mehrere öffentliche Grundschulen. Weiterführende Schulen sind im 16. Stadtbezirk Ramersdorf - Perlach erreichbar vorhanden.

### 2.2.3. Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt im Mittel auf einer Höhe von zirka 542,50 m über Normal Null (ü. NN).

Früher wurde im nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes Kies abgebaut und die Kiesgrube anschließend verfüllt. Momentan sind zirka 2.500 m<sup>2</sup> (zirka 82 %) des Planungsgebiets über- und unterbaut bzw. durch Belagsflächen versiegelt. Aufgrund der bisherigen und momentanen Nutzungen ist der natürliche Bodenaufbau nicht mehr gegeben.

Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten gerichtet. Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei zirka 536,40 m ü. NN und somit etwa 6,0 m unter der Geländeoberkante. Der mittlere Grundwasserstand liegt zirka 10 - 11 m unter der Geländeoberkante.

Bei einer mehrgeschossigen Tiefgarage oder Unterkellerung können sich Eingriffe in den Bereich des höchsten Grundwasserstands (1940) ergeben.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem hoch verdichteten Bereich und weist daher ein typisches Innenstadtklima mit hoher klimatischer Belastung auf. Durchlüftungsbahnen liegen hier vor.

### 2.2.4. Vegetation

Entsprechend dem Grünstrukturplan zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57ci wurden entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes eine Baumreihe aus Robinien und entlang der südwestlichen eine Baumreihe aus Bergahornen gepflanzt, die durch eine dichte Strauchpflanzung aus vorwiegend Haselnusssträuchern ergänzt wird. Diese Bäume sind in einer aktuellen Baumbestandsbewertung überwiegend als erhaltenswert beurteilt.

Der Vorgarten am Gustav-Heinemann-Ring ist mit einzelnen Bäumen (Weißdorne und Kastanien) sowie im Nordosten mit einer Baumgruppe aus Baumhaseln und Robinien bepflanzt. Lediglich die Baumhaseln und die Weißdorne wurden als erhaltenswert eingestuft.

Die unversiegelten Restflächen im Hof sind teilweise mit bodendeckenden Sträuchern bepflanzt oder offene Bodenflächen beziehungsweise kaum bewachsen.

Die Vorgartenflächen sind mit bodendeckenden Sträuchern, niedrigen geschnittenen Hecken oder kleinen Pflanzflächen gärtnerisch gestaltet.

Insgesamt sind im Planungsgebiet 23 Bäume vorhanden. Davon unterliegen 11 Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

### 2.2.5. Fauna und Artenschutz

Aufgrund der wenigen Gehölzstrukturen ist davon auszugehen, dass diese lediglich allgemein verbreiteten Vogelarten (europarechtlich streng geschützt nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie) Lebensraum bieten. Eine artenschutzfachliche Einschätzung ergab darüber hinaus, dass weder an den zur Fällung vorgesehenen

Bäumen noch an den Gebäuden geeignete Nistmöglichkeiten für artenschutzrelevante Höhlen- oder Gebäudebrüter festzustellen sind. Auch sind keine Quartiere vorhanden, die für Fledermäuse (europarechtlich streng geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) tauglich sein könnten. Das Vorkommen weiterer streng geschützter bzw. naturschutzfachlich bedeutsamer Arten ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit bei Beachtung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen der Planung nicht entgegen.

### **2.2.6. Erholung**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der, über alle Versorgungsebenen betrachtet, mit öffentlichen Grünflächen für die Erholungsnutzung deutlich unterversorgt ist. Vor allem steht kein Stadtteilpark in angemessener Entfernung (bis 1000 m Luftlinie) zur Verfügung.

Das Planungsgebiet schließt im Süden unmittelbar an die Maximilian-Kolbe-Allee an, die als grün geprägter Fußgängerbereich mit Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet ist und einen wesentlichen Teil der Grünverbindung zwischen dem S-/U-Bahnhof Neuperlach Süd und dem Perlachpark im Südwesten darstellt. Der Perlachpark liegt zirka 400 m entfernt und weist vielfältige Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf. Hieraus ergibt sich eine annähernd ausreichende Spielflächenversorgung für Kleinkinder und Schulkinder; Jugendliche hingegen werden nur mäßig versorgt. Im Perlachpark bestehen noch Ausbaupotentiale, durch die die Ausgestaltung und die Aufenthaltsqualität verbessert werden könnten und die für kompensatorische Aufwertungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuplanung genutzt werden können.

### **2.2.7. Verkehrliche Erschließung**

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

Das Planungsgebiet ist hervorragend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Es liegt in direkter Nähe der U- und S-Bahn-Haltestellen Neuperlach Süd (U5; S7).

Die Buslinien mit den Haltestellen an der Carl-Wery-Straße ergänzen die sehr gute Erschließung des Planungsgebietes.

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

Das Planungsgebiet ist über den Gustav-Heinemann-Ring an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Verkehrserzeugungsberechnungen für das Planungsvorhaben und die ehemalige Büronutzung ergeben ähnliche Werte.

Der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehr liegt somit in der gleichen Größenordnung wie das frühere Verkehrsaufkommen des Verwaltungsgebäudes. Lediglich die Lastrichtungen werden sich verändern. Der wesentliche Verkehr des Verwaltungsgebäudes, der Beschäftigtenverkehr, war am Morgen zur Tiefgarage gerichtet, abends zurück. Bei der Wohnnutzung wird am Morgen der Quellverkehr der Bewohner entstehen, abends dann der Zielverkehr zurück zur Tiefgarage.

### **Fuß- und Radwege**

Der Gustav-Heinemann-Ring verfügt beidseitig über je einen Fuß- und Radweg, die unabhängig vom Kfz-Verkehr geführt werden

## **2.3. Vorbelastungen**

### **Verkehrslärm / Gewerbelärm**

Auf das Planungsgebiet wirken insbesondere die Immissionen durch das Verkehrsaufkommen des Gustav-Heinemann-Rings sowie dem Anlagenlärm durch die im Osten, Nordosten und Süden angrenzenden Betriebe im Kerngebiet.

Infolge der Lärmbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm, sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorzusehen.

### **Altlasten**

Ein Großteil des Planungsgebietes ist als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Das Planungsgebiet wurde einer orientierenden Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung und abfallrechtlicher Einschätzung unterzogen. Die auf dem Grundstück vermuteten Auffüllungen haben sich bestätigt. Außerhalb der (durch die Tiefgarage) bebauten Bereiche wurden bei den Bodenuntersuchungen Auffüllmächtigkeiten zwischen 6 und 10 m angetroffen. Die untersuchten Bodenproben zeigten lediglich schwache Verunreinigungen. Punktuell können jedoch auch höhere Schadstoffkonzentrationen nicht ausgeschlossen werden. Aus bodenschutz- und altlastenrechtlicher Sicht ist das Bebauungsplangebiet ausreichend untersucht. Trotz der zum Teil großen Verfülltiefen wird die Behandlung der Auffüllböden als technisch bewältigbar beurteilt. Weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind nicht notwendig. Die sich den Bodenuntersuchungen ergebenden Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge und schadstoffhaltige Auffüllungen, können im Rahmen des Bauvollzugs bewältigt werden.

## **3. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57ci, der das Grundstück als Kerngebiet (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festsetzt. Dies entspricht einer Geschossfläche von zirka 6000 m<sup>2</sup>. Der Grünstrukturplan zum Bebauungsplan setzt entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen sowie im Vorgarten am Gustav-Heinemann-Ring eine Heckenpflanzung sowie eine Baumreihe aus kleinen oder mittelgroßen Bäumen fest und trifft generelle Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Baugebiets.

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) dar. Die durch den Bebauungsplan notwendige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet

(WA) wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### **Verfahren**

Für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

## **4. Planungsziele**

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung und basiert auf folgenden Zielsetzungen:

- Nachnutzung und Umwandlung eines in die Jahre gekommenen, ungenutzten Bürostandortes in einen zeitgemäßen, qualitätvollen Wohnstandort mit zirka 70 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen mit ergänzenden Angeboten zur Versorgung und Gastronomie.
- Schaffung eines Gebäudekomplexes mit eigener städtebaulicher Identität.
- Städtebauliche Einbindung in die umgebenden Wohn- und Gewerbestrukturen, insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung.
- Umsetzung ausreichender Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohnqualität.
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds mit gut und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen.
- Berücksichtigung des Gehölzbestandes.
- Schaffung einer angemessenen, klimatisch wirksamen Grünausstattung.
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, gegebenenfalls mit Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes zur Verschiebung des Modal Split zugunsten des Umweltverbundes.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee**

Die Idee des Planungskonzeptes wurde aus dem Bestand und den nachbarlichen Bezügen entwickelt. So leitet sich die städtebauliche Struktur mit einer gegliederten Zeilenstruktur aus den bestehenden Gebäudetypologien entlang des Gustav-Heinemann-Rings ab und ermöglicht gleichzeitig geeignete Grundrisskonzepte für das Wohnen.

Die geplante Höhenentwicklung, die mit zwei, vier, sieben und acht Geschossen die Höhe der umgebenden Bebauung aufnimmt, schafft einen moderaten Übergang zur umgebenden Bestandsbebauung.

Das Planungskonzept sieht in den Obergeschossen Wohnungen verschiedener Größen vor. Auch im Erdgeschoss, zum Hof orientiert, sind Wohnungen angeordnet. Den Wohnungen sind jeweils Terrassen, Loggien und Balkone als Außenwohnbereich direkt zugeordnet.

Im Erdgeschoss sind die geplanten Laden- und Gewerbenutzungen entlang des

Gustav-Heinemann-Rings bzw. zur Maximilian-Kolbe-Allee adressiert, in Art und Umfang passend zum Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Gustav-Heinemann-Ring im Nordosten des Planungsgebietes, analog zur bisher bestehenden Situation.

Im viergeschossigen Gebäudeteil befindet sich ein zweigeschossiger Durchgang zum Hof, in dem die Eingangsbereiche für die Wohnkomplexe angeordnet werden sollen. Der lärmgeschützte Hof soll gut und vielfältig nutzbar mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen gestaltet werden. Als zentraler Treffpunkt für die Bewohnerschaft ist eine kleine platzartige Situation vorgesehen. Sämtliche Dachflächen sollen ebenfalls als Freiflächen/Dachgärten genutzt werden und das ebenerdige Freiflächenangebot ergänzen. Die vorhandenen Baumreihen im Westen bleiben erhalten.

## **5.2. Art der baulichen Nutzungen**

### **5.2.1. Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes soll der dringenden Nachfrage nach Wohnnutzungen Rechnung tragen.

Um die Unterbringung der im Allgemeinen Wohngebiet möglichen Laden-, Gastronomie, Dienstleistungs- und andere mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzungen zu fördern, werden im Erdgeschoss entlang des Gustav-Heinemann-Rings und im Kreuzungsbereich zur Maximilian-Kolbe-Allee die erforderlichen Flächen festgesetzt. Wegen der geplanten Gebäudetiefe von zirka 17 m ist es möglich, im rückwärtigen Gebäudeteil auf der lärmabgewandten Seite eine Wohnnutzung zuzulassen. Aufgrund ihres Flächenbedarfs und der nutzungsbedingten Emissionen, sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Um Nutzungskonflikte innerhalb des Planungsgebietes und gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden und der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) von 1485 m<sup>2</sup> und Geschossfläche (GF) von 7200 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **Zulässige Grundfläche**

Die im Plan festgesetzte GR von 1485 m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichend hiervon darf die GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu der in § 3 Abs. 6 der Satzung festgesetzten Obergrenze der Grundfläche von 2635 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### **Zulässige Geschossfläche**

Für die festgesetzte Geschossfläche wurde eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche und gestalterisch qualitätsvolle Gebäude zu realisieren sowie eine weitere Einschränkung der ohnehin geringen nutzbaren Freiflächen im Planungsgebiet zu vermeiden, darf die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche für Treppenräume mit den dazugehörigen Vorräumen und Fluren nach § 3 Abs. 5 der Satzung als baulicher Rettungsweg in den Gebäuden überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die aufgrund ihrer Höhe die Hochhausgrenze von 22 m nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) überschreiten und somit verpflichtet wären einen zweiten baulichen Rettungsweg nachzuweisen.

Gleiches gilt für die Überschreitung durch die in § 3 Abs. 2 der Satzung genannten Flächen für Gemeinschaftsräume, für Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe und für Be- / Entlüftungsanlagen sowie für den Durchgang vom Gustav-Heinemann-Ring bis zu der Gebäuderückseite.

Zur Sicherung der baulichen Struktur im Rahmen der festgesetzten Bauräume und Höhenentwicklung werden die zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 3 Abs. 2 auf insgesamt 5 % der planlich festgesetzten Geschossfläche beschränkt.

Da das Planungsgebiet in einem urbanen Bereich liegt, der aufgrund des zum Teil hohen Straßenverkehrsaufkommens sowie des Anlagenlärms aus der Umgebung höheren Immissionsbelastungen unterliegt, können, um eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern und die Flächen für Wohnraum nicht einzuschränken, zum Schutz vor Verkehrslärm, verglaste und thermisch vom Wohnraum getrennte wohnungsbezogene Loggien und Balkone bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie gegebenenfalls einen Bedarf, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

### **Bilanz / Bebauungsplandaten**

Im Allgemeinen Wohngebiet können unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossfläche von 7200 m<sup>2</sup> zirka 70 Wohneinheiten entstehen.

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

Baugebiet	WA
Nettobauland [m <sup>2</sup> ]	3002
Geschossfläche GF max. [m <sup>2</sup> ]	7200
entspricht GFZ max.	2,4
Grundfläche GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 (2) BauNVO	1485

entspricht GRZ max. § 19 (2) BauNVO	0,49
GR max.(zusätzlich) [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 4 BauNVO	1150
entspricht GRZ max.§ 19 Abs.2+4 BauNVO	0,88

#### Grundflächenzahl GRZ

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 wird durch die mit 1485 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche GR nach §19 Abs. 2 BauNVO überschritten.

Bei Berücksichtigung der Möglichkeit, dass nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50 %, d.h. bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist, ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung der GRZ um zirka 0,28 (841 m<sup>2</sup> GF).

Ebenso wird die maximal zulässige GRZ entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA um eine GRZ von 0,08 (211 m<sup>2</sup> GF) überschritten.

#### Geschossflächenzahl GFZ

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GF (7200 m<sup>2</sup>) liegt die GFZ im Allgemeinem Wohngebiet bei 2,4.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 GFZ ist damit überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Schaffung des in München dringend erforderlichen Wohnraumes.
- Flächensparendes und somit ökologisches Bauen auf bereits entwickelten Flächen in verdichteter Umgebung, im Sinne der Innenentwicklung.
- Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere der Umwandlung des seit vielen Jahren brachliegenden Bürostandortes in einen zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandort.
- Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume).
- Erschließung des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV (S-Bahn, U-Bahn und Bus).
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Wohnquartier von hoher Identität im Übergang zu den großformatigen Strukturen der angrenzenden Kerngebietsnutzung zu schaffen.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch einen Bauraum und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erreichen.
- Die für diese Anlage festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung.
- Sicherung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen im Hof sowie auf den Dachflächen.
- Sicherung von qualitätvollen Freiflächen im Hof durch zweite bauliche Rettungswege
- Festsetzungen zur Sicherung der Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzung zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar. Eine gute Erschließung des Planungsgebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist gegeben. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge in dem Allgemeinen Wohngebiet erfüllt.

#### **5.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudedurchgang, Überschreitung des Bauraumes**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (= Bauraum) erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Die städtebauliche Grundidee der gegliederten Zeilenstruktur, wird in der Geometrie des Bauraumes umgesetzt. Zur Sicherung eines ruhigen, rückwärtigen Grundstücksbereichs mit einer hohen Aufenthaltsqualität, ist im Allgemeinen Wohngebiet die Bebauung innerhalb des Bauraumes durchgängig zu errichten.

Um eine gute Zugänglichkeit des Hofes für die Hausbewohner sicherzustellen, ist eine Unterbrechung der Zeilenstruktur lediglich durch den festgesetzten Durchgang erlaubt. Mit dem Durchgang wird zudem die Möglichkeit eröffnet, die vorgesehenen

Eingänge zu den Wohnkomplexen zurückversetzt von den öffentlich zugänglichen Laden-, Dienstleistungs- und Restaurantnutzungen anzuordnen und so ein privates Vorfeld zu schaffen. Die festgesetzte Durchgangshöhe und -breite ergibt sich aus den technischen Anforderungen an die darüber liegenden Geschosse. Eine geringfügige Abweichung ist lediglich aus technischen und gestalterischen Gründen möglich.

Zur Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und um private Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zu ermöglichen und gleichzeitig ein geschlossenes Erscheinungsbild des Gebäudes sicherzustellen, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen und die Begrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Loggien, Erker, Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte, überschritten werden.

Um auch im rückwärtigem Grundstücksbereich ein qualitätvolles Erscheinungsbild mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, dürfen die Baugrenzen ebenfalls lediglich bis zu dem in der Satzung angegebenen Maß durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte, überschritten werden.

Mit den darüber hinausgehend festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten und den damit verbundenen Flächenfestsetzungen für die einzelnen Balkone in den Obergeschossen und Terrassen im Erdgeschoss soll Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Flächenformate dieser Außenwohnbereiche ermöglicht werden.

Um die Nutzung durch eine Gastronomie im Erdgeschoss mit einer gut nutzbaren qualitätvollen Freischankfläche entlang der Maximilian-Kolbe-Allee zu ermöglichen, darf die Baugrenze an der Maximilian-Kolbe-Allee bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Dabei ist eine Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup> zulässig.

## **5.5. Höhenentwicklung und Wandhöhen**

Die in dem Bauraum festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes von einem Gebäudekomplex mit sieben, vier und acht Geschossen. Damit orientiert sich die vorgesehene Bebauung sowohl an den unmittelbaren als auch mittelbaren Umgebungsbauten und entwickelt sich zum Kreuzungsbereich Gustav-Heinemann-Ring / Maximilian-Kolbe-Allee mit einer städtebaulichen Dominante. Die im Plan bezeichneten Wandhöhen, einschließlich ihrer Attika bzw. der Brüstungen der Dachgärten / -terrassen beziehen sich auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt 542,50 m ü. NN.

Zur Gewährleistung einer erhöhten Flexibilität in der Grundrissgestaltung kann von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung um das in der Satzung festgelegte Maß abgewichen werden.

Zum Schutz der Privatheit können die im rückwärtigen Bereich des Gebäudes zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss gegenüber dem Niveau des rückwärtigen Grundstücksbereiches um das festgesetzte Maß angehoben werden.

## 5.6. Abstandsflächen

### Innerhalb des Bebauungsplangebiets

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert, d.h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Detaillierte Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Verträglichkeit der sich hieraus ergebenden baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleibt.

Da die Festsetzungen des Bauraumes sicherstellen, dass die Außenwände des Gebäudes mit einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen, sind die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 3 Ziffer 1 BayBO erfüllt.

### Außerhalb des Bebauungsplangebiets

Die Entwicklung der zulässigen Bebauung erfolgte unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen. Als städtebauliches Bindeglied zwischen den Nutzungsarten vermittelt die geplante Gebäudetypologie zwischen den Gebäudekubaturen der umgebenden Kerngebietsnutzungen und den anschließenden Wohngebietsnutzungen.

Durch detaillierte Voruntersuchungen wurde die Verträglichkeit der sich hieraus ergebenden baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

In der Planzeichnung werden für das Baugebiet ein Bauraum sowie Bestimmungen zu Wandhöhen und zur Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen definieren die maximal mögliche Bebauung, d.h. das Nutzungsmaß abschließend.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die umliegenden Bestandsbebauung und im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen verglichen. Als Basis wurde die maximale Ausnutzung des Bauraumes und die festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhe ist der in § 5 Abs. 1 der Satzung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen von 1 H für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden überwiegend nicht eingehalten.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Nordwesten und Westen des Planungsgebietes anfallenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken Fl.Nrn. 420/10 und 487/13 bis zur Grundstücksgrenze verkürzt werden können. Durch die Einhaltung der entsprechend verkürzt festgesetzten Abstandsfläche an den betroffenen Gebäudeseiten im Planungsgebiet ist die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° oder besser zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen gesichert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die

umliegende Bestandsbebauung ist damit gewahrt, die Nutzbarkeit und das bestehende Baurecht werden entsprechend nicht beeinträchtigt. Die Verkürzung der Abstandsflächen ist zudem vertretbar, da selbst bei der Ansetzung von 1 H die Abstandsflächen zwar teilweise auf die vorstehenden Nachbargrundstücken fallen würden, sich aber die Abstandsflächen des Baukörpers im Planungsgebiet zu den Gebäuden auf den benachbarten Grundstücken nicht überlappen.

Die Verkürzung der straßenseitig anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebietes bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche des Gustav-Heinemann-Rings und zur Maximilian-Kolbe-Allee stellt die Nachbarschaft hinsichtlich der zulässigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke nicht schlechter. Durch die Einhaltung der entsprechend verkürzt festgesetzten Abstandsfläche an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45° oder besser zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen gesichert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung auch für die umliegende Bestandsbebauung ist damit gewahrt, die Nutzbarkeit und das bestehende Baurecht werden nicht beeinträchtigt. Selbst bei Ansetzung von 1 H würden die anfallenden Abstandsflächen des Planungsgebietes nur auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Aus vorstehenden Gründen sind die angeführten Verkürzungen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange vertretbar. Auch städtebaulich ist eine kompakte Wohnbebauung an diese Stelle vertretbar. Insbesondere da sich das Planvorhaben im Vergleich zu der bisherigen Bestandsbebauung durch eine ähnliche Kubatur, Bauraumfestsetzung und Kompaktheit des Baukörpers auszeichnet.

### **5.7. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgärten**

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und einer Begrünung und Freiraumnutzung der Dächer, inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solaranlagen, werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt.

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohngebiete sowie innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen zugelassen und in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild zum einen der Gebäude, insbesondere aber der Dachlandschaft, und auf das Freihalten von Flächen für die Dachbegrünung ab. Die notwendigen technischen Anlagen, wie z. B. Be- und Entlüftung zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Gebäude, werden jedoch ermöglicht.

Um die gewünschte Nutzung der Dachflächen als gemeinschaftliche und private Dachgärten zu ermöglichen, sind Dachaufbauten für Dachausstiege und Abstellräume zulässig. Deren Grundfläche wird zu Gunsten der nutzbaren und der begrünten Dachfreiflächen beschränkt.

Um die Fassaden von Antennen und Satellitenanlagen freizuhalten und somit eine homogene Fassade zu gewährleisten, sind diese nur auf Dachflächen zulässig.

Um sowohl eine nachhaltige Begrünung der Dachflächen als auch von Dachgärten zu erreichen, werden jeweils entsprechende Qualitätsstandards festgesetzt (siehe auch 5.12. Grünordnung). Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben. Dadurch soll auch der ökologisch positive Effekt einer Dachbegrünung zum Tragen kommen.

### **5.8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freifläche im Hof werden Aufschüttungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Um eine höhenfreie Anbindung an die Umgebung und eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen für diesen Zweck zulässig.

Ebenso werden aus funktionalen Gründen Ausnahmen getroffen. So sind Geländemodellierungen zur Gestaltung des Kinderspielplatzes sowie um einen ausreichenden Bodenaufbau für die Pflanzung von großen Bäumen im Hof herzustellen, zulässig. Auch kann eine Terrassenzone auf das angehobene Erdgeschossniveau der Wohnungen im Hof aufgeschüttet werden.

### **5.9. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen**

#### **Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörper und Freiflächen sowie die gute Nutzbarkeit der Freiflächen. Davon ausgenommen sind lediglich Spieleinrichtungen für einen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO sowie offene Fahrradabstellanlagen gemäß Festsetzung in der Satzung. Um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgarage zu erreichen, werden Kellerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unterirdisch im gesamten Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zugelassen.

#### **Müllaufstellflächen**

Für eine effektive Abwicklung der Müllentsorgung ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung am Gustav-Heinemann-Ring zulässig.

#### **Fahrradabstellplätze**

Die nach Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen und freiraumplanerischen Gründen in die Baukörper

beziehungsweise in die Tiefgarage zu integrieren. Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sind im Planungsgebiet Abstellmöglichkeiten im Bereich der Haus- bzw. Ladenzugänge und am Hofzugang entlang des zweigeschossigen Gebäudeteils auch außerhalb der Bauräume entsprechend der festgesetzten Anzahl zulässig. Eine Überdachung oder Einhausung wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

#### **5.10. Einfriedungen**

Die Freiflächen des Planungsgebiets sollen frei zugänglich und so ein Austausch mit der direkten Nachbarschaft möglich sein. Sie können fußläufig von Norden sowie über den Durchgang vom Gustav-Heinemann-Ring erreicht werden, im Süden öffnet sich der Hof und die Vorzone des erdgeschossigen Gewerbes zur Grünverbindung Maximilian-Kolbe-Allee. Einfriedungen werden daher ausgeschlossen.

Auf den privaten Dachgärten/ -terrassen über den zwei- und viergeschossigen Gebäudeteilen sowie in den teilweise als Privatparzellen ausgebildeten Dachgärten über den sieben- und achtgeschossigen Gebäudeteilen können berankte Sichtschutzzäune Privatheit für die Nutzerinnen und Nutzer herstellen.

#### **5.11. Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen. Sie sind deshalb auf eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage begrenzt.

Mit der Beschränkung der Werbeanlagen auf eine parallele Anordnung zur Fassade und dem Ausschluss von frei stehender Werbeanlagen wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen sind grundsätzlich unzulässig. Dies trägt zum einen dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen oder zu Preisen zu informieren.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen auf Grund ihrer störenden Wirkung auf die weitere Umgebung des Planungsgebietes unzulässig.

## 5.12. Grünordnung

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung der angeführten Ziele und der dargestellten grünplanerischen Grundidee. Dem entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen gewährleistet. Mit der Festlegung der Wuchsgröße und der Pflanzqualität von Bäumen und den Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit von Pflanzflächen in Belagsflächen sollen ein optisch wie ökologisch wirksames Mindestmaß zur Durchgrünung und ausreichende Wuchsbedingungen für die Bäume sichergestellt werden.

Um im Bauvollzug gestalterischen und planerischen Spielraum zu ermöglichen, werden Abweichungen von den Festsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen.

Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996 gelten darüber hinaus entsprechend.

Die Ausformung des Gebäudekomplexes schafft einen lärmgeschützten Hof, der sich nach Südwesten öffnet. Dieser soll als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche mit Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen differenziert und qualitativ gestaltet werden und den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten zur Erholung dienen. Der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO vorzusehende Kinderspielplatz ist im Hof nachzuweisen. Er ist über den Durchgang von den Hauseingängen aus gut zugänglich und liegt somit in unmittelbarem Bezug zu den Wohnungen.

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen und Kinderspielflächen zu sichern, wird darauf verzichtet, den Erdgeschosswohnungen im Hof Wohnungsgärten zuzuordnen.

Außenwohnbereiche wie Loggien, Balkone, Terrassen und Dachterrassen/ -gärten auf den zwei- und viergeschossigen Gebäudeteilen, die jeweils einzelnen Wohnungen zugeordnet sind, ergänzen das Freiflächenangebot im Hof. Darüber hinaus werden auf den Dächern der sieben- und achtgeschossigen Gebäudeteile gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und privat genutzte Dachgartenparzellen vorgesehen. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zu Herstellung und Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten enthalten.

Um bei der vorgesehenen baulichen Dichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes im Perlachpark vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen über dem Bedarf entsprechend anteiligen Kosten für die Aufwertung dieser öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Die prägenden Baumreihen aus Ahornen und Robinien, die bereits über die Festsetzungen des Grünstrukturplans zum Bebauungsplan 57ci gepflanzt wurden, werden als zu erhalten festgesetzt. Sie markieren im Westen die Abgrenzung des Hofes. Die Außenwände der vorhandenen Tiefgarage müssen hierfür in diesem Bereich erhalten werden. Der Unterwuchs soll jedoch ausgelichtet werden, um

Durchblicke zu ermöglichen und den Hof großzügiger wirken zu lassen. Dieser Baumbestand im Westen des Hofes wird durch mittelgroße oder große Bäume beispielsweise mit auffälligen Blüh- und Laubaspekten ergänzt. Ein großer Baum im Vorgarten am Gustav-Heinemann-Ring stärkt den grünen Charakter des Straßenraums.

Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sind die nicht überbauten oder für die Erschließung notwendigen Flächen zu bepflanzen und zu begrünen. Dies wird unterstützt durch die festgesetzten Baumneupflanzungen im Hof und am Gustav-Heinemann-Ring. Um eine mögliche Gastronomienutzung im Erdgeschoss nicht einzuschränken, kann im Vorgarten an der Maximilian-Kolbe-Allee zugunsten einer Freischankfläche von der Festsetzung zu begrünen und zu bepflanzen abgewichen werden.

Die Dachbegrünung der Flachdächer bewirkt kleinräumig und in der Gesamtbilanz eine positive Wirkung auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte). Als Mindeststandard wird sowohl für eine flächige Dachbegrünung als auch für Dachgärten eine technisch und ökologisch notwendige Aufbaustärke definiert.

Die maximale Versiegelung durch die Neuplanung liegt bei zirka 2635 m<sup>2</sup> (zirka 88 %) und damit geringfügig über der Versiegelung von 2480 m<sup>2</sup> (zirka 82 %), die derzeit im Bestand vorhanden ist, wobei nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sogar eine vollständige Versiegelung des Planungsgebietes zulässig wäre. Allerdings ergibt sich die hohe Versiegelung der Neuplanung durch die großflächig mit der Tiefgarage unterbauten Bereiche im Hof. Diese müssen jedoch mit Ausnahme der Erschließungsflächen überdeckt und begrünt werden. Dadurch entsteht bis zu 600 m<sup>2</sup> oberflächlich begrünte Fläche, so dass der klimatisch wirksame Grünflächenanteil gegenüber der heutigen Situation (asphaltierter Hof) deutlich zunimmt.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern, was eine Minimierung der Auswirkungen durch die Versiegelung darstellt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trifft hierzu keine weitergehenden Festsetzungen.

## **Artenschutz/Baumbilanz**

### **Artenschutz**

Durch den geplanten Abriss des leer stehenden Bürogebäudes und die anschließende Neubebauung sind alle (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für die in den vorhandenen Gehölzen brütenden Vogelarten werden unter Berücksichtigung von spezifischen Vermeidungsmaßnahmen (Baumfällung außerhalb der Brutzeiten) die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insgesamt ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

### **Baumbilanz**

Bei Umsetzung der Planung müssen innerhalb des Planungsgebiets zehn Bäume gefällt werden, wovon fünf Bäume nach der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt sind.

Entsprechend den Festsetzungen werden mindestens fünf Bäume innerhalb des Planungsgebietes neu gepflanzt, wodurch die Verluste der geschützten Bäume zahlenmäßig ausgeglichen werden.

Gegebenenfalls werden darüber hinaus noch einzelne nicht geschützte Bäume entfernt, die abgängig beziehungsweise nicht erhaltenswert sind.

### **5.13. Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über den Gustav-Heinemann-Ring an den Knotenpunkt Therese-Giehse-Allee/Gustav-Heinemann-Ring angebunden.

In einem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planung auf das umliegende Straßennetz ermittelt.

Aus der Neuplanung resultiert für das Allgemeine Wohngebiet ein Verkehrsaufkommen von 205 Kfz/Tag (Ziel- und Quellverkehr).

Eine Vergleichsrechnung für die ehemalige Büronutzung ergab mit zirka 230 Kfz/Tag (Ziel- und Quellverkehr) einen ähnlichen Wert. Der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehr liegt somit in einer vergleichbaren Größenordnung wie das frühere Verkehrsaufkommen des Verwaltungsgebäudes. Lediglich die Lastrichtungen werden sich verändern. Dies bedeutet, dass der wesentliche Verkehr des Verwaltungsgebäudes, der Beschäftigtenverkehr, am Morgen zur Tiefgarage gerichtet war, abends zurück.

Bei der Wohnnutzung wird am Morgen der Quellverkehr der Bewohner entstehen, abends dann der Zielverkehr zurück zur Tiefgarage.

Auch die Verkehrsmengen des Planfalls 2030 können am Knotenpunkt Therese-Giehse-Allee / Gustav-Heinemann-Ring weiterhin mit den Qualitätsstufen A und B, somit einer sehr guten Verkehrsqualität, leistungsfähig abgewickelt werden.

Das Planungsgebiet ist an die Hauptroute für den Radverkehr, die durch die Therese-Giehse-Allee verläuft, über einen bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Gustav-Heinemann-Rings angeschlossen.

### **Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu ermitteln.

Um eine hochwertige Gestaltung und möglichst große nutzbare private Freiflächen sicherzustellen, sind alle pflichtigen Stellplätze nur in Form unterirdischer Stellplätze, nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Tiefgarage zulässig. Von der festgesetzten Lage der Tiefgarage darf geringfügig abgewichen werden, um ein gewisses Maß an Planungsflexibilität zu ermöglichen.

Für Besucher des Allgemeinen Wohngebiets stehen ausreichend Stellplätze im

öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Am Gustav-Heinemann-Ring sind auf beiden Seiten Längsparkplätze angeordnet. Daher ist davon auszugehen, dass die nachzuweisenden Besucherstellplätze für das Planungsgebiet im öffentlichen Straßenraum abgedeckt werden können.

Zur Sicherung der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens und zum Schutz angrenzender Wohnnutzung ist der Zufahrtsbereich in seiner Lage festgesetzt und in das Gebäude zu integrieren. Dabei ist nur eine Tiefgaragenzu- und abfahrt zulässig. Von der festgesetzten Lage des Zu- und Ausfahrtsbereichs darf geringfügig abgewichen werden, um ein gewisses Maß an Planungsflexibilität zu ermöglichen. Tiefgaragenzu- und ausgänge sowie Notausgänge aus der Tiefgarage sind aufgrund des geringen Freiflächenanteils im Planungsgebiet nur innerhalb des Gebäudes zulässig.

Um die Freiflächen durch die Immissionen der Tiefgarage nicht zu belasten, ist sie mechanisch zu entlüften und die Abluft über die Dächer der Neubebauung in die freie Windströmung zu führen.

Auf die Entlüftung durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach kann lediglich verzichtet werden, wenn sich neben einer Be- und Entlüftungsöffnung im Garagentor oder im Zufahrtsbereich, die Be- und Entlüftungsöffnungen auf die festgesetzte Anzahl und Flächenmaße beschränken, die eine verträgliche Integration in die Freiflächengestaltung sowie gut nutzbare Freiflächen ermöglichen. Basierend auf der Garagenverordnung bezieht sich der angegebene Lüftungsquerschnitt, auf den freien Gesamtquerschnitt der Lüftungsströmungen. Durch Maßnahmen wie zum Beispiel bodenbündige Gitterroste wird der freie Querschnitt um zirka 40 % reduziert. Dementsprechend muss der Schacht größer geplant werden. Für diese Maßnahmen ist gutachterlich nachgewiesen, dass eine ausreichende Tiefgaragenbe- und -entlüftung sichergestellt werden kann. Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität des Freibereiches, sind sie ebenerdig in die Freiflächengestaltung zu integrieren. Darüber hinaus ist zur Sicherung einer gesunden Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Wohnungen, auf Terrassen und den Freispielflächen ein Mindestabstand von 4,5 m zu diesen Bereichen einzuhalten.

#### **5.14. Feuerwehr, Brandschutz**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung tragen zu können. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und um die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der ohnehin knappen Freiflächen im rückwärtigen Hof nicht weiter einzuschränken, sollen hier keine Feuerwehraufstellflächen angeordnet werden. Die Feuerweherschließung kann über die Straßen erfolgen. Daher muss in der Grundrissgestaltung auf die einseitige Anleiterbarkeit des Gebäudes reagiert werden bzw. ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum errichtet werden.

Das Planungskonzept sieht folglich zwei bauliche Rettungswege für alle Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen vor, so dass keine Aufstellflächen für das Hubrettungsgerät der Feuerwehr erforderlich sind. Lediglich für eine Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss wird der zweite Rettungsweg über die tragbare Steckleiter der Feuerwehr sichergestellt. Die Bewegungsflächen für die Feuerwehr befinden sich auf der öffentlichen Straße (Gustav-Heinemann-Ring). Der Hof muss von Feuerwehrfahrzeugen nicht befahren werden.

## 5.15. Lärmschutz

### Schalltechnische Untersuchung

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau auf Grundlage der gültigen Normen und Verordnungen beurteilt.

### Maßnahmen für die Gebäude

Die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109, November 1989 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollen die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft nicht eingeschränkt werden. Daher und auf Grund der berechneten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der hohen Verkehrslärmeinwirkungen bedarf es weitergehender Maßnahmen.

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist auf Grund der geringen Größe des Grundstücks und aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt einer Verkehrslärmbelastung, ausgehend vom Gustav-Heinemann-Ring.

An den Fassaden der geplanten Bebauung zum Gustav-Heinemann-Ring können Geräuscheinwirkungen von bis zu 61 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht auftreten. Somit werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Schallschutz im Städtebau – 55/45 dB(A) tags/nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts) überschritten. Gesundheitsgefährdende Werte (>65/60 dB(A) tags/nachts) werden an den Fassaden der neu geplanten Wohnbebauung nicht erreicht.

In den mit bis zu 61 dB(A) tags lärmbelasteten Bereichen entlang des Gustav-Heinemann-Rings sind Außenwohnbereiche an der Fassade ohne Lärmschutzmaßnahmen überwiegend nicht möglich. Im Erdgeschoss werden in den betroffenen Bereichen keine Wohnungen zugelassen.

Auf den lärmabgewandten nach Westen ausgerichteten Fassadenseiten und den vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen des Hofes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Auf den Dachflächen der Gebäude sind schutzbedürftige Freibereiche (Dachgärten bzw. -terrassen) zulässig. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag wird in den zum Gustav-Heinemann-Ring ausgerichteten Bereichen der Dachgärten/-terrassen überschritten, die Schallschutzanforderung für Freibereiche von 59 dB(A) tags wird jedoch überwiegend eingehalten. Lediglich auf dem Dach über dem vierten Geschoss des mittleren Gebäudeteils wird unmittelbar an der Attika zum Gustav-Heinemann-Ring der Wert von 59 dB(A) am Tag geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Da hier nur der unmittelbare Randbereich zur Straße (ca. 1,6 m hinter der Brüstung) betroffen und der übrige Bereich uneingeschränkt nutzbar ist, sind keine Maßnahmen erforderlich. Eine Nutzung der Dachflächen als Freibereich auf den sieben- und achtgeschossigen Gebäudeteilen ist ohne Einschränkungen umsetzbar.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Auf die umgebenden und künftigen Verkehrslärmquellen reagiert die städtebauliche Konzeption durch die gegliederte Zeilenbebauung entlang des Gustav-Heinemann-Rings. Dadurch entsteht ein ruhiger rückwärtiger Grundstücksbereich.

Für die lärmbelasteten Gebäudefassaden entlang des Gustav-Heinemann-Rings bedarf es aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete weitergehender Maßnahmen. Es wird deshalb festgesetzt, dass in den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Loggien usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen, herzustellen ist. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Analog dazu wird zum Schutz von Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien) festgesetzt, dass Außenwohnbereiche an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten nur zulässig sind, wenn durch Gebäudeabschirmung oder aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen etc.) sichergestellt ist, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

### **Anlagenlärm**

Relevante Anlagenlärmimmissionen gehen von den umgebenden Gewerbebetrieben aus. Als Schallquellen sind vor allem Parkvorgänge, Rangier- und Liefervorgänge sowie Geräusche von haustechnischen Anlagen anzunehmen. Auf Grund der Nutzungsart der umgebenden Gebäude (Büronutzung und verschiedene Kleingewerbe) kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet an der vorhandenen Bebauung bisher eingehalten wurden. Das heißt,

es wird vor den betroffenen Fassaden von Immissionspegeln von bis zu 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ausgegangen.

Danach werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nach Umwandlung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht an den Fassaden zum Gustav-Heinemann-Ring und zur Maximilian-Kolbe-Allee um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

### Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Für die in nachfolgender Abbildung in Rot markierten Fassaden werden Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen.

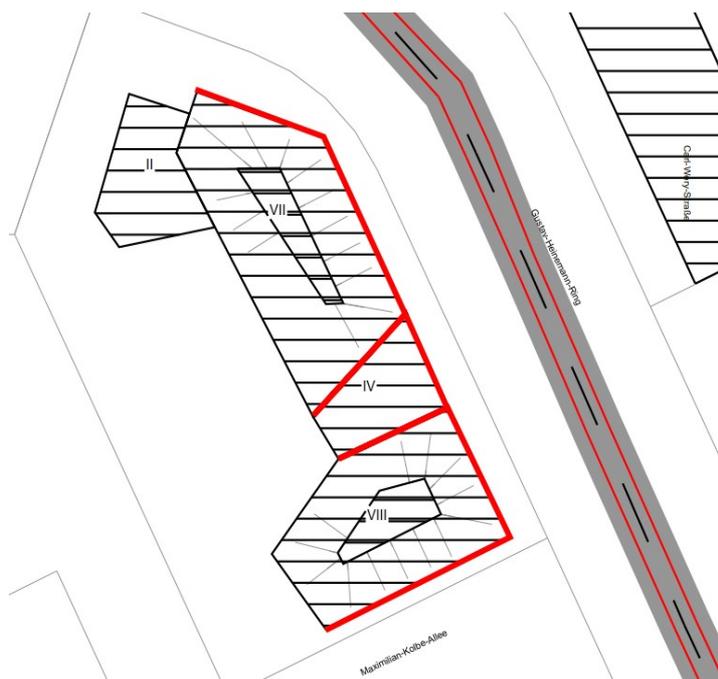


Abb. Konfliktdarstellung Gewerbelärm

Öffnbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entlang der bezeichneten Fassaden nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche-technische Maßnahmen in einem Abstand von mindestens 0,5 m vor dem geöffneten Fenster die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie des Spitzenpegelkriteriums eingehalten werden.

Dies kann im Bauvollzug durch eine geeignete Grundrissorientierung und / oder baulich-technische Maßnahmen an den Gebäudeseiten hergestellt werden.

Als bauliche Maßnahmen kommen nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. festverglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.ä.) in Frage. Diese müssen eine Pegelminderung um bis zu 5 dB(A) gewährleisten, sodass 0,5 m vor den öffnbaren Fenstern die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts sowie des Spitzenpegelkriteriums sichergestellt ist. Als bauliche Maßnahmen sind auch Festverglasungen (ausnahmsweise zu Reinigungszwecken öffnbar) möglich, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen.

Im Planungsgebiet selbst ist mit Anlagenlärm im Bereich der Tiefgaragenzu- und -abfahrt zu rechnen. Daher werden Schallschutzanforderungen an die

Tiefgaragenzu- und -ausfahrt festgesetzt, um einen größtmöglichen Schutz der geplanten und bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erreichen.

#### **Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsräusche in der Nachbarschaft**

Da das geplante Gebäude ein bestehendes Gebäude vergleichbarer Größe und Kubatur ersetzt, und kein schalltechnisch relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Umgebung durch die Änderung der Bebauung im Plangebiet zu erwarten ist, sind aus diesem Grund auch durch Reflexionen an den Fassaden des Neubaus keine schalltechnisch relevanten Pegelzunahmen vor den Fassaden der Nachbarbebauungen zu erwarten. Es kann somit ohne weitergehende schalltechnische Berechnungen davon ausgegangen werden, dass die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft infolge der Planungen nicht zunehmen.

#### **5.16. Nachhaltigkeit**

Die Entwicklung des Wohngebiets soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger Aspekte erfolgen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen wie Gender Mainstreaming und Inklusion. Dabei führt sie sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

- Sicherung der Bau- und Gestaltungsqualität
- Ermöglichung dezentraler Dienstleistungsangebote durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Förderung des Umweltverbundes aus Fußgängern, Radfahrverkehr und ÖPNV durch Festsetzung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen und durch die bauliche Verdichtung an der Haltestelle des ÖPNV
- Ermöglichung der Nutzung von Solarenergie auf den Dächern
- Sicherung eines erhöhten Flächenbedarfs für technische Dachaufbauten, bei Erreichung eines erhöhten Energiestandards der Gebäude
- Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Minimierung der Erschließungsflächen
- Sicherung von Freiflächen zum Aufenthalt ebenerdig und auf den Dächern
- Festsetzung von Flächen-, Tiefgaragen- und Dachbegrünung
- Festsetzungen zu Baumerhalt und -neupflanzungen
- Barrierefreiheit.

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

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Mit der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in

dem sich diese zur Übernahme folgender Leistungen verpflichtet:

- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau sowie 10 % preisgedämpftem Mietwohnungsbau
- Qualitätssicherung der Gestaltung
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche (Kompensationsmaßnahme)

## **7. Wesentliche Auswirkungen**

### **Städtebauliche Ordnung / Grünordnung**

- Schaffung eines Wohngebietes für zirka 70 Wohneinheiten (zirka 170 Einwohner)
- Aufgabe des ungenutzten Bürostandortes
- Beibehaltung von Angeboten zur Versorgung und Gastronomie
- Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Übergangs in die umgebenden Wohn- und Gewerbestrukturen
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Schaffung eines Schallschutzkonzeptes, welches sowohl das Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.
- Schaffung hochwertiger Freiflächen im Hof und auf den Dächern,
- Fällung von fünf geschützten Bäumen, Neupflanzung von ebenfalls fünf Bäumen.

**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/31 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V