

Telefon: 0 233-22925  
24306  
22918  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/22 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a  
Schwere-Reiter-Straße (nordwestlich)  
Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich)  
Olymiapark (südwestlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1009b, 1009c, 1663 und 1928)

### **- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16875**

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
04.12.2019 (SB)**

### **Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin.....</b>	<b>5</b>
	Satzungstext.....	6
	Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	17
<b>III.</b>	<b>Beschluss.....</b>	<b>71</b>

Telefon: 0 233-22925  
24306  
22918  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/22 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a  
Schwere-Reiter-Straße (nordwestlich)  
Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich)  
- Südliches Oberwiesenfeld -  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1009b, 1009c, 1663 und 1928)

### **- Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16875**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:10.000
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Beiplan Feuerwehr (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehender Satzungstext und Begründung des Bebauungsplans Nr. 2053a (Seite 6ff.).

#### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats hat am 03.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2053a und die zugehörige Begründung gebilligt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 23 vom 20.08.2019, Seite 325, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 29.08.2019 mit 01.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung wurden fristgerecht Stellungnahmen abgegeben. Im Einzelnen wird zu den für den Bebauungsplan relevanten Äußerungen zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

## 1. LBV-Kreisgruppe München, vom 12.09.2019

Die im § 19 Artenschutz enthaltene zeitliche Regelung würde einen absehbaren Verbotstatbestand vorwegnehmen, da der vorgegebene Zeitraum von Juli bis September noch in der Brutzeit der Rauchschwalben läge. Durch Erschütterungen und Teilabbrüche an bestehen bleibenden Gebäude könnten Gelege zerstört und Nestlinge getötet werden. Der LBV fordere daher, den Abbruch von Gebäuden im Umkreis von 30 m zum ehem. Langstallgebäude nur außerhalb der Brutzeit der Rauchschwalben, d.h. in den Wintermonaten, zuzulassen.

Für Gebäude außerhalb des 30 m-Umkreises lägen teilweise Besiedlungsnachweise durch Rauchschwalben und Haus- und Feldsperlinge vor. Auch hier müsse daher der Abbruch in den Wintermonaten erfolgen.

Bislang seien auf dem Gelände trotz reger Fledermaus-Flugbewegungen keine Fledermausquartiere nachgewiesen worden, es sei aber der Hinweis auf potentielle Quartiere an Gebäuden im Gutachten erfolgt. Der LBV fordere, in Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde, für alle jeweils betroffenen Arten individuelle Vermeidungsmaßnahmen zu finden und diese über eine Ausnahmegenehmigung rechtlich festzulegen, falls bei der gem. § 19 Abs. 1 durchzuführenden Vorab-Überprüfung Fledermausquartiere gefunden werden.

Der LBV schlägt daher vor, den 2. Satz des § 19 Abs. 1 im Sinne des Einwandes umzuformulieren.

Für das in § 19 Abs. 2 festgesetzte Spatzenhaus sei eine genaue Definition der Ausführung in Abstimmung mit Experten erforderlich, um die Besiedelung erfolversprechend zu gestalten. Dazu werden Hinweise bezüglich Höhe und Mindestkubatur gegeben.

### **Stellungnahme:**

Der Abbruch von Gebäuden im Winter wird durch das artenschutzrechtliche Gutachten ausgeschlossen, um unter Umständen vorhandene Winterquartiere von Fledermäusen zu schonen. Für den Fall, dass diese bei den gem. § 19 Abs. 1 Satz 1 verpflichtenden Überprüfungen nicht nachgewiesen werden, sind Abbrüche auch in den Wintermonaten möglich, andernfalls ist, wie gesetzlich vorgeschrieben, eine rechtliche Absicherung weiterer Vermeidungsmaßnahmen in einem artenschutzrechtlichen Verfahren erforderlich.

Der Forderung des LBV nach Korrektur des § 19 Abs. 1 Satz 2 der Satzungsbestimmungen wird durch noch weitere Einschränkung der Abbruchzeiten im 30 m-Umkreis Rechnung getragen, um die in manchen Jahren zu beobachtende 2. Brutzeit der Rauchschwalben im Juli/August zu berücksichtigen.

Für alle artenschutzrechtlichen Belange ist nunmehr auch die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als zuständige Fachbehörde festgesetzt.

Die Hinweise des LBV zur Ausführung des sog. Spatzenhauses werden an die begleitende Fachstelle (Untere Naturschutzbehörde - UNB) zur Kenntnis weitergegeben.

Die vorgenommenen Änderungen erfolgen auf ausdrücklichen Vorschlag des LBV als von der Planung betroffenem Naturschutzverband. Dritte werden durch die Änderungen des Satzungsentwurfs und der Begründung nicht abwägungsrelevant berührt. Daher besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung.

## 2. BUND Kreisgruppe München vom 23.09.2019

### Baumschutz

Es werde gefordert, alle Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen könnten. Eine dichtere Flächenquote von mindestens einem großen oder mittelgroßen standortgerechtem Laubbaum pro 100 qm sei wünschenswert.

### Artenschutz

Der Erhalt des „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäudes“ werde begrüßt. Es werde aus Artenschutzgründen für erforderlich gehalten, dass das Gebäude aktiv dauerhaft im Bestand zu erhalten sei, da es in seiner Funktion als Lebensstätte der Rauchschwalben und Haussperlinge, sowie als Nahrungs- und Jagdhabitat verschiedener, teilweise auf der Roten Liste verzeichneten Fledermausarten so bedeutsam sei.

Der Erhalt aller Höhlenbäume sowie aller potentiellen Höhlenbäume werde gefordert, da nicht auszuschließen sei, dass sich Quartiere von Fledermäusen auf dem Planungsgebiet befänden. Hinsichtlich der zusätzlichen Nisthilfen werde auf eine ausreichend lange Vorlaufzeit verwiesen.

Das Anbringen von Fledermauskästen eigne sich nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, da diese nicht immer besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt würden. Diesbezüglich wird auf eine Umfrage der Bayerischen Koordinationsstelle für Fledermausschutz verwiesen. Da das Alter einen Einfluss auf die Besiedlungswahrscheinlichkeit habe, müssten die Kästen mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden.

### Stellplätze

An der Forderung zur Reduktion der Stellplätze werde festgehalten, da das Gebiet gut an das Netz des ÖPNV angebunden sei. Es werde um Vorlage des Mobilitätskonzeptes, welches eine Reduktion des Stellplatzschlüssels ermögliche, gebeten.

## **Stellungnahme:**

### Baumschutz

Im Grünordnungsplan werden ca. 60 (von 125) Bäumen, die der BaumschutzVO unterliegen als „zu erhalten“ festgesetzt. Ergänzend dazu können durch die Festsetzung von Einzelbäumen und einer Flächenquote (ein Baum/ 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche) ca. 120 Bäume im Gebiet neu gepflanzt werden. Durch die Festsetzung relativ großer Pflanzgrößen ist gewährleistet, dass die neu gepflanzten Bäume schnell ihre ökologische Funktion erfüllen können.

### Artenschutz

Zur Forderung eines dauerhaften Erhalts des „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäudes“ wurde bereits im Billigungsbeschluss vom 03.07.2019 in Beantwortung eines Einwandes der LBV-Kreisgruppe München ausführlich Stellung genommen.

Gemäß dem „Naturschutzfachlichen Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften“ werden durch den Erhalt des „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäu-

des“ als Lebensstätte für die Rauchschnalbenkolonie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Das Gebäude ist solange zu erhalten, wie es durch die Rauchschnalbenkolonie als Lebensraum in Anspruch genommen wird. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung für den Eigentümer zu einem aktiven, dauerhaften Erhalt des Gebäudes als potenzielle Lebensstätte für verschiedene Arten lässt sich sachlich und rechtlich nicht begründen.

Die im Artenschutzgutachten kartierten Höhlenbäume und potentielle Höhlenbäume außerhalb der Bauräume sind als „zu erhalten“ festgesetzt. Ein Erhalt aller Höhlenbäume ist aufgrund der geplanten Wohnbebauung und der erforderlichen Gemeinschaftstiefgarage nicht möglich. Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzungsbestimmungen sind alle Gehölze vor Fällung fachkundig auf Quartiere streng geschützter Tierarten zu überprüfen.

Die Hinweise zu einer ausreichend langen Vorlaufzeit für die zusätzlichen Nisthilfen, insbesondere bei Fledermauskästen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauträger und die begleitende Fachstelle (UNB) weitergegeben.

#### Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007. Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht fest und lässt damit grundsätzlich eine Reduktion der Stellplätze z.B. für geförderten Wohnungsbau zu. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, ob und in welchem Umfang eine weitere Reduktion der erforderlichen Stellplätze möglich ist. Dies hängt von der Vorlage eines Mobilitätskonzeptes durch den Bauherren und den darin enthaltenen Maßnahmen ab.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg 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 der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrags der Referentin entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a für den Bereich Schwere-Reiter-Straße (northwestlich) Emma-Ihrer-Straße (northöstlich) - Südliches Oberwiesenfeld - Plan vom 20.05.2019 und Satzungstext wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a  
Schwere Reiter-Straße (nordwestlich), Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich), Olympiapark  
(südwestlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a 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 Schwere Reiter-Straße (nordwestlich), Emma-Ihrer-Straße (nordöstlich) und Olympiapark (südwestlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.05.2019, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053 a erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1009b (MüABl. S 63 vom 10.04.1987), des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.1009c (MüABl. 18/91 vom 28.06.1991), des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1663 (MüABl. 27/89 vom 29.09.1989) sowie rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1928 (MüABl. 18/03 vom 30.06.2003) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet WA und ein Urbanes Gebiet MU. Das Allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den Teilgebieten WA(1), WA (2) und WA (3).
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA (1) wird im nördlichen Teil des Bauraums eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in welcher im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (als Gemeinbedarfseinrichtung) ausschließlich eine Kindertageseinrichtung bestehend aus einer 3-gruppigen Kinderkrippe, einem 3-gruppigen Kindergarten sowie einem Hort mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig ist. Die Außenspielfläche ist in dem im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung in einer den Gruppen angemessenen Größe anzuordnen.

- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA (2) wird im nördlichen Teil des Bauraums eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in welcher im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (als Gemeinbedarfseinrichtung) ausschließlich eine Kindertageseinrichtung bestehend aus einer 3-gruppigen Kinderkrippe und einem 3-gruppigen Kindergarten mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig ist. Die Außenspielfläche ist in dem im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung in einer den Gruppen angemessenen Größe anzuordnen.
- (4) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (5) In dem Urbanen Gebiet MU ist im Erdgeschoss entlang der Baulinie an der Schwere-Reiter-Straße Wohnnutzung ausgeschlossen.
- (6) In dem Urbanen Gebiet MU wird im nordöstlichen Teil des Bauraums eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, in welcher im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss (als Gemeinbedarfseinrichtung) ausschließlich eine Kindertageseinrichtung bestehend aus einer 3-gruppigen Kinderkrippe, einem 3-gruppigen Kindergarten sowie einem Hort mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig ist. Die Außenspielfläche ist in dem im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung in einer den Gruppen angemessenen Größe anzuordnen.
- (7) In dem Urbanen Gebiet MU werden die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.
- (8) In dem Urbanen Gebiet MU werden die nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (3) Die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
  - Gemeinschaftsräumen
  - Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
  - Räumen zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,überschritten werden.

Dabei darf die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche insgesamt pro Bauraum im Allgemeinen Wohngebiet um maximal 5% und im Urbanen Gebiet MU um maximal 3% überschritten werden.

- (4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben mehrgeschossige Lufträume in Kombination mit Laubengangerschließungen unberücksichtigt.

#### **§ 4 Höhenentwicklung, Abstandsflächen**

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH = Oberkante der Attika) beziehen sich auf den im Plan angegebenen Höhenbezugspunkt 516,0 m üNN.
- (2) Für Wohnnutzung ist das Niveau des Erdgeschosses (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) gegenüber dem Geländeniveau des angrenzenden Innenhofes und des angrenzenden Straßenraums um mindestens 80 cm anzuheben.
- (3) Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO werden auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß verkürzt.

#### **§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) In dem Urbanen Gebiet MU ist das Gebäude durchgängig und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Im Urbanen Gebiet MU können Außenwände entlang der Emma-Ihrer-Straße südlich des im Plan festgesetzten Durchgangs im Erdgeschoss von der Baulinie bis zu einer Tiefe von 6,0 m zurücktreten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA kann von den Baulinien zum Rosa-Luxemburg-Platz geringfügig abgewichen werden wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.
- (4) Die im Plan festgesetzten Gebäudedurchgänge sind mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m und einer Breite von mindestens 5,0 m zu errichten. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.
- (5) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.
- (6) Im Urbanen Gebiet MU können die im Plan festgesetzten Baulinien nur durch Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 0,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

- (7) Auf den im Plan festgesetzten Flächen für Wohnungsgärten ist das Vortreten von Terrassen und Terrassentrennwänden im Erdgeschoss über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.
- (8) Im Allgemeinen Wohngebiet können im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Wohnungsgärten die Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
- (9) Für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sind Terrassen auch außerhalb der Bauräume zulässig.

## **§ 6**

### **Dachaufbauten, Dachgärten, Dachterrassen**

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 30% des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen. Diese sind mit geeigneter Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Fall einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 50% der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.
- (2) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie sind baulich zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Ihre Höhe wird auf maximal 3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut begrenzt. Abweichend davon sind zur Erschließung von Dachterrassen notwendige Aufzüge bis zu einer Höhe von maximal 4 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut zulässig.
- (3) Aufbauten für Dachausstiege einschließlich Nebenflächen zu Flächen für gemeinschaftliche Freiraumnutzung (z.B. Abstellräume für die Dachflächennutzung) sind bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenaufgang zulässig.
- (4) Die Dachflächen der Gebäude sind mit Ausnahme der Flächen für zulässige Dachaufbauten extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (5) Auf Dachflächen die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, ist auf mind. 20 % der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (6) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

## **§ 7**

### **Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen**

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Stellplätze sowie die Anlieferzonen für die Kindertageseinrichtungen (An). Im MU ist die Anlieferzone auch für die Andienung der gewerblichen Nutzung zulässig.
- (2) Tiefgaragenzu- und -ausgänge, die Zu- und Ausfahrt sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Zwischen den Bauräumen sind nicht eingehauste Notausgänge von Gemeinschaftstiefgaragen ab 25 m von der Baugrenze entfernt und außerhalb der Freiflächen der Kindertageseinrichtungen zulässig.
- (3) Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden, Zufahrten und Zuwegungen im Durchschnitt um 80 cm gegenüber dem zukünftig hergestellten Geländeniveau abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Die Entlüftung der Tiefgarage hat über Dach in den freien Windstrom zu erfolgen.
- (5) Die Belüftung, sowie die Entrauchung der Tiefgarage hat in Abstimmung mit den Belangen der Grünordnung zu erfolgen.

## **§ 8**

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem allgemeinen Fußverkehr, dem Aufenthalt und der Erholung, der Erschließung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete Teilgebiete WA (2) und WA (3) sowie der Leitungsführung. Die Erschließung wird auf die Anlieferung der Kindertageseinrichtungen, die Feuerwehrzufahrt und die Müllentsorgung beschränkt.

## **§ 9**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan festgesetzten Gehrechte (G), Radfahrrechte (R) und Fahrrechte für einen beschränkten Personenkreis (FB) sind zugunsten der Landeshauptstadt München Dienstbarkeiten einzutragen.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die im Plan bemaßten Mindestbreiten sind zu gewährleisten.

## **§ 10**

### **Lärmschutz**

- (1) An den im Planteil gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Lärmsanierungsgrenzwerte von 69/59 dB(A) Tag/Nacht im Urbanen Gebiet (MU) überschritten werden, ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach

DIN 4109 sowie von Aufenthaltsräumen von Kinderbetreuungseinrichtungen nicht zulässig.

(2) Abweichend von Absatz 1 sind Wohnnutzungen zulässig, wenn:

- die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassade belüftet werden können oder
- die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden) vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Außerdem muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit über ein Fenster an der dem Verkehrslärm abgewandten Fassade belüftet werden (Grundrissorientierung). Davon abweichend sind ausnahmsweise bei den Wohnungen im südwestlichen Eckbereich (Emma-Ihrer-Straße/Schwere-Reiter-Straße) an den gekennzeichneten Fassaden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien oder Ähnliches), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von 30 dB(A) nachts innerhalb des jeweiligen Aufenthaltsraumes sicherstellen.

- (3) Abweichend von Absatz 1 sind Büronutzungen zulässig, wenn an den im Planteil gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Lärmsanierungsgrenzwerte von 69 dB(A) am Tag im Urbanen Gebiet (MU) überschritten werden, Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung vorgesehen werden. Dies ist nicht erforderlich, wenn die Büroräume über Fenster in einem Fassadenbereich belüftet werden können, der im Planteil keine Kennzeichnung besitzt. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (4) An den im Planteil gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht im Urbanen Gebiet (MU) und von 59/49 dB(A) Tag/Nacht im Allgemeinen Wohngebiet (WA) überschritten werden, sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen sowie am Tag in Aufenthaltsräumen von Kinderbetreuungseinrichtungen, Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorzusehen. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (5) Außenwohnbereiche (wie z. B. Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien) sind an den gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Lärmsanierungsgrenzwerte in der Tageszeit überschritten werden, nicht zulässig. An den gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tageszeit überschritten werden, sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Abschirmwände, Verglasungen) so abgeschirmt werden, dass in der Tageszeit an den Außenwohnbereichen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) und im Urbanen

Gebiet (MU) von 64 dB(A) nicht überschritten wird (die Aufpunkthöhe beträgt jeweils 2,0 m über Oberkante Nutzfläche).

- (6) Die Seitenwände der Tiefgaragenrampen bzw. die Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen müssen schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen mittleren Absorptionsgrad  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Ausführung der einzelnen Bauteile bei der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt (wie z. B. Tiefgaragentor, Regenrinne etc.) müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 25$  dB auszuführen.

## **§ 11**

### **Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

- (1) Im Urbanen Gebiet MU sind technische Maßnahmen zum Schutz vor den Immissionen der Erschütterungen und des Sekundärluftschalls vorzusehen. Dabei müssen die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Kern-, Misch- und Dorfgebiete im MU eingehalten werden. Die Immissionen des Sekundärluftschalls dürfen die Immissionsrichtwerte Innen der TA Lärm von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschreiten. Kurzzeitige Pegelspitzen bei der Vorbeifahrt von Straßenbahnen auf der Schwere-Reiter-Straße dürfen einen mittleren Maximalpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.
- (2) Die Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 müssen von dem Baukörper im Urbanen Gebiet MU baulich getrennt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn die Schutzziele aufgrund der gewählten Baukonstruktionen anderweitig erreicht werden.
- (3) Die Einhaltung der Anhalts- und Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Fertigstellung durch eine für Messungen nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Erschütterungsschutzes bekanntgegebene Messstelle nachzuweisen.

## **§ 12**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA und Urbanen Gebiet MU sind oberirdische Nebenanlagen außerhalb von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig:

- Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO,
- oberirdische Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kindertageseinrichtungen und deren Außenspielflächen,
- bis zu 15 offene Fahrradabstellplätze je Hauseingang in direkter Zuordnung zum Hauseingang
- Stellplätze für die Anlieferung der Kindertageseinrichtung in den im Plan festgesetzten Bereichen (AN)
- bis zu 5 oberirdische Stellplätze im Urbanen Gebiet MU in dem im Plan festgesetzten Bereich

- gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in den im Plan festgesetzten Bereichen. Von der festgesetzten Lage der Aufstellflächen für Müllbehälter kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- (2) Trafostationen sind in die Gebäude oder die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren.
- (3) In den Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen sind auch Kellernutzungen zulässig.
- (4) In der Öffentlichen Grünfläche ist eine Nebenanlage zur Unterbringung von Nistgelegenheiten für Sperlinge („Spatzenhaus“) zulässig.

### **§ 13**

#### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

### **§ 14**

#### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Geländemodellierungen in geringem Umfang zulässig:
- zum Anschluss an das bestehende Geländeniveau,
  - für Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung,
  - zur Pflanzung von Bäumen,
  - im Bereich von Wohnungsgärten und Terrassen bis zum Erdgeschossniveau,
  - zur Gestaltung von Kinderspielplätzen.
- (3) Zur Abgrenzung von Wohnungsgärten und Terrassen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf die Oberkante Gelände zulässig.

### **§ 15**

#### **Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einfriedungen und Einzäunungen zulässig:
- Einfriedungen der Freiflächen der Kindertageseinrichtung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, als offene Zäune ohne Sockel.
  - Einfriedungen von Wohnungsgärten mit einer Höhe von max. 50 cm, als offene Zäune auf den Stützmauern gem § 13 Abs. 3, nur in Verbindung mit Heckenpflanzung in gleicher Höhe.

- im Teilgebiet WA (3) nördlich des Bauraumes: Einfriedung von Kinderspielplätzen mit einer Höhe von max. 1,0 m als offene Zäune ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm, nur in Verbindung mit Heckenpflanzung in gleicher Höhe.
- (3) In der öffentlichen Grünfläche ist zur Sicherung des „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäudes“ für den Zeitraum bis zu dessen Abbruch eine Einfriedung mit einer Höhe von max. 2,00 m als offener Zaun zulässig.

## **§ 16**

### **Grünordnung allgemein**

- (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Bei den als zu erhalten festgesetzten Gehölzen ist auch der zugehörige Strauch- und Stauden-Unterwuchs zu erhalten.
- (3) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (7) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.
- (8) Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (z.B. vorhandene Kampfmittel) oder zwingend notwendige Kanalreparaturarbeiten dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gleicher Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen.
- (9) 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.

## **§ 17**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Die nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten bzw. Teilgebieten auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (3) Von der Lage und Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume im MU kann aus funktionalen Gründen abgewichen werden.
- (4) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf den nicht über und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind vor allem große Laubbäume zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (5) Wohnungsgärten sind nur in den im Plan hinweislich gekennzeichneten Bereichen entlang der Fassaden mit einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig.
- (6) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 50 cm bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen ist zulässig. Zusätzliche Zäune gemäß § 14 Abs. 2, 2. Spiegelstrich sind zulässig.

## **§ 18**

### **Grünordnung öffentliche Grünfläche**

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesen zu begrünen. Spielplätze für alle Altersgruppen sind zu integrieren. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z.B. Schmuckpflanzungen, Wasserflächen, Brunnen, Kunstobjekte.
- (2) In der Öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von ca. 15 % der Gesamtfläche als magere, blütenreiche Mähwiese herzustellen und langfristig zu erhalten.

## **§ 19**

### **Artenschutz**

- (1) Gebäude und Gehölze sind vor Abbruch bzw. Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen.

Abbrucharbeiten von Gebäuden sind

- generell auf den Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. zu beschränken
- im Umkreis von 30 m zum „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäude“ nur in den Monaten März und September zulässig.

Ausnahmsweise sind Abbrucharbeiten an allen Gebäuden auch vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig, wenn der fachkundige Nachweis erbracht wird, dass keine Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

- (2) In der Öffentlichen Grünfläche ist spätestens ein Jahr vor Abbruch der Bestandsgebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Nebenanlage („Spatzenhaus“) mit bis zu 15 Brutplätzen für Sperlinge herzustellen und langfristig zu erhalten
- (3) Für jeden von der Ausnahme gem. § 16 Abs. 8 betroffenen Baum, der potenzielle oder regelmäßig genutzte Quartiere streng geschützter Vogel- oder Fledermausarten aufweist, sind spätestens ein Jahr vor der Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde je verloren gehendem Quartier drei geeignete Ersatzquartiere neu zu schaffen und langfristig zu unterhalten.
- (4) In den Baugebieten sind
  - im WA an den Gebäuden mit festgesetzter Wandhöhe von 27 m je Gebäude 20 Nisthilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter anzubringen und langfristig zu erhalten.
  - Eckverglasungen und Glasflächen von Loggien und Balkonen mit geeigneten Maßnahmen so auszubilden, dass Vogelschlag vermieden wird.
- (5) Im „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäude“ in der öffentlichen Grünfläche sind zehn zusätzliche Nisthilfen für Rauchschwalben in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde anzubringen und zu erhalten.

## **§ 20 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Verfahren.....	19
2. Ausgangssituation.....	21
2.1. Größe und Lage im Stadtgebiet, Eigentumsanteile der Landeshauptstadt.....	21
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	21
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand.....	21
2.2.2. Grün- und freiraumplanerische Situation.....	23
2.2.2.1. Naturhaushalt.....	23
2.2.2.2. Biotopfunktion, Vegetation.....	24
2.2.2.3. Fauna, besonderer Artenschutz.....	25
2.2.2.4. Erholung.....	25
2.2.3. Verkehrliche Erschließung.....	26
2.2.4. Infrastruktur und Versorgung.....	28
2.3. Vorbelastungen.....	28
2.3.1. Immissionen.....	28
2.3.2. Altlasten und Kampfmittel.....	30
3. Planerische Ausgangslage.....	30
3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	30
3.2. Rahmenplanung Olympiapark, Wettbewerbsverfahren zur Olympiabewerbung	31
3.3. Zentrenkonzept.....	32
3.4. Rechtliche Ausgangslage.....	32
3.4.1. Planungs- und Baurecht.....	32
3.5. Denkmalschutz.....	34
3.6. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.....	35
4. Planungsziele.....	35
5. Planungskonzept.....	36
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	37
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	38
5.3. Höhenentwicklung.....	41
5.4. Abstandsflächen.....	41
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	42
5.6. Dachaufbauten, Dachgärten, Dachterrassen.....	43
5.7. Verkehr.....	44
5.7.1. Straßenverkehrsflächen.....	44
5.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	46
5.7.3. Fuß- und Radwegesystem, Dienstbarkeitsflächen.....	46
5.7.4. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen.....	47
5.8. Feuerwehr, Brandschutz.....	48
5.9. Lärmemissionen, Lärmimmissionen und Lärmschutz.....	49
5.9.1. Verkehrslärm.....	49
5.9.2. Anlagenlärm.....	54
5.9.3. Sport- und Freizeitanlagen.....	56
5.10. Erschütterungen, Sekundärer Luftschall.....	57
5.11. Lufthygiene.....	58
5.12. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze.....	58
5.13. Werbeanlagen.....	59

<b>5.14.</b>	<b>Aufschüttungen, Abgrabungen,.....</b>	<b>59</b>
<b>5.15.</b>	<b>Einfriedungen und Einzäunungen.....</b>	<b>60</b>
<b>5.16.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>61</b>
<b>5.17.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>63</b>
<b>5.18.</b>	<b>Öffentliche Verkehrsflächen.....</b>	<b>64</b>
<b>5.19.</b>	<b>Versiegelung, Altlasten und Versickerung.....</b>	<b>65</b>
<b>5.20.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>66</b>
<b>5.22.</b>	<b>Nachhaltigkeit.....</b>	<b>67</b>
<b>5.23.</b>	<b>Gender Mainstreaming, Inklusion.....</b>	<b>68</b>
<b>6.</b>	<b>Natur- und Artenschutzrecht.....</b>	<b>68</b>
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>68</b>
<b>7.1.</b>	<b>Städtebauliche Ordnung / Verkehr.....</b>	<b>68</b>
<b>7.2.</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>69</b>
<b>8.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten.....</b>	<b>69</b>
<b>9.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>70</b>
<b>10.</b>	<b>Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand.....</b>	<b>70</b>

## 1. Planungsanlass und Verfahren

### **Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Freiwerden der Tierklinikflächen im Süden des Olympiaparks möchte die Landeshauptstadt München die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nutzung der Flächen schaffen. Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt hier ein Quartier mit Wohnungen für Staatsbedienstete und den erforderlichen Kindertageseinrichtungen zu realisieren. Entlang der Schwere-Reiter-Straße ist im Erdgeschoss Büronutzung vorgesehen. Auf der Fläche befinden sich heute die Tierklinik der Ludwig-Maximilians-Universität, die in den nächsten Jahren nach Oberschleißheim umziehen wird, sowie nördlich der Schwere-Reiter-Straße Brachflächen.

### **Planungswettbewerb und Rahmenplanung Olympiabewerbung**

Das Planungsgebiet ist Teil des Bereichs, für den im Zuge der Olympiabewerbung der Landeshauptstadt München für die Winterspiele 2018 im Jahr 2010 ein Planungswettbewerb durchgeführt worden war. Auf dieser Fläche sollten die Vertretungen der Medien untergebracht werden (Mediendorf). Die Nachnutzung des Mediendorfs als attraktives Wohnquartier im sogenannten postolympischen Modus war bereits Teil der Wettbewerbsaufgabe. Das Preisgericht empfahl, den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurf des ersten Preisträgers Leon Wohlhage Wernik, Architekten, Berlin, mit St Raum a, Landschaftsarchitekten, Berlin, den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Der überarbeitete Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung.

Ebenfalls im Zuge der Olympiabewerbung wurde eine Rahmenplanung für den Olympiapark erstellt. Darin wurden städtebauliche, architektonische, landschaftsplanerische, ökologische und stadtgesterische Vorgaben für die weiteren Planungen im und um den Olympiapark definiert. Als Ziele für das Planungsgebiet wurden insbesondere eine Parkerweiterung und eine Aufwertung der südlichen Parkeingänge an der Schwere-Reiter-Straße und am Rosa-Luxemburg-Platz formuliert.

### **Beschlusslage**

Die landschafts- und stadtplanerische Rahmenplanung Olympiapark wurde vom Stadtrat mit Ergänzungsanträgen hinsichtlich des Erhalts des sog. „Tollwood-Geländes“ und der Montessorischule sowie einem Prüfauftrag zum Verbleib des Theaterzettes "Das Schloss"- derzeit befristet genehmigt bis Ende 2020 - am 06.10.2010 (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 05048) beschlossen und bildete eine Grundlage für die Auslobung des Planungswettbewerbs für die Bewerbung um die Olympischen Winterspiele. Das Wettbewerbsergebnis zur Planung des Olympischen Dorfs und des Mediendorfs wurde dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 02.02.2011 bekannt gegeben (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14/V 05917).

Für das Planungsgebiet gilt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053 vom 08.06.2011 (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 06731).

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbsentwurf wurde nach dem Scheitern der Olympiabewerbung durch Léon Wohlhage, Architekten, Berlin, und St Raum a, Landschaftsarchitekten, Berlin, unter der Vorgabe der Schaffung eines urbanen Wohnquartiers überarbeitet, verdichtet und weiterentwickelt. Auf dieser

Plangrundlage erfolgte vom 02.03.2018 mit 04.04.2018 die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie vom 02.03.2018 mit 04.04.2018 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 07.03.2018 eine Erörterungsveranstaltung in der Grundschule an der Gertrud-Bäumer-Straße statt, die den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit bot, das Projekt kennen zu lernen und Anregungen für den weiteren Planungsprozess zu geben.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die vorgesehene Umstrukturierung und Neubebauung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Nach Aufgabe der Bestandsnutzung durch die Tierklinik der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) soll das Planungsgebiet überwiegend mit Wohnnutzung sowie öffentlichen Grünflächen entwickelt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha. Davon entfallen ca. 3,3 ha auf die öffentliche Grünfläche, ca. 0,8 ha auf öffentliche Straßenverkehrsflächen und ca. 3,3 ha auf die Baugebiete. Die geplante Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) wird voraussichtlich ca. 13.000 m<sup>2</sup> betragen. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) für das Planungsgebiet unter den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgesehenen 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053 a umfasst nur den südlichen Teil der Fläche aus dem Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2011, der übrige nördliche Teil des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2053 ist nicht Teil der Planung. Eine Entwicklung des nördlichen Teils des Aufstellungsbeschlusses wäre nur im Falle eines Zuschlags für die Austragung der Olympischen und Paralympischen Winterspiele 2018 in der Landeshauptstadt München zum Tragen gekommen. Da dies nicht eingetreten ist, verbleibt die Teilfläche des Bundeswehrverwaltungszentrums an der Dachauer Straße im Eigentum des Bundes. Eine kumulative Betrachtung mit dem Planungsgebiet ist nicht notwendig, da bisher keine Entwicklungsabsichten auf dem Gelände an der Dachauer Straße durch die Bundesrepublik Deutschland erfolgt sind.

Eine kumulative Betrachtung mit Aufstellungsbeschlüssen der näheren Umgebung ist nicht gegeben, da keine weiteren Aufstellungsbeschlüsse vorhanden sind, zu denen ein enger zeitlicher, räumlicher oder sachlicher Zusammenhang, im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB besteht.

Es liegt auch keine kumulative Wirkung im Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen vor. Südlich angrenzend an das Planungsgebiet liegt der Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1954 der Landeshauptstadt München - Kreativfeld. Insofern besteht zwar ein gewisser räumlicher Zusammenhang. Der Bebauungsplan 1954 ist allerdings bereits am 20.07.2017 in Kraft getreten, so dass ein enger zeitlicher Zusammenhang nicht besteht. Auch von einem engen sachlichen Zusammenhang kann nicht ausgegangen werden, da der Bebauungsplan Teil der Planung für das „Kreativquartier“ ist, für das ein eigener Rahmenplan erarbeitet und eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Darüber hinaus stellt die Schwere-Reiter-Straße eine deutliche Zäsur dar.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

(vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Größe und Lage im Stadtgebiet, Eigentumsanteile der Landeshauptstadt**

Das Planungsgebiet umfasst etwa 7,4 ha. Es liegt im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg, ca. 4 km vom Marienplatz entfernt direkt am nordöstlich angrenzenden Olympiapark. Es wird im Westen durch die Emma-Ihrer-Straße, den Rosa-Luxemburg-Platz und den Helene-Lange-Weg, im Osten durch die Sportanlage des Sportvereins FC Teutonia e.V. und im Süden durch die Schwere-Reiter-Straße begrenzt.

Die Straßenverkehrsflächen der Emma-Ihrer-Straße, Schwere-Reiter-Straße und Rosa-Luxemburg-Platz sowie Teile der Flurstücke Nr. 401/5 und 404/205 befinden sich in städtischem Eigentum (ca. 0,8 ha).

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

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

Das Planungsgebiet ist Teil des ehemaligen Militärgeländes Oberwiesenfeld, auf dem es schon früh eine Landefläche für Ballone und Luftschiffe, sowie ab 1909 einen Flugplatz gab. Mit der Bewerbung der Landeshauptstadt München im Jahre 1966 als Veranstaltungsort für die XX. Olympischen Sommerspiele 1972 wurden die Weichen für eine umfassende Umstrukturierung des Oberwiesenfeldes gestellt. Große Teile des Militärareals nordöstlich des Planungsgebiets wurden zum Olympiapark.

Im Planungsgebiet selbst befindet sich östlich des Helene-Lange-Wegs ein Teil der tierärztlichen Fakultät der LMU (Tierklinik). Bei dem Gebäudebestand, der teilweise schon vor 1940 errichtet wurde, handelt sich um mehrere Langställe und Büro- bzw. Laborräume.

Südlich schließen Gebäude an, die vom Residenztheater als Proben- und Lagerräume für Requisiten genutzt werden.

Die Flächen südlich der Tierklinik liegen brach. Zwischenzeitlich wurden Teile der Fläche an den Verein „O`pflanzt is!“ verpachtet. Diese gärtnerische Nutzung wurde aber im Vorgriff auf die bauliche Nutzung einvernehmlich beendet. Zudem befanden sich hier Stellplätze des Theaterzeltes „Das Schloss“, welches sich unmittelbar östlich des Planungsgebietes anschließt.

Angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich im Osten die Sportanlagen des FC Teutonia e.V. sowie eine Trambahnwendeschleife.

Im Norden schließt sich der Olympiapark an, der künftig über das Planungsgebiet an die Schwere-Reiter-Straße und den Rosa-Luxemburg-Platz angebunden werden soll. Das Tollwood-Gelände befindet sich nördlich der Sportanlagen.

Das Quartier zwischen Hedwig-Dransfeld-Allee und Rosa-Luxemburg-Platz westlich des Planungsgebietes hat durch die fünfgeschossige Wohnbebauung in dichter Blockstruktur innerstädtischen Charakter. Das Wohngebiet und die Verwaltungsnutzung (Hauptsitz des Goethe-Instituts) wurden Ende der 1980er bis Mitte der 1990er Jahre auf Grundlage eines übergreifenden städtebaulichen Entwurfs für das gesamte Areal zwischen Schwere-Reiter- und Dachauer Straße errichtet. Dabei wurden auch alle Verkehrsflächen inklusive dem Rosa-Luxemburg-Platz hergestellt. Am östlichen Rand des Quartiers befinden sich eine Grundschule und eine Kindertageseinrichtung. Die öffentlichen Grünflächen am Helene-Lange-Weg wurden im Zuge dieser Entwicklung hergestellt und sollen durch die vorliegende Planung ergänzt werden.

Die Fläche zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und Leonrodplatz wird als Behördenstandort für die staatliche Verwaltung entwickelt. Derzeit entsteht hier das neue Justizzentrum mit einer bis zu siebengeschossigen Bebauung. Unmittelbar westlich der Emma-Ihrer-Straße wird eine unbebaute Fläche derzeit als Baustelleneinrichtung für das Justizzentrum genutzt.

Südlich der Schwere-Reiter-Straße befindet sich das „Kreativquartier“. In dem Gebiet zwischen Dachauer Straße und Infanteriestraße sollen in innerstädtischer Lage neue Wohnungen mit entsprechender Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätten), gewerbliche, kreativwirtschaftliche bzw. kulturelle Nutzungen und Erweiterungsbauten der Hochschule entstehen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 der Landeshauptstadt München – Kreativfeld wird diese Entwicklung für die Flächen unmittelbar südlich des Planungsgebietes festgesetzt. Dieser sieht neben dem Erhalt der denkmalgeschützten dreigeschossigen Bebauung an der Schwere-Reiter-Straße eine fünf bis sechsgeschossige Wohnbebauung sowie eine Fläche für Gemeinbedarf vor.

#### **Theaterzelt „Das Schloss“**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich das Theaterzelt „Das Schloss“ mit angegliedertem Gastronomiebereich, das für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. In der landschafts- und stadtplanerischen Rahmenplanung Olympiapark, die am 06.10.2010 in der Vollversammlung des Stadtrates behandelt wurde (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 05048), wurde unter Ziffer 8 beschlossen, dass der Verbleib des Theaterzeltes „Das Schloss“ am Standort zu prüfen ist (siehe auch Ziffer 3.2).

Im Aufstellungsbeschluss wurde ausgeführt, dass die Vereinbarkeit des Theaterzeltes mit der vorgesehenen Wohnbebauung in die lärmtechnische Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden muss. Zudem liegt das Schlosszelt in einem Bereich, in dem gemäß der Rahmenplanung Olympiapark ein attraktiver Parkzugang geschaffen werden soll.

Eine schalltechnische Voruntersuchung hat ergeben, dass mit der Nutzung des Theaterzeltes deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das geplante Wohngebiet einhergehen würden.

Es fanden daher frühzeitig Gespräche mit dem Pächter und der Betreiberin des Schlosszeltes statt. Hierbei konnte eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Das

Schlosszelt wird die Nutzung demnach mit Bezugsfertigkeit der Wohnungen an diesem Standort einstellen. Demzufolge ist bei den nachfolgenden Schallgutachten das Theaterzelt „Das Schloss“ nicht mehr berücksichtigt.

### **Trambahnwendeschleife**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich eine durch die Stadtwerke München (SWM) genutzte Trambahnwendeschleife mit Betriebshaus. Derzeit wird diese für Trambahnwendungen und Zwischenhalte bei Sonderfahrten (z.B. sogenannte Partytram) genutzt. Die SWM planen, die Wendeschleife über die derzeitige Nutzung hinaus auch zur Abstellung von Trambahnen in der Nachtzeit zu nutzen. Ein entsprechender Antrag wurde von der SWM am 11.08.2017 bei der Regierung von Oberbayern als zuständige Behörde eingereicht.

Um eine Vereinbarkeit der Planungen für das Wohngebiet mit den Nutzungsabsichten der SWM für die Wendeschleife sicherzustellen, fanden intensive Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümersin, den SWM, dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt. Anhand der erstellten schalltechnischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass ein gleichzeitiger Betrieb der Trambahnwendeschleife mit der geplanten Wohnnutzung in Einklang gebracht werden kann, wenn neben betrieblichen Maßnahmen auch die Gleise der Wendeschleife in Form eines sogenannten hochliegenden Rasengleisbettes ausgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 2.3.1).

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchungen wurde durch einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümersin und den SWM sichergestellt, dass die erforderlichen baulichen und betrieblichen Maßnahmen möglichst zeitnah realisiert werden, sodass der erforderliche Schallschutz für die Wohnbevölkerung gewährleistet wird. Die darin vereinbarte Ertüchtigung der Trambahn-Wendeschleife überwiegend mit hoch liegendem Rasenbahnkörper wird dazu führen, dass spätestens ab 2024 die Verkehrslärmimmissionen deutlich geringer ausfallen. Diese privatrechtliche Vereinbarung findet vollumfänglich Eingang in den städtebaulichen Vertrag.

## **2.2.2. Grün- und freiraumplanerische Situation**

### **2.2.2.1. Naturhaushalt**

#### **Naturraum**

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum der Münchner Schotterebene, die durch würmeiszeitliche Niederterrassenschotter gebildet wird.

#### **Topographie**

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 515 m ü.N.N. Es ist weitgehend eben und fällt von Süden nach Norden gleichmäßig um ca. 2 m ab.

#### **Boden, Versiegelung**

Auf Grund der vorangegangenen Nutzungen sind natürliche Böden kaum mehr vorhanden. Der Boden ist durch Verfüllung mit Bauschutt und Schlacken anthropogen überformt (siehe Kap. 2.3.2 Altlasten und Kampfmittel). Hierbei handelt es sich zum Teil um bis zu 4,6 m tiefe Auffüllungshorizonte.

Der Bereich der Tierklinik im Norden ist überwiegend mit Betriebsgebäuden überbaut oder als Erschließungs- und Stellplatzfläche versiegelt. Die südlichen Flächen weisen überwiegend unversiegelte Bereiche auf. Insgesamt beläuft sich die Versiegelung im Planungsgebiet auf eine Fläche von ca. 3,7 ha bzw. 49 %.

### **Grundwasser**

Der Flurabstand zum Höchstgrundwasserstand von 1940 beträgt im Süden ca. 5 m um im Norden ca. 6 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet. Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächen- oder Fließgewässer.

### **Klima**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der thermisch belasteten Innenstadt, wobei der nördlich gelegene Olympiapark eine deutlich ausgleichende Wirkung entfaltet. Angrenzend an das Planungsgebiet besteht eine bedeutsame Frischluft-Leitbahn zwischen den Sportanlagen der Technischen Universität jenseits des Georg-Brauchle-Rings, über den Olympiapark, die Sportanlage des SV Teutonia e.V. bis zur Schwere-Reiter-Straße. Diese versorgt bei Schwachwindlagen die umgebende Bebauung mit kühler und sauberer Luft. Aufgrund der guten Durchgrünung und lockeren Bebauung des Tierklinikgeländes kann das Planungsgebiet als wesentlicher Teil dieser Frischluft-Leitbahn gesehen werden.

#### **2.2.2.2. Biotopfunktion, Vegetation**

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das Biotop „An der Schwere-Reiter-Straße um das Sportgelände des FC Teutonia e.V.“ (M- 01116-001), ein untergeordneter Teilbereich liegt innerhalb des Umgriffes. Auf der ehemaligen Sandlaufbahn, umgeben von einem mit Gehölzen bewachsenen Wall, stockt in Teilen ein gut ausgebildeter Halbtrockenrasen. Das Planungsgebiet ist gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Teil des großflächig definierten Zielraums für die Erhaltung und Entwicklung von Trockenbiotopen.

Im Bereich des Tierklinikgeländes finden sich neben befestigten und versiegelten Flächen intensiv gepflegte Grünanlagen, Sandflächen sowie in den Randbereichen Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten und Ruderalfluren jünger als fünf Jahre. Im Norden und Nordosten bilden Feldgehölze und Hecken in Verbindung mit strukturreichen Gärten den Übergang zum Olympiapark.

Im Süden haben sich auf den freigemachten Flächen in Teilen artenreiche und extensiv genutzte Wiesenflächen entwickelt, in den Randbereichen finden sich Altgras und Ruderalfluren, die regelmäßig gemulcht wurden. Östlich davon grenzt eine ungenutzte Kiesfläche mit jungen Ruderalfluren und Gehölzen an.

Mit Ausnahme eines Vorkommens des Quendel-Sommerwurz, der in der Roten Liste Bayern mit der Gefährungsstufe 3 geführt wird, kommen im Planungsgebiet keine weiteren Pflanzen der Roten Liste oder wildlebende Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.

Baum- und Gehölzbestand befindet sich vor allem entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze, im Übergang zum Olympiapark sowie innerhalb der privaten Grünflächen zwischen den Gebäuden, entlang der Emma-Ihrer-Straße sowie auf dem Rosa-Luxemburg-Platz. Insgesamt wurden im Planungsgebiet ca. 200 Bäume

erfasst. Ca. 125 Bäume fallen mit einem Stammumfang über 80 cm unter den Schutztatbestand der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

### 2.2.2.3. Fauna, besonderer Artenschutz

In einem naturschutzfachlichen Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften wurden in den Jahren 2017 und 2018 die gem. der europäischen FFH-Richtlinie Anh.IV, und der Vogelschutz-Richtlinie, streng geschützten Tierarten, die durch die Planung betroffen sein könnten, untersucht.

Bei den Fledermauskartierungen wurden im Gesamtgebiet mindestens 11 Arten festgestellt, die das Planungsgebiet als Jagd- bzw. Nahrungshabitat in unterschiedlichem Umfang nutzen. Darunter auch die in der Roten Liste Bayern geführten Arten: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Nordfledermaus, Flughautfledermaus, Weißrandfledermaus und Zweifarbfledermaus, zudem in höherer Anzahl die Zwergfledermaus.

Im Bereich des Tierklinikgeländes (nördlich des Rosa-Luxemburg-Platzes) werden gem. Gutachten potentielle Habitate für Fledermäuse in Höhlenbäumen (mind. 6 Bäume) nicht ausgeschlossen. Auch der Gebäudebestand weist potenziell für Fledermäuse geeignete Strukturen wie Dachböden, Keller, Spalten, Nischen o.ä. auf. Bei gezielter Nachsuche an den potentiellen Quartieren konnten in den beiden Untersuchungs-jahren jedoch keine Quartiere mit regelmäßiger Nutzung (insbesondere keine Wochenstuben oder Winterquartiere) von Fledermäusen festgestellt werden. Eine sporadische Nutzung der potentiellen Einzelquartiere an Gebäuden und Bäumen ist nicht auszuschließen.

Bei den Vogelkartierungen wurden 31 Arten festgestellt, wovon 13 sicher oder wahrscheinlich auch im Gebiet brüten. Es handelt sich dabei überwiegend um kommune, an den Menschen zumindest teilweise angepasste Arten. Artenschutzrechtlich relevant sind die in den Roten Listen Bayern und Deutschland geführten Arten Feldsperling, Haussperling, Kleiber und Rauchschwalbe. Bemerkenswert sind die Vorkommen der gebäudebrütenden Rauchschwalbe, die mit 17 (Kartierung 2017) bzw. 22 (Kartierung 2018) Brutpaaren eine für die Landeshauptstadt München bedeutsame Rauchschwalbenkolonie darstellt, sowie des Haussperlings mit bis zu 6 Brutpaaren. Die Nachweise dieser Arten konzentrieren sich auf das südliche der beiden sog. „Langstallgebäude“.

Bei der Tiergruppe der Käfer fällt für den Münchener Raum nur der Eremitenkäfer unter den strengen Schutz der FFH-Richtlinie. Für einen Einzelbaum im Untersuchungsgebiet (Robinie am Ostrand des Tierklinikgeländes) konnte ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Bereich der extensiven Wiese im Südteil des Geländes wurde der seltene, jedoch nicht streng geschützte Idas-Bläuling beobachtet.

Streng geschützte Reptilien, Amphibien, Libellen, Tag- und Nachtfalter wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen, teils auch weil keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

### 2.2.2.4. Erholung

Das Planungsgebiet hat aktuell keine zentrale Bedeutung für Grünversorgung und Naherholung, da auf das Gelände der Tierklinik keinen Zutritt für die Öffentlichkeit

bietet. Die Flächen südlich davon standen zwischenzeitlich einer Nutzung durch Erholungssuchende im Rahmen des Vereinsprogramms von „O'Pflanzt is!“ offen. Diese Nutzung musste für die Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten aufgegeben werden.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Olympiaparks, der als vielfältig nutzbare und überwiegend frei zugängliche Grünfläche für die gesamte Stadt von Bedeutung ist. Die im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses liegenden Freiflächen im Norden waren nicht Bestandteil der ursprünglichen Parkplanung von 1972 und werden derzeit von verschiedenen Sondernutzungen beansprucht. In den letzten Jahrzehnten hat im Olympiapark eine bauliche Entwicklung und Nutzungsintensivierung stattgefunden. Neben der deutlichen Zunahme der Besucherzahlen bei den Veranstaltungen und der Parkanlagen wurden auch in neuen Gebäuden weitere Veranstaltungsangebote geschaffen (z.B. „Kleine“ Olympiahalle, Sea-Life, Kongresszentrum am Coubertin-Platz). Hinzuweisen ist auch auf die durch den Stadtrat beschlossene neue EHC-Arena am Willi-Gebhard-Ufer.

### **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke sind über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über das umliegende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

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

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße Schwere-Reiter-Straße, die an die Hauptverkehrsstraße Dachauer Straße anbindet. Im Westen grenzt es an die Emma-Ihrer-Straße, die als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen ist. Derzeit kann in die Emma-Ihrer-Straße auch von der Schwere-Reiter-Straße bis zur Baustelleneinfahrt des Justizzentrums in beide Fahrrichtungen gefahren werden. Aufgrund des durchgehenden Trambahnplanums ist die Emma-Ihrer-Straße nur im Rechtsfahrtsinn an die Schwere-Reiter-Straße angebunden. Der Rosa-Luxemburg-Platz im Norden der Emma-Ihrer-Straße ist mit Ausnahme des Verbindungsstücks zwischen Emma-Ihrer-Straße und Anita-Augspurg-Allee für den motorisierten Individualverkehr gesperrt.

Im Osten zweigt ein Nebenast der Schwere-Reiter-Straße nach Norden ab (im folgenden „östliche Erschließungsstraße“) und setzt sich fort als Zufahrtsstraße zur Tierklinik. Diese wird auch als Zufahrt zum Sportgelände des FC Teutonia e.V. und zum Theaterzelt „Das Schloss“ genutzt und dient als Rettungsweg für die Veranstaltungsflächen im südlichen Olympiapark (z. B. „Tollwood-Festival“).

Gemäß dem angrenzende Bebauungsplan Nr. 1009 c ist östlich des Planungsgebietes eine öffentliche Verkehrsfläche (östliche Erschließungsstraße) in Form einer Wendeschleife mit Stellplätzen festgesetzt, die nur in Teilen hergestellt ist. Der Bebauungsplan Nr. 1009 c setzt die Sportanlage des FC Teutonia e.V. ursprünglich als Bezirkssportanlage fest und sichert über die Straßenverkehrsfläche und die zugeordneten Stellplätze die Erschließung derselben. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche mit Stellplätzen wird mit Nutzungsaufgabe des Schlosszeltes erfolgen (siehe Ziffer 2.2.1.).

Die Verkehrsbelastung im umgebenden Straßennetz im Jahr 2018 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Der Schwerlastverkehr beläuft sich auf ca. 11% am gesamten Verkehrsaufkommen.

Straßenabschnitt	Verkehrsmenge in Kfz/Tag	davon Schwerlastverkehr in Lkw/Tag
Dachauer Straße nördlich Leonrodplatz	36.970	1460
Dachauer Straße südlich Leonrodplatz	26.390	780
Schwere-Reiter-Straße westlich Leonrodplatz	19.360	650
Schwere-Reiter-Straße zwischen Leonrodplatz und Emma-Ihrer-Straße	32.350	1.480
Schwere-Reiter-Straße zwischen Emma-Ihrer-Straße und Ackermannbogen	33.110	950
Schwere-Reiter-Straße östlich Ackermannbogen	18.130	700
Emma-Ihrer-Straße	350 – 470	10
Anita-Augsburg-Allee	1.090 – 400	10
Helene-Weber-Allee	1.280	10
Ackermannbogen	15.210	540
Infanteriestraße	8.000	240

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im 400 m Einzugsgebiet der Haltestellen Leonrodplatz mit den Tramlinien 12, 20 und 21 sowie der Buslinie Nr. 53 bzw. der Haltestelle Infanteriestraße. Zudem halten hier die Nachtlinien N 20, N43 und N 44.

### Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Fuß- und Radwegesystems, das die umliegenden Wohnquartiere mit dem Olympiapark verbindet. So führen westlich und östlich des Tierklinikgeländes Fuß- und Radwegeverbindungen von der Schwere-Reiter-Straße bzw. dem Rosa-Luxemburg-Platz in den Olympiapark. Durch das Planungsgebiet selbst führt südlich des Tierklinikgeländes der sogenannte „Schulweg“, ein Fuß- und Radweg der die Verbindung zwischen der Grundschule am Gertrud-Bäumler-Weg über den Rosa-Luxemburg-Platz und dem Wohnquartier am Ackermannbogen herstellt. Ergänzt wird das Radwegenetz durch die straßenbegleitenden Fahrradwege in der Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße.

Im Radwegekonzept der Landeshauptstadt München ist entlang der Schwere-Reiter-Straße von der Ackermannstraße nach Westen eine Fahrradhaupttroute dargestellt. Diese wird von der Fahrradhaupttroute, die über die Infanteriestraße in Richtung Innenstadt und durch den Olympiapark östlich der Sportanlage des SV Teutonia nach Norden führt, gekreuzt. Im Westen des Planungsgebiets führt über den Helene-

Lange-Weg und den Rosa-Luxemburg-Platz eine Nebenroute zum Leonrodplatz. Ergänzt wird diese durch die das Planungsgebiet querende Nebenroute vom Rosa-Luxemburg-Platz zur Ackermannstraße (Schulweg).

Dieses Konzept soll nun weiterentwickelt und ergänzt werden. Ziel ist die Schaffung einer Fahrradrouten vom Olympiapark über den Rosa-Luxemburg-Platz, die Emma-Ihrer-Straße in die Heßstraße in Richtung Maxvorstadt. Dafür wird eine sichere Querung der Schwere-Reiter-Straße im Bereich der Emma-Ihrer-Straße notwendig.

#### **2.2.4. Infrastruktur und Versorgung**

Gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München ist der Leonrodplatz als Nahbereichszentrum ausgewiesen. Hier befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt und weitere kleinere Geschäfte (Apotheke, Blumengeschäft, Schreibwarengeschäft) sowie ergänzende Dienstleistungen (Friseur, Bank).

Damit befinden sich in fußläufiger Entfernung die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im Rahmen der Bebauung im Kreativquartier soll das Nahbereichszentrum am Leonrodplatz mit einem zusätzlichen Einzelhandelsangebot komplettiert werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind Strom-, Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke (SWM) sowie Anschlüsse an das Abwasserkanalnetz und Telekommunikationsleitungen vorhanden. Ein Anschluss an die Fernwärmeleitung in der Schwere-Reiter-Straße ist möglich. Derzeit verlaufen auf den Flurstücken Nr. 472/352 und 472/351 parallel zur Schwere-Reiter-Straße eine Erdgashoch- und Niederdruckleitung sowie eine Stromleitung. Diese Leitungen werden verlegt. In der Umgebung des Planungsgebietes sind Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden. Die nächsten Kindertageseinrichtungen und Grundschule finden sich an der Gertrud-Bäumer-Straße. Im Kreativquartier entsteht zudem an der Infanteriestraße eine fünfzügige Grundschule mit Kindertageseinrichtung.

### **2.3. Vorbelastungen**

#### **2.3.1. Immissionen**

##### **Verkehrslärm und Anlagenlärm**

Das Planungsgebiet unterliegt erheblichen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Schwere-Reiter-Straße, in der zusätzlich die Trambahnlinie 12 verläuft. Zudem wirkt auf das Gebiet der Verkehrslärm von der Trambahnwendeschleife ein, die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzt.

Die Trambahnwendeschleife wird auch zur Abstellung von Trambahnen genutzt. Die damit verbundenen Immissionen durch Auf- und Abrüstvorgänge (Hoch- und Herunterfahren der technischen Aggregate) sind als Anlagenlärm zu werten. Auch die mit der Nutzung für Sonderfahrten (sogenannte „Partytram“) verbundenen Lärmauswirkungen sind als Anlagenlärm einzustufen.

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Planungsgebiet und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.9 dieser Begründung dargestellt.

### **Sport- und Freizeitlärm**

Im Planungsgebiet sind Schallimmissionen aus den Nutzungen im Olympiapark zu erwarten. Hierbei spielen in erster Linie Veranstaltungen im Olympiastadion, wie Open-Air-Konzerte, und das im Sommer stattfindende Tollwoodfestival eine Rolle. Des Weiteren ist die angrenzende Sportnutzung durch den Verein FC Teutonia relevant. Diese Lärmquellen wurden ebenfalls in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Auf Kapitel 5.9 dieser Begründung wird verwiesen.

Die Nutzung des Theaterzeltes „Das Schloss“ wird mit Bezugsfertigkeit der Wohnungen aufgegeben (siehe Ziffer 2.2.1.) und ist daher unbeachtlich.

### **Erschütterungen und Sekundärer Luftschall**

Die im Planungsgebiet aufgrund des Trambahnverkehrs in der Schwere-Reiter-Straße und auf der Wendeschleife auftretenden Erschütterungen wurden in einer erschütterungstechnischen Untersuchung erfasst und die an der künftigen Bebauung zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen prognostiziert. Auf Kapitel 5.9 dieser Begründung wird verwiesen.

### **Elektromagnetische Felder**

Im Planungsgebiet verlaufen keine oberirdischen Freileitungen für Strom. Auf der Trambahnwendeschleife sowie in der Schwere-Reiter-Straße fahren Straßenbahnlinien, die mit Gleichstrom betrieben werden. Die von dieser Anlage ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder haben auf die Gesundheit des Menschen aufgrund der geringen Frequenz des elektromagnetischen Feldes einer Gleichstromanlage keine Auswirkungen. Die Anforderungen der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) werden eingehalten.

### **Luftschadstoffe**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. In der Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München wird die NO<sub>2</sub>-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte wird im direkten Planungsumfeld der Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub>, ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) gemäß 39. BImSchV an der Schwere-Reiter-Straße mit einem Prognosewert in Höhe von  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$  eingehalten.

Im erweiterten Planungsumfeld ist insbesondere an der Dachauer Straße, nördlich der Schwere-Reiter-Straße eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes anzuführen. Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 wird dort ein Jahresmittelwert bis zu  $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$  prognostiziert.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub werden in der Landeshauptstadt München seit 2012 und damit auch im Planungsgebiet eingehalten.

Um eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes an der Schwere-Reiter-Straße durch die mit dem Planungsvorhaben entstehende, straßennahe Randbebauung für den Prognoseplanfall gänzlich auszuschließen wurde eine diesbezügliche fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. In dieser Stellungnahme werden auch die lufthygienischen Auswirkungen der durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsmehrung in

der Dachauer Straße für das Prognosejahr 2030 bewertet. Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme sind in Kapitel 5.11 dieser Begründung dargestellt.

### **2.3.2. Altlasten und Kampfmittel**

Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt München ist das Flurstück Nr. 472/324 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Für die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich liegen keine Einträge vor. Zur Ermittlung der Altlastensituation wurden 2017 und 2018 eine historische Recherche, orientierende Bodenuntersuchungen sowie in Teilen Detailuntersuchungen durchgeführt.

Im Planungsgebiet wurden überwiegend kiesige Auffüllungen und bereichsweise auch schluffige Auffüllungen bzw. aufgefüllter Oberboden mit geringen Anteilen an Fremdbestandteilen (u.a. Verbrennungsrückstände, Ziegelbruch) aufgefunden. Die Auffüllungsmächtigkeit variiert zwischen 0,5 m und 4,6 m, wobei die geringeren Auffüllttiefen im Bereich der Tierklinik im Norden des Planungsgebietes zu finden sind.

Die Untersuchungen ausgewählter Bodeneinzelproben erbrachten überwiegend unauffällige Schadstoffbefunde. Lediglich die Untersuchungen auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) weisen im Norden diverse Überschreitungen des Hilfwertes 1 und im Süden der Hilfwerte 1 und 2 auf. Diese konnten ebenso wie vereinzelte Blei-Beaufschlagung im südlichen Geländebereich vertikal abgegrenzt werden. Sie sind an die Auffüllungen gebunden.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass auf Grundlage der vorliegenden Boden- und Bodenluftbefunde eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wenig wahrscheinlich ist. Anhaltspunkte für eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch lassen sich nicht ableiten. Auf Basis der vorliegenden Befunde sind die geplanten Nutzungen möglich.

Für den Geltungsbereich besteht aufgrund der historischen Nutzung als Kaserneneareal ein dringender Kampfmittelverdacht. Daher ist zwingend eine technische Erkundung durchzuführen oder alternativ eine sicherheitstechnische Aushubbegleitung vorzusehen. Der Verdacht begründet sich aus der durchgeführten historischen Recherche und einer Flächensondierung der südlichen brachliegenden Flächen, bei der insgesamt 179 kampfmittelrelevante Indikationen ermittelt wurden.

## **3. Planerische Ausgangslage**

### **3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet wie folgt dar:

- südöstlich des Rosa-Luxemburg-Platzes ist eine Gemeinbedarfsfläche Wissenschaft (naturkundliches Bildungszentrum) dargestellt;
- der Bereich der bestehenden Tierklinik sowie der Rosa-Luxemburg-Platz sind als Allgemeine Grünfläche dargestellt;
- entlang der Schwere-Reiter-Straße, südlich der Gemeinbedarfsfläche Wissenschaft, ist eine Allgemeine Grünfläche vorgelagert, die den Eingangsbereich in das Olympiaparkgelände markiert.

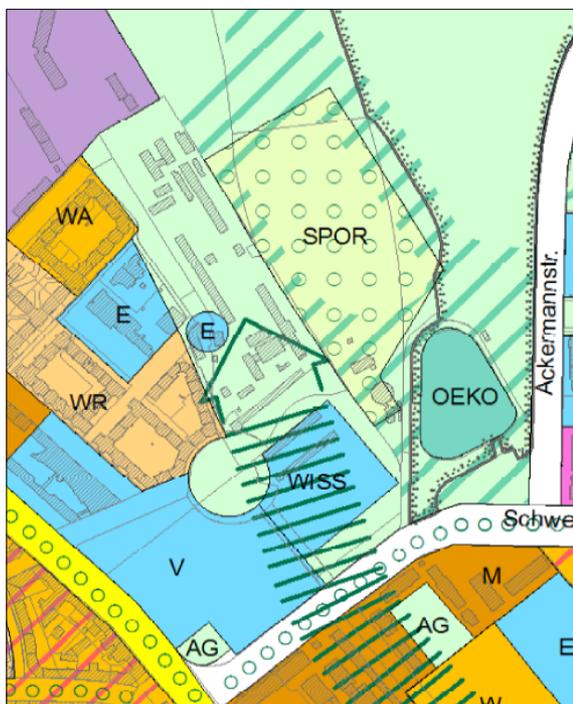


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

In Verlängerung der allgemeinen Grünfläche im Bereich der Tierklinik verläuft in südöstlicher Richtung eine übergeordnete Grünbeziehung, die den Olympiapark über die Heßstraße mit dem Maßmannbergl verbindet. Die Randbereiche der östlich angrenzenden Sportanlage, die als Sportfläche dargestellt ist, sind mit der Schraffur "Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert.

An das Planungsgebiet angrenzend sind

- im Westen Flächen für Verwaltung, ein Reines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche Erziehung und ein Allgemeines Wohngebiet,
- im Süden Gemischte Bauflächen (Kreativquartier),
- im Osten Allgemeine Grünfläche und Sportanlage
- im Norden Sondergebiet Landesverteidigung sowie Allgemeine Grünfläche

dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

### 3.2. Rahmenplanung Olympiapark, Wettbewerbsverfahren zur Olympiabewerbung

Erste Planungen für das Gebiet reichen zurück bis in die frühen 1980iger Jahre und fanden ihren Niederschlag im Bebauungsplan Nr. 1009b, der Baurecht für umfangreiche Wohnbebauung, das Goethe-Institut und weitere staatliche Institutionen an der Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße schuf.

Im Bereich der jetzt geplanten Wohnbebauung sah der Bebauungsplan den Bauraum für ein naturkundliches Bildungszentrum (Museum Mensch und Natur) sowie öffentliche Grünflächen vor. Da eine Auflassung des Tierklinikgeländes zum damaligen Zeitpunkt noch nicht absehbar war, wurde der betreffende Teilbereich, für den in den Verfahrensplänen die Festsetzung als Öffentliche Grünfläche vorgesehen war, zur Satzung aus dem Planungsumgriff herausgenommen. Zur Grünflächenversorgung wurde eine private Grünfläche zwischen den Wohngebieten und dem Tierklinik-Gelände festgesetzt.

Die Landeshauptstadt München hat mit dem „Grundlagenworkshop Entwicklungsplanung Olympiapark 2018“ und der „Landschafts- und stadtplanerischen Rahmenplanung und Umweltstudie Olympiapark“ bereits frühzeitig städtebauliche und architektonische, landschaftsplanerische, ökologische und stadtgestalterische Maßstäbe für die weiteren Planungen im und um den Olympiapark definiert. Wesentliche Ziele sind dabei:

- Erweiterung des Parks
- Städtebaulich-architektonische und landschaftsarchitektonische Aufwertung wichtiger Parkeingänge
- Erweiterung von informellen und nichtkommerziellen Sport- und Freizeitangeboten
- Erhalt des Veranstaltungsgeländes des Tollwood-Festivals, der Sportnutzungen des Teutonia-Geländes und der Montessorischule am Willi-Gebhard-Ufer

Im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 06.10.2010 zur „Landschafts- und stadtplanerischen Rahmenplanung und Umweltstudie Olympiapark“ (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 05048) wurden auch Maßnahmen und Schritte im Planungsgebiet für die Parkerweiterung südwestlich des Olympiaberges sowie ein Prüfungsauftrag für den Verbleib des Theaterzeltes „Das Schloss“ an seinem derzeitigen Standort beschlossen.

Nach Abklärung der zur Verfügung stehenden Flächen durch das Planungsreferat sollte das Baureferat für die Gestaltung der Parkerweiterungsflächen südwestlich des Olympiaparks einen Realisierungswettbewerb ausloben.

### **3.3. Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept der Stadt München weist am Leonrodplatz ein Nahbereichszentrum mit Lebensmittelmarkt aus. Das Planungsgebiet selbst liegt in einem großräumigen Gebiet für Umstrukturierung in der Siedlungsentwicklung.

Größere Einzelhandelsstandorte oder zentrenspezifische Einrichtungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

### **3.4. Rechtliche Ausgangslage**

#### **3.4.1. Planungs- und Baurecht**

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1009b. Der nördliche Bereich, in dem sich die Tierklinik befindet, ist nicht überplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich hier nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Es existieren verschiedene Aufstellungsbeschlüsse und Bebauungspläne, teilweise für den Geltungsbereich dieses B-Plans, teilweise nur für angrenzende Flächen, die im Folgenden chronologisch aufgelistet werden.

#### **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1009**

Für den nördlichen Bereich des Planungsgebiets (Fläche der Tierklinik) wurde mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1009 beschlossen. Für das damalige Kasernenareal wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung über einen städtebaulichen Wettbewerb ein Nutzungs- und Bebauungsvorschlag erarbeitet. Dieser bildete die Grundlage für die beiden Bebauungspläne Nr. 1009 a und b.

Das seinerzeit parallel durchgeführte Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren hatte bereits die planerische Zielvorstellung der Erweiterung des Olympiaparks zum Inhalt und stellte daher die Fläche östlich der Bundeswehrverwaltung und die Tierklinik-Fläche als Allgemeine Grünfläche dar.

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1009a**

Der Bebauungsplan Nr. 1009a, in Kraft getreten am 29.09.1978, setzt für den Bereich nördlich der Hedwig-Dransfeld-Allee und südlich des Willi-Gebhardt-Ufers Gemeinbedarf Bundeswehrverwaltungszentrum sowie eine öffentliche Grünfläche im Norden und die Verkehrsfläche (Hedwig-Dransfeld-Allee) im Süden fest.

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1009b (teilweise im Planungsgebiet)**

Der Bebauungsplan Nr. 1009b, in Kraft getreten am 10.04.1987, setzt für den südlichen Bereich des Planungsgebietes als Nutzung Gemeinbedarf naturkundliches Bildungszentrum, öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche fest und darüber hinaus das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl von 0,45, Geschossflächenzahl 1,4), die Bauweise und die Gestaltung.

Die Gemeinbedarfsnutzung ist bis heute nicht realisiert worden. Jedoch sind alle Verkehrsflächen inklusive der zentralen Platzfläche Rosa-Luxemburg-Platz hergestellt worden.

#### **Bebauungsplan Nr. 1663 (teilweise im Planungsgebiet)**

Der Bebauungsplan Nr. 1663, in Kraft getreten am 29.09.1989, setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen für die straßenbegleitende Bebauung fest.

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1674**

Der Bebauungsplan Nr. 1674, in Kraft getreten am 10.12.1990, setzt in unmittelbarer Nähe des östlichen Endes der Hedwig-Dransfeld-Allee eine Grünfläche fest.

#### **Bebauungsplan Nr. 1009c (teilweise im Planungsgebiet)**

Der Bebauungsplan Nr. 1009c, in Kraft getreten am 28.06.1991, grenzt östlich an das Planungsgebiet an. Er setzt eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bezirkssportanlage sowie einen Bauraum für das Vereinsheim fest.

### **Bebauungsplan Nr. 1928 (teilweise im Planungsgebiet)**

Der Bauungsplan Nr. 1928, in Kraft getreten am 30.06.2003, setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen für die straßenbegleitende Bebauung fest.

### **Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. 2053**

Im Zuge der Olympiabewerbung der Landeshauptstadt München für die Winterspiele 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss des Bauungsplans mit Grünordnung Nr. 2053 vom 08.06.2011 gefasst. Dieser reicht im Norden bis an das Willi-Gebhardt-Ufer und im Westen bis an die Dachauer Straße. Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Aufstellungsbeschlusses und dieser Aufstellungsbeschluss ist Grundlage für dieses Verfahren.

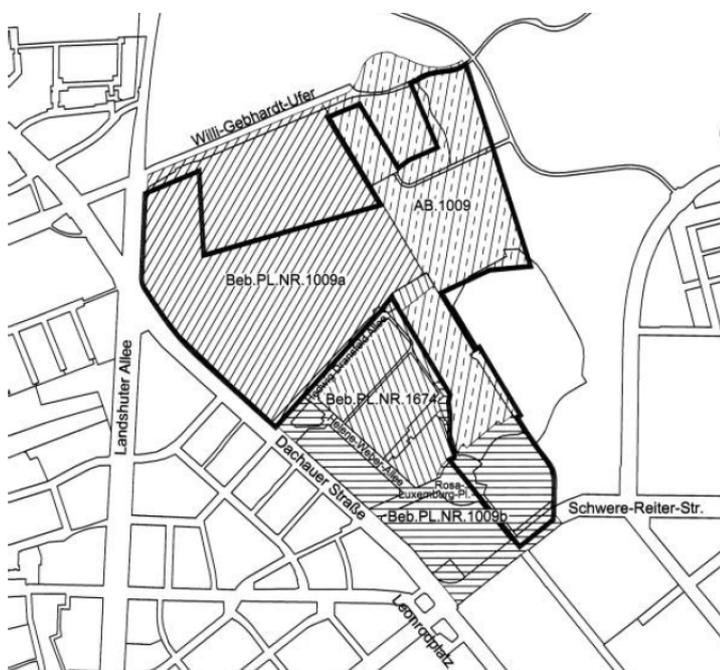


Abbildung 2: Übersicht Aufstellungsbeschluss Nr. 2053

### **3.5. Denkmalschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die folgenden Denkmäler (Angabe mit Auszug aus der Denkmalliste):

- Olympiapark (Aktennummer: E-1-62-000-70):  
„Ensemble Olympiapark umfasst die in dem künstlich gestalteten Landschaftspark zur Ausrichtung der XX. Olympischen Spiele der Neuzeit 1972 angelegten Sportstätten mit den sportlichen und funktionalen Nebeneinrichtungen, dem Olympiaturm, den Verkehrsanlagen sowie dem Olympischen Dorf.“
- Kasernengebäude der Luitpoldkaserne an der Schwere-Reiter-Straße 4 (D-1-62-000-2638):

„Ehem. Luftschifferkaserne der Luitpoldkaserne, freistehender dreigeschossiger Flachwalmdachbau mit Dachreiter und Risalit, Sichtziegelbau mit roten Ziegelgliederungen, errichtet im Stil der Neurenaissance, um 1900; mit Einfriedung, bauzeitlich.“

### 3.6. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich u.a. folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 19.01.2015
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013

## 4. Planungsziele

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2053 folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele für die Entwicklung des Planungsgebietes formuliert.

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept soll mit einem innovativen zukunftsweisenden Ansatz einen neuen Stadtbaustein bilden, der

- über eine der innerstädtischen Lage entsprechende städtebauliche und landschaftsplanerische Struktur verfügt und einen eindeutigen Übergang zum Landschaftsraum bildet,
- die Schwere-Reiter-Straße stadträumlich fasst,
- auf die zum Teil erheblichen Immissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, reagiert,
- die Entwicklung neuer Grünverbindungen zum und Eingangssituationen in den Olympiapark, insbesondere ausgehend von der Schwere-Reiter-Straße, aufzeigt,
- besonderen Wert auf die Ausgestaltung und eine dem zukünftigen Erschließungsnetz angemessene Hierarchisierung des öffentlichen Raums legt,
- eine deutliche Erweiterung des Olympiaparks in Verbindung mit der Sicherung von ausreichend großen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen gewährleistet,
- wertvolle Grün- und Baumbestände erhält,
- die Erfordernisse des Biotopverbundes berücksichtigt,
- das vorhandene Veranstaltungsgelände im Olympiapark (Tollwood-Gelände) planerisch berücksichtigt.
- ökologisch und klimatisch wirksame Grünstrukturen sichert und entwickelt.

Für die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten und Grundschuleinrichtungen) sind geeignete, fußläufig gut erreichbare Standorte aufzuzeigen. Für die Grundschulversorgung wird ein neuer Standort auf dem Areal südlich der Schwere-Reiter-Straße (Kreativquartier) entwickelt

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurden die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 2053a wie folgt weiter konkretisiert:

- Schaffung von zirka 680 Mietwohnungen, davon 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau gemäß SoBoN; unabhängig hiervon wird die Grundstückseigentümerin 100 % Wohnungsbau in Form von Staatsbedienstetenwohnungen zu realisieren (siehe Ziffer 8)
- Belebung der Erdgeschosszone in der Schwere-Reiter-Straße und am Rosa-Luxemburg-Platz durch kleinteiliges Gewerbe (Backshop, Café)
- Realisierung der erforderlichen Kindertageseinrichtungen bestehend aus Kinderkrippen-, Kindergarten- und Hortgruppen und den notwendigen Freiflächen
- Sicherung einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner
- Sicherung und Ausbau der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer in den Olympiapark
- Sicherung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vom Rosa-Luxemburg-Platz zur Ackermannbrücke („Schulweg“)
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage
- Freihalten der Ostseite des Planungsgebietes von motorisiertem Individualverkehr
- Schaffung von Besucherstellplätzen in der Emma-Ihrer-Straße
- Vermeidung von Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete

## 5. Planungskonzept

### **Städtebauliche und grünordnerische Grundidee**

Das Planungskonzept stellt eine Weiterentwicklung des Preisträgerentwurfes des in den Jahren 2010 und 2011 durchgeführten Planungswettbewerbs für die Olympischen Spiele 2018 dar.

Grundgedanke des städtebaulichen Entwurfs ist die Vermittlung zwischen Olympiapark und den angrenzenden dichten Stadtquartieren. Daher wurde eine offene städtebauliche Figur gewählt, die sich von der geschlossenen Blockrandbebauung löst und so der direkten Lage am Park Rechnung trägt. Durch die prägnanten Kopfbauten wird der Rosa-Luxemburg-Platz baulich sinnvoll ergänzt, mit der Höhenstaffelung werden die bereits am Platz vorhandenen Höhen der Wohngebäude und des im Bau befindlichen Strafjustizzentrums aufgegriffen.

Entlang der Schwere-Reiter-Straße soll durch eine geschlossene Bebauung der Straßenraum besser gefasst und Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche erreicht werden.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich, westlich und nördlich der Baugebiete werden für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend Er-

holungsflächen angeboten und der Anschluss an den Olympiapark einschließlich neuer attraktiver Parkeingänge realisiert. In den Park führen attraktive Wege für Rad- und Fußverkehr und es entstehen neue öffentliche Spielbereiche.

Zwischen den Gebäuden entstehen großzügige grüne Höfe, die Blickbeziehungen zum Park ermöglichen und eine räumliche Verbindung herstellen. Die Wohnhöfe sollen mit ihrer Gliederung in private und halböffentliche Bereiche und einer entsprechenden gärtnerischen Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die erforderlichen drei Häuser für Kinder werden in die Baukörper integriert, die dazugehörigen Außenspielflächen werden jeweils in den Höfen angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Durch eine ausreichende Überdeckung der Tiefgarage werden Baumpflanzungen in den Höfen ermöglicht.

Die Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage erfolgt ausschließlich über die Emma-Ihrer-Straße. Für eine qualitätvolle Eingangssituation in den Olympiapark wird die Ostseite der neuen Bebauung von Kfz-Erschließung weitgehend freigehalten. Die Anfahrbarkeit der Gebäude für Feuerwehr und Müllabfuhr ist sicherzustellen. Die bisherige Verkehrsführung auf dem Rosa-Luxemburg-Platz wird nicht verändert. Die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende östliche Erschließungsstraße bleibt erhalten und dient der Andienung der Häuser für Kinder.

## 5.1. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Um ein lebendiges, qualitätvolles Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung zu sichern, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 3 festgesetzt. Ergänzend zum Wohnen sind damit der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und erwünscht. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung ausnahmsweise zulässig.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

Zur wohnortnahen Versorgung mit Kindertageseinrichtungen sollen über das Planungsgebiet verteilt drei Standorte realisiert werden, zwei davon im Allgemeinen Wohngebiet. Um einen funktionalen Bezug zu den Außenspielflächen herzustellen sind dafür das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss vorgesehen. Für eine optimale Ausrichtung der Kindertageseinrichtung und der Freiflächen werden sie im Osten des Baugebiets angeordnet.

### Urbanes Gebiet

Entlang der Schwere-Reiter-Straße und der Emma-Ihrer-Straße wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, eine differenzierte Nut-

zungsmischung innerhalb des Baugebietes mit einem erhöhten Anteil von Nichtwohnutzung festzusetzen.

Im MU sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch den Ausschluss der gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens und der gewünschten Urbanität Rechnung getragen. Hierdurch werden Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und gegenüber der Nachbarschaft vermieden.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird eine Wohnnutzung entlang der Schwere-Reiter-Straße im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dadurch soll eine Belebung des Straßenraumes erfolgen und gleichzeitig die Nutzung mit der höchsten Schutzbedürftigkeit nicht direkt auf Straßenniveau der Schwere-Reiter-Straße angeordnet werden.

Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des MU bleibt gewahrt.

Ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet wird zur wohnortnahen Versorgung eine Kindertageseinrichtung mit anschließender Außenspielfläche festgesetzt.

Mit den insgesamt drei Kindertageseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet können der ursächliche Bedarf aus dem Planungsgebiet sowie zusätzlich Umgebungsbedarf gedeckt werden. Die Geschossfläche für die Kindertageseinrichtung im WA (1) beträgt 1.480 m<sup>2</sup> mit einer Außenspielfläche von 1.360 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche für die Kindertageseinrichtung im WA (2) beträgt 1.180 m<sup>2</sup> mit einer Außenspielfläche von 1.110 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche für die Kindertageseinrichtung im MU beträgt 1.480 m<sup>2</sup> mit einer Außenspielfläche von 1.360 m<sup>2</sup>.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Wandhöhe (WH) begrenzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume außerhalb von Vollgeschossen mitzurechnen, da sie ebenfalls einen Bedarf z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen.

Die Flächen der Baugebiete werden zugunsten der öffentlichen Grünfläche minimiert gehalten, entsprechend der städtebaulichen Konzeption entsteht ein verdichtetes, urbanes Quartier.

Die in der Planzeichnung festgesetzte GR ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage. Es ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von

0,87 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,94 im Urbanen Gebiet. Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB werden ausgeschlossen, da diese in der festgesetzten GR bereits inkludiert sind und um einen noch höheren Versiegelungsgrad zu vermeiden.

Um Anreize zu schaffen, besonders nutzungsfreundliche Gebäude zu realisieren, dürfen die im Plan festgesetzten zulässigen Geschossflächen zu Gunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen (z.B. Kinderwagenabstellplätze, Fahrradabstell- und/oder Gemeinschaftsräume) jeweils um die in § 3 Abs. 3 der Satzung genannten Fläche überschritten werden. Darüber hinaus zählen Lufträume über mehrere Geschosse in Laubengangerschließungen nicht zur Geschossfläche. Dadurch wird ein Anreiz geschaffen, den Laubengang von Teilen der Wohnungen insbesondere Schlafräumen abzurücken, um die Privatsphäre der Bewohner zu erhöhen.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens nachgewiesen.

In Planungsgebiet werden voraussichtlich insgesamt ca. 680 Wohneinheiten entstehen.

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

	<b>Nettobau-land [m<sup>2</sup>]</b>	<b>GR max.</b> § 19 Abs. 2 BauNVO [m <sup>2</sup> ] (Bauraum)	<b>GRZ max.</b> §19 Abs. 2 BauNVO	<b>GR max.</b> § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	<b>GRZ max.</b> §19 Abs. 2 und 4 BauNVO	<b>GF max.</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GFZ max.</b>
<b>WA</b>	23.100	8.780	0,4	20.100	0,87	47.400	2,1
<b>MU</b>	9.615	4.170	0,4	9.000	0,94	22.600	2,4

Bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten. Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 und Urbane Gebiete von 0,8 wird durch die maximal mögliche Überbauung (GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO), jedoch ohne Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, eingehalten. Bei der Betrachtung der maximal festgesetzten GR, die die maximal zulässige Über- und Unterbauung nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO umfasst, wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für WA und MU außerdem die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 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 all-

gemeinen 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:

- Leistung eines Beitrags zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in München
- Bebauung eines Grundstückes in zentraler Lage
- städtebauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen mit guter verkehrlicher Erschließung in Nähe des ÖPNV
- Bündelung des Verkehrs durch eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt für das Allgemeine Wohngebiet und das Urbane Gebiet
- Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume)
- Gut nutzbare und vernetzte attraktive Grün- und Freiflächen durch kompakte und dichtere Bebauung
- Sicherung von großen zusammenhängenden öffentlichen Freiflächen zu Lasten der privaten Grundstücksfläche

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt wird:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und Unterbringung aller pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Freiflächen durch die öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen
- Festsetzungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie der Dachbegrünung.
- Weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume
- Herstellung einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche für die Allgemeinheit in direktem Anschluss an den Olympiapark sowie Aufwertung und Verbesserung der Zugänge zum Olympiapark
- Minimierung des Umfangs an öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung einer gegenüber den Vorgaben der städtischen Freiflächengestaltungssatzung erhöhten durchschnittlichen Bodenüberdeckung von 80 cm auf der Tiefgarage, um verbesserte Wachstumsbedingungen für Gehölze und erweiterte Retentionskapazität für Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Olympiapark, der auf kurzem Wege für die Bewohner erreichbar ist und als bedeutendes Erholungsgebiet für vielfältige Nutzungen zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Planungsgebietes und die Bewältigung des Neuverkehrs ist geprüft und nachgewiesen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung, Belüftung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung zeigen, dass

auch in dieser Hinsicht 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.

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.

### **5.3. Höhenentwicklung**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Planungsgebiet die Höhenentwicklung durch die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen (WH) geregelt. Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß wird eine Bezugshöhe festgesetzt, die der bestehenden Geländehöhe im Straßenraum der Emma-Ihrer-Straße entspricht. Es wird trotz des leicht nach Norden abfallenden Geländes nur eine Bezugshöhe festgesetzt, da für alle Baugebiete eine gemeinsame Tiefgarage realisiert wird, auf der die künftige Bebauung aufbaut. Da im Planungsgebiet nur Flachdächer zulässig sind, wird der obere Bezugspunkt der Wandhöhe mit der Oberkante der Attika bzw. möglicher Brüstungen bei Nutzung der Dachflächen gleichgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine fünf- bis achtgeschossige Bebauung mit zweigeschossigen Sockelbauten für die Kindertageseinrichtungen. Zum Schutz der Privatheit werden Wohnungen im EG gegenüber dem Niveau von Straßen, Erschließungswegen und den Innenhöfen angehoben.

### **5.4. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum), gekoppelt mit der maximalen Wandhöhe, definiert; d.h. es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

#### **Innerhalb des Bebauungsplanungsriffs**

Durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft.

Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO herangezogen und mit den sich ergebenden Abstandsflächentiefen innerhalb eines Baugebietes sowie der Baugebiete untereinander verglichen. Als Basis wurde immer die maximale Ausnutzung der Bauräume und der festgesetzten Wandhöhen angenommen, Bezugshöhe ist der in § 4 der Satzung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich weitgehend die Abstandsflächen H/2 ergeben. Dadurch ist an den betroffenen Gebäudeseiten die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechtener möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen sicher gestellt.

Aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption der Zeilenbebauung mit Kopfbauten im Osten und Westen, die die Innenhöfe gegenüber dem öffentlichen Raum fassen, ergeben sich an den Kopfbauten teilweise Abstandsflächen  $< 0,5 H$ . Dadurch kann ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waag-rechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in Teilen an folgenden Baugrenzen nicht erreicht werden:

- in den Teilbaugebieten WA 1 und WA 2 an der nördlichen Baugrenze des zweigeschossigen Baukörpers für die Kindertageseinrichtung
- in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 an den südlichen Baugrenzen der westlichen Kopfbauten mit einer WH von 17 m,
- im Urbanen Gebiet MU an der nördlichen und westlichen Baugrenze des zweigeschossigen Baukörpers für die Kindertageseinrichtung.

Für die betroffenen Bereiche der Wohnbebauung als auch der Kindertageseinrichtung kann durch angepasste Grundrissgestaltung reagiert werden, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung vom Rosa-Luxemburg-Platz bzw. vom Innenhof aus erfolgen kann. Der Nachweis ist im Plangenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### **Außerhalb des Bebauungsplanumgriffs**

Durch die Lage der Bauräume in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe werden die vollen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten bzw. die Straßenmitte nur in untergeordnetem Umfang geringfügig überschritten. Dabei handelt es sich um Überschreitungen von kleinen Dreiecksflächen (Tiefe  $< 0,5 m$ ), die sich aufgrund der nicht orthogonalen Gebäudestellung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben.

### **5.5. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt. Um dennoch eine flexible Umsetzung im Bauvollzug zu ermöglichen, bieten die Bauräume gegenüber dem Bebauungsvorschlag um bis zu 2 m Spielraum.

An wichtigen Raumkanten wie dem Rosa-Luxemburg-Platz, der Emma-Ihrer-Straße und der Schwere-Reiter-Straße werden die Gebäudekanten durch die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Im Urbanen Gebiet ist die Bebauung entlang der Baulinien aus Lärmschutzgründen durchgängig ohne Zwischenraum zu errichten.

An der Ecke Emma-Ihrer-Straße/Schwere-Reiter-Straße ist zur Schaffung eines wettergeschützten Zugangsbereiches und zur Adressbildung für die gewerbliche Nutzung ein Rücksprung der Fassade im Erdgeschoss zulässig (z.B. Arkade). Der festgesetzte Umfang beeinträchtigt die raumbildende Wirkung des Gebäudes nicht. Da sich aus den gekrümmten Baulinien entlang des Rosa-Luxemburg-Platzes bautechnische Abhängigkeiten ergeben könnten, wird hier ein geringfügiges Abweichen von den Baulinien zugelassen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Durchgang im Teilgebiet WA 2 dient neben der quartiersinternen fußläufigen Erschließung auch einer öffentlichen Durchwegung für Fuß- und Radverkehr. Durch die Verbindung wird insbesondere der Schulweg zur nahegelegenen Grundschule an der Gertrud-Bäumer-Straße gesichert. Das Nebeneinander von Wohnnutzung, Kindereinrichtung und Radwegquerung ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit durch die ausreichende Breite verträglich. Der im Urbanen Gebiet MU festgesetzte Durchgang sichert neben der quartiersinternen fußläufigen Erschließung die Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr. Für die Durchgänge wird eine Mindestbreite und Höhe festgesetzt, damit die notwendigen Funktionen aufgenommen werden können und ein lichter, für die Nutzer angenehmer Raum entsteht. Zur Vermeidung von unangemessenen Zwängen bei der Realisierung kann von der festgesetzten Lage und Größe der Durchgänge geringfügig abgewichen werden. Das Entwurfskonzept sieht Durchgänge auch in den anderen achtgeschossigen Baukörper vor, deren Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist.

Für eine individuelle Gestaltung der Baukörper und um eine natürliche Belichtung und Belüftung des Untergeschosses zu ermöglichen, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Licht- und Lüftungsschächte zugelassen. Im Urbanen Gebiet werden die Überschreitungen auf Licht- und Lüftungsschächte beschränkt, da entlang der Schwere-Reiter-Straße und der Emma-Ihrer Straße keine Einbauten durch Vordächer gewünscht sind. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung von Begrünung entlang der Gebäude werden diese in ihrer Länge und Tiefe beschränkt.

Um einerseits ein attraktives Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen zu gewährleisten, andererseits aus gestalterischen Gründen ein zu weites Auskragen von Balkonen zu vermeiden, dürfen im Allgemeinen Wohngebiet die Baugrenzen um bis zu 1 m durch Balkone überschritten werden. Durch die Beschränkung der Terrassen und zugehörigen Abgrenzungen auf als Wohnungsgärten gekennzeichnete Bereiche sowie deren Tiefe bis zu 2 m soll die überbaute Fläche auf ein angemessenes Maß beschränkt werden und möglichst große zusammenhängende Gemeinschaftsflächen gesichert werden.

Die Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sind abhängig von der Grundrissgestaltung, der Lage der Gruppenräume sowie dem pädagogischen Konzept der jeweiligen Kindertageseinrichtung. Da dies erst im Zuge der Genehmigungsplanung definiert werden kann, werden Terrassen auch außerhalb des Bauraumes zugelassen, um eine möglichst offene Gestaltungsmöglichkeit für die Bauausführung zu gewährleisten.

## **5.6. Dachaufbauten, Dachgärten, Dachterrassen**

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern und eine Begrünung und Nutzung der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt.

Dachaufbauten und technische Anlagen werden in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe auf 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen sind technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Solarzellen) von den Flächenbeschränkungen ausgenommen. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhi-

ges Erscheinungsbild der Gebäude und der Dachlandschaft, aber auch auf ein Gleichgewicht von Flächen für die Dachbegrünung und Dachnutzung in Verbindung mit den für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlichen technischen Anlagen.

Um die Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und -terrassen zu ermöglichen, sind Aufbauten für Dachausstiege bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> je Treppenaufgang inkl. Abstellräume für die Dachnutzung zulässig.

Die festgesetzte Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, verbesserte Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte).

Aus gestalterischen Gründen sind Antennen und Satellitenanlagen nur auf Dachflächen zulässig.

## **5.7. Verkehr**

### **5.7.1. Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Emma-Ihrer-Straße mit der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Um den Verkehr nicht in das nördlich gelegene Wohnquartier zu ziehen, wird ein Zwei-Richtungsverkehr nur bis zur Zufahrt zur Tiefgarageneinfahrt empfohlen (verkehrslenkende und -steuernde Maßnahmen liegen im Aufgabenbereich des Kreisverwaltungsreferats). Damit ist eine Zufahrt auch von der Schwere-Reiter-Straße ohne Umweg über die Dachauer Straße möglich. Eine Wendemöglichkeit ist aufgrund der guten Einsehbarkeit und der Kürze der Straße nicht notwendig.

Die Emma-Ihrer Straße mündet in die Verkehrsfläche Rosa-Luxemburg-Platz. Die bisherige Verkehrsführung für Kfz-Verkehr zwischen Anita-Augspurg-Allee und Emma-Ihrer-Straße wird nicht verändert. Zur Sicherung der Erschließung für Rettungs-, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie gelegentlich erforderliche Lieferverkehre (Möbelspedition o.ä.) wird die Verkehrsfläche im Osten zu einem Kreis ergänzt. Diese wird im Uhrzeigersinn von der Anita-Augspurg-Allee in einer Fahrtrichtung nur für vorgenannte Fahrzeuge befahrbar sein.

Die Andienung der festgesetzten Häuser für Kinder sowie der Bring- und Holverkehr erfolgt über die im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1009 c festgesetzte und in Teilen hergestellte östliche Erschließungsstraße mit Stellplätzen. Zudem dient diese der Zufahrt für Fahrzeuge der Müllentsorgung sowie der Erschließung für Feuerwehr und Rettung (vgl. Kap. 5.11 und 5.12). Der Ausbau der Straße und Bau der Stellplätze wird nach der Aufgabe der sich darauf befindlichen kulturellen Nutzung „Das Schloss“ ab 2022 erfolgen können. Vorher ist auch mit einer Fertigstellung der Bebauung nicht zu rechnen. Um eine ausreichende Andienung der Kindertageseinrichtungen zu gewährleisten wird diese Fläche um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (vgl. Kapitel 5.10) ergänzt.

Die vorhandene Straßenbreite der Emma-Ihrer-Straße wird geringfügig erweitert, um den Baumbestand zu erhalten und gleichzeitig die notwendigen Besucherstellplätze unterbringen zu können. Zudem soll die Straße für den Radverkehr attraktiver und sicherer werden.

Entlang der Schwere-Reiter-Straße erfolgt eine Verbreiterung des Fuß- und Radwegs. Hierdurch soll für den Fuß- und Radverkehr ein attraktiver Straßenraum geschaffen werden, der auch einen Zwei-Richtungs-Radverkehr auf der Nordseite der Schwere-Reiter-Straße ermöglicht.

Für die Erschließung des Planungsgebietes wurden zwei Varianten geprüft. Die bestandsorientierte Erschließung (Variante 1) erfolgt mit Anbindung der Emma-Ihrer-Straße an die Schwere-Reiter-Straße als Halbinschluss (nur im Rechtsfahrtsinn). Demgegenüber besteht der Vorschlag, die Heßstraße in den Kreuzungsbereich einzubinden und einen signalisierten Vollknoten einschließlich der von Süden einmündenden Heßstr. (Variante 2) zu realisieren. Die weitere Prüfung und Planung des Vollanschlusses erfolgt in einem eigenen Verfahren, da der Ausbau des Knotens für die Erschließung des Planungsgebietes nicht notwendig und somit keine Ursächlichkeit gegeben ist. Dabei werden auch die lufthygienischen Belange aufgegriffen, um die verkehrlichen und damit verbundenen lufthygienischen Zusatzbelastungen in den Erschließungsstraßen möglichst gering zu halten. Die Überlegungen zu beiden Varianten sind im Verkehrsgutachten abgebildet und werden im folgenden dargestellt.

Aus der neuen Bebauung resultiert in der Emma-Ihrer Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.270 Kfz-Fahrten/Tag und auf der Erschließungsstraße im Osten von ca. 100 Kfz-Fahrten/Tag. Der Lkw-Anteil ( $\geq 2,8t$ ) beträgt ca. 6 %.

In den nachfolgenden Tabelle sind die beiden Varianten „Beibehaltung der Fahrbeziehungen an der Emma-Ihrer-Straße“ (Variante 1) und ein Vollknoten (Variante 2) dargestellt. Der Schwerlastverkehr kann jeweils in etwa gleichbleibend (ca. 11%) entsprechend dem Bestand angenommen werden.

Straßenabschnitt	Prognose-Nullfall 2030 Kfz/Tag	Prognose-Planfall 2030 Kfz/Tag	
		Variante 1 (Bestands-situation)	Variante 2 (Vollknoten)
Dachauer Straße nördlich Leonrodplatz	37.300	37.500	37.700
Dachauer Straße südlich Leonrodplatz	29.900	30.000	30.100
Leonrodstraße	27.100	27.500	
Schwere-Reiter-Straße zwischen Leonrodplatz und Emma-Ihrer-Straße	35.900	37.000	36.900
Schwere-Reiter-Straße zwischen Emma-Ihrer-Straße und Ackermannbogen	36.100	37.000	36.500
Schwere-Reiter-Straße östlich Ackermannbogen	20.500	20.700	
Östliche Erschließungsstraße	200	300	

Emma-Ihrer-Straße / südl. TG-Zufahrt	800-900	1.000/2.000	800/2.200
Anita-Augsburg-Allee/östl. Helene-Weber-Allee	1.700/800	1.700/1.000	1.700/800
Helene-Weber-Allee	1.400	1.600	1.400
Ackermannbogen	17.200	17.300	
Infanteriestraße	9.000	9.100	

Je nach Verkehrsführung verändert sich die Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen und wirkt sich entsprechend auf die angrenzenden Knotenpunkte aus. Der Knoten am Leonrodplatz ist durch MIV und ÖPNV bereits stark ausgelastet. Der Knotenpunkt an der Ackermannstraße wird deutlich geringer belastet.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Neuverkehre in beiden Varianten vom vorhandenen öffentlichen Straßennetz noch zu bewältigen sind.

Für den Ziel- und Quellverkehr im Planungsgebiet stellt die Variante des Vollknotens an der Emma-Ihrer-Straße einen höheren Komfort dar, da die Zufahrt in die Emma-Ihrer-Straße aus allen Fahrbeziehungen möglich ist. Für die Erschließung des Planungsgebietes ist der Vollknoten nicht notwendig.

### 5.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gestalterisch und funktional als Teil der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Sie soll als baumbestandene Platzfläche den südlichen Parkeingang des Olympiaparks akzentuieren und gleichzeitig die Anfahrbarkeit der Kindertageseinrichtungen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 für die erforderliche Belieferung sichern. Daher wird die Nutzung durch KfZ und Lkw auf die Anlieferfahrzeuge der Kindertageseinrichtungen, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge und Müllfahrzeuge beschränkt.

### 5.7.3. Fuß- und Radwegesystem, Dienstbarkeitsflächen

Gemäß den Absichten den Radverkehr im Stadtgebiet zu stärken und stark frequentierte Fahrradrouen auszubauen, wird im Nordosten des Planungsgebietes eine Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Durch deren Querschnitt von ca. 6 m wird der Ausbau des vorhandenen Grünanlagenweges zu einer Rad- und Fußwegverbindung als weiterer Baustein für eine schnelle Fahrradbeziehung zwischen dem Münchner Norden und der Innenstadt ermöglicht. Die Weiterführung des Radverkehrs in Richtung Innenstadt erfolgt über die östliche Erschließungsstraße zur Schwere-Reiter-Straße. In dieser wird auf der Seite des Planungsgebietes ein Zweirichtungsfahrradweg vorgeschlagen, um ein komfortables Erreichen der künftigen Querungsmöglichkeit an der Emma-Ihrer-Straße/Schwere-Reiter-Straße in beiden Richtungen zu ermöglichen. Zudem soll damit die im Teilgebiet WA 2 durch den Innenhof verlaufende Wegeverbindung entlastet werden. Unabhängig vom Ausbau eines Vollknotens soll eine signalisierte Querungsmöglichkeit der Schwere-Reiter-Straße nach Süden zur Heßstraße und weiter Richtung Innenstadt geschaffen werden

Das Planungsgebiet wird durch einen überwiegend autofreien Schulweg zwischen der Grundschule an der Gertrud-Bäumer-Straße und dem Wohngebiet am Ackermannbogen durchquert. Als Ersatz für die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Rosa-Luxemburg-Platz und Wohnquartier Ackermannbogen wird eine ausreichend breite Dienstbarkeitsfläche im Teilgebiet WA 2 gesichert.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Baugebiete wird der für die Feuerweherschließung und Anfahrbarkeit der Häuser notwendige Weg zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Er dient der Allgemeinheit entsprechend der Rahmenplanung zur Olympiaparkerweiterung als Auftakt einer Promenade entlang der neu entstehenden Parkfläche. Auf diese Weise kann auf eine doppelte Wegeführung in der öffentlichen Grünfläche verzichtet und der Anteil an versiegelten Flächen minimiert werden.

Westlich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird eine dinglich zu sichernde Fläche mit besonderem Fahrrecht zu Gunsten von Müllfahrzeugen, Rettung und Anlieferung der Kindertageseinrichtungen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ergänzt.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann aus technischen oder gestalterischen Gründen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen abgewichen werden, wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

#### **5.7.4. Ruhender Verkehr, Tiefgaragen**

Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen, damit die Qualität der privaten Freibereiche möglichst wenig beeinträchtigt wird. Sie sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wünschenswert. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Reduktion des Stellplatzschlüssels im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes.

Zu Gunsten einer möglichst geringen Verkehrsbelastung in der östlichen Erschließungsstraße und zur Sicherung der Freiräume und stadträumlichen Qualität, wird für die Gemeinschaftstiefgarage nur eine Zu- und Ausfahrt in der Emma-Ihrer-Straße festgesetzt. Aus dem gleichen Grund sind Zufahrten, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Die Erschließung des Baugebietes weitestgehend von Westen dient insbesondere der Umsetzung der Rahmenplanung Olympiapark. Dadurch sollen die Zugänge zum Park soweit als möglich von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden und für Fuß- und Radverkehr attraktiv bleiben.

Um im Bauvollzug eine flächensparende und funktionale Tiefgaragenplanung unter Berücksichtigung der Brandschutzbestimmungen zu ermöglichen, dürfen nicht überdachte Notausgänge auch außerhalb der Gebäude liegen.

Um das Freiflächenangebot auf den Baugrundstücken nicht zu beschneiden und um die Versiegelung zu minimieren, können die noch herzustellenden Stellplätze in der östlichen Erschließungsstraße für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtungen genutzt werden. Darüber hinaus werden für die Kindertageseinrichtungen Bereiche für die Anlieferung festgesetzt. Diese sind gebäudenah orientiert und sollen

ein unkontrolliertes Halten auf den Gehrechtsflächen oder dem Fußweg verhindern. Im Urbanen Gebiet können im Zugangsbereich zur Kindertagesstätte, soweit keine Baumfestsetzungen betroffen sind, zusätzlich Kurzzeitparkplätze für Pkw angeboten werden (Bring- und Holverkehr).

Als Voraussetzung für eine qualitätvolle Begrünung und zur Schaffung zusätzlicher Retentionsflächen für Starkregenereignisse, wird eine Absenkung der Tiefgaragendecken und die fachgerechte Bodenüberdeckung unter den zu begrünenden Freiflächen von 80 cm als Durchschnittsmaß festgesetzt. Mit den so ermöglichten, unterschiedlichen Höhenlagen wird auf das vorhandene Gefälle und die künftige Situation in den einzelnen Freibereichen eingegangen.

Die Entlüftung der Tiergaragen hat aus Gründen der Aufenthaltsqualität in den Freiflächen über Dach in den freien Windstrom zu erfolgen.

Die Belüftung und Entrauchung sind aus gestalterischen Gründen und um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten mit den Belangen der Grünordnung abzustimmen und zum Beispiel in die Ausstattungselemente der Freianlagen, wie Sitzelemente oder die Stützmauern der Gärten zu integrieren.

#### **5.8. Feuerwehr, Brandschutz**

Das Konzept zu den Aufstellflächen für die Feuerwehr sieht neben der Zufahrt über die Emma-Ihrer-Straße für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge auch die Befahrbarkeit des Rosa-Luxemburg-Platzes sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges werden im Allgemeinen Wohngebiet die Feuerwehraufstellflächen jeweils an der Südfassade der Baukörper vorgeschlagen.

Für die Baukörper mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 27 m entlang der öffentlichen Grünfläche auf der Ostseite des Planungsgebietes ist aufgrund ihrer Höhe und den geplanten einseitig orientierten Wohnungen der zweite Rettungsweg als baulicher Rettungsweg vorgesehen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bereich der Gehrechtsfläche nachweisbar. Im Teilgebiete WA (3) wird für die östliche Bewegungsfläche zum Wenden ein Rückstoßbereich in den Hof benötigt. Damit wird verhindert, dass die Feuerwehr einen flächenintensiven Wendebereich benötigt und die öffentliche Grünfläche verkleinert werden müsste.

Im Urbanen Gebiet wird der zweite Rettungsweg für die Bebauung entlang der Emma-Ihrer-Straße im Innenhof nachgewiesen, da eine Anleierung von der Emma-Ihrer-Straße aufgrund der Entfernung der Bebauung von der Fahrbahn und der vorhandenen Straßenbäume nur bedingt möglich ist. Damit eine Ausfahrt für die Feuerwehr ermöglicht wird, wird für den Gebäudeflügel an der Emma-Ihrer-Straße eine Durchfahrt festgesetzt. Die Bebauung entlang der Schwere-Reiter-Straße soll einen zweiten baulichen Rettungsweg erhalten, da von der Schwere-Reiter-Straße eine Anleierung aufgrund des Abstandes zur Fahrbahn, der bestehenden Trambahnoberleitung und des Baumbestandes nicht möglich ist.

## **5.9. Lärmemissionen, Lärmimmissionen und Lärmschutz**

### **5.9.1. Verkehrslärm**

Relevante Verkehrslärmimmissionen werden von der Schwere-Reiter-Straße, der Straßenbahnlinie auf der Schwere-Reiter-Straße und von der östlich des Planungsgebietes gelegenen Trambahnwendeschleife verursacht. Gewisse zusätzliche Verkehrslärmimmissionen werden von der Emma-Ihrer-Straße, der Erschließungsstraße zum öffentlich gewidmeten geplanten Parkplatz innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1009c, der Ackermannstraße und der Infanteriestraße hervorgerufen.

Die Verkehrslärmimmissionen der Trambahnwendeschleife werden spätestens im Jahr 2024 deutlich geringer ausfallen, da bis dahin die geplante Ertüchtigung der Wendeschleife (überwiegend mit hoch liegendem Rasenbahnkörper) abgeschlossen sein wird. Durch eine privatrechtliche Regelung zwischen der Grundstückseigentümersin und den Stadtwerken München, welche im städtebaulichen Vertrag Niederschlag gefunden hat, wird gesichert, dass die Trambahnwendeschleife spätestens im Jahr 2024 modernisiert ist.

Zwischen der Bezugsfertigkeit der Gebäude im MU und WA (1) (1. Bauabschnitt) und der Modernisierung der Trambahnwendeschleife ist von einem Zeitraum von maximal zwei Jahren auszugehen. Aufgrund dieses vergleichsweise kurzen Zeitraums wird es für vertretbar gehalten, für die Beurteilung der schalltechnischen Situation an der Planbebauung bereits den modernisierten Zustand der Trambahnwendeschleife zugrunde zu legen.

Im Verkehrsgutachten wird ein signalisierter Vollanschluss der Emma-Ihrer-Straße an die Schwere-Reiter-Straße empfohlen. Dieser bauliche Eingriff kann nicht alleine dem Planvorhaben zugerechnet werden; es ist daher ein separates Plangenehmigungsverfahren erforderlich, in dem die Auswirkungen des Vollanschlusses untersucht werden. Die Beurteilung der Schallimmissionen an der Planbebauung erfolgt vorsorglich unter Berücksichtigung des signalisierten Vollanschlusses.

Die Ergebnisse der Berechnungen zum Prognose-Planfall stellen sich wie folgt dar:

An den geplanten Gebäuden im Bebauungsplangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von 55/ 45 dB(A) und für MI von 60/ 50 dB(A) tags/ nachts in Teilbereichen überschritten. Im Rahmen der Abwägung werden zusätzlich die um jeweils 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, da deren Einhaltung i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

In der Tageszeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 59 dB(A) in den Teilbaugebieten WA 1-3 an allen Fassaden eingehalten. Im Urbanen Gebiet (MU) wird der hilfsweise zugrunde gelegte Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) an allen Fassaden, die zum WA (1) ausgerichtet sind und teilweise auch an der Südwestfassade zur Emma-Ihrer-Straße (im Nordwesten), eingehalten. An der Ostfassade wird der Immissionsgrenzwert in einem sehr kleinen Fassadenbereich (ganz im Norden) eingehalten. Ansonsten wird im MU an den Fassaden im Nahbereich der Trambahnwendeschleife, der Schwere-Reiter-Straße

und der Emma-Ihrer-Straße der Immissionsgrenzwert in der Tageszeit um bis zu 9 dB(A) überschritten.

In der Nachtzeit wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für WA-Gebiete von 49 dB(A) im WA 3 generell eingehalten, im WA 2 – abgesehen von einem Punkt – überall eingehalten und im WA 1 im Osten und im Südwesten um bis zu 5 dB(A) überschritten – ansonsten im WA 1 eingehalten. Im MU wird der hilfsweise zugrunde gelegte Immissionsgrenzwert für MI-Gebiete in der Nachtzeit von 54 dB(A) an allen Fassaden, die zum WA 1 ausgerichtet sind, eingehalten. Ansonsten wird im MU an den Fassaden im Nahbereich der Trambahnwendeschleife, der Schwere-Reiter-Straße und der Emma-Ihrer-Straße der Immissionsgrenzwert in der Nachtzeit um bis zu 14 dB(A) überschritten.

In den Freibereichen des Bebauungsplangebiets treten in der Tageszeit überwiegend Beurteilungspegel auf, die den schalltechnischen Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) unterschreiten bzw. einhalten. Nur in den Freibereichen, die nahe zur Trambahnwendeschleife bzw. zur Emma-Ihrer-Straße liegen, werden Beurteilungspegel über 55 dB(A) hervorgerufen. Es treten hier Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) nahe der Trambahnwendeschleife bzw. bis zu 60 dB(A) nahe der Emma-Ihrer-Straße auf. In den Freibereichen der Kindertagesstätten fallen die Schallimmissionen vergleichsweise gering aus. Der Zielwert der Landeshauptstadt München für pädagogische Freiflächen von 55 dB(A) wird in den Freibereichen der Kindertagesstätten überall eingehalten.

#### **Fazit:**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Schwere-Reiter-Straße, Emma-Ihrer-Straße und Trambahnwendeschleife treten an den südlichen Rändern des Plangebietes hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch die geschlossene Bebauung entlang der Schwere-Reiter-Straße kommt es zu Abschirmeffekten, die vor allem an den dahinterliegenden lärmabgewandten Gebäuden, sowie in den Innenhofbereichen, lärmgeschützte Bereiche entstehen lassen.

#### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt dabei i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dar, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die DIN 18005 wurde mit Einführung des Urbanen Gebietes nicht überarbeitet, so dass für das MU keine Orientierungswerte vorliegen. Daher wird zur Einstufung hilfsweise die Einstufung als Mischgebiet nach Beiblatt 1 der DIN 18005 mit den Orientierungswerten 60/ 50 dB(A) tags/ nachts empfohlen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch- und Kerngebiete 64/ 54 dB(A) Tag/ Nacht.

Eine gesetzgeberisch normierte Grenze, wann gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sind, gibt es nicht. Laut Weltgesundheitsorganisation (WHO) erhöht sich das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen nachweisbar, wenn die Lärmbelastung nachts auf mehr als 55 dB(A) oder tagsüber auf mehr als 65 dB(A) steigt. Vom Umweltbundesamt (UBA) werden die Pegel 65 dB(A) (tags) / 55 dB(A) (nachts)

deshalb als Schwellenwert für den Indikator „gesundheitsschädlicher Lärm“ verwendet. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in mehreren Revisionsentscheidungen zur Frage, ab welchen Schalleistungspegeln eine Gesundheitsgefährdung anzunehmen sei, in dem zu entscheidenden Einzelfall nicht bindend geäußert. Es hat allerdings festgestellt, dass prognostizierte Belastungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in jedem Fall oberhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG sowie bei Eingriffen in das Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG liegen.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Referats für Gesundheit und Umwelt ist es, in Anbetracht der bekannten schwierigen und sich weiter verschlechternden planerischen Bestandssituationen, vertretbar, dass bei Lärmpegeln bis zu den Lärmsanierungsgrenzwerten (67 dB(A) tags/ 57 dB(A) nachts in Wohngebieten bzw. 69 dB(A) tags/ 59 dB(A) nachts in Mischgebieten) ein Schutz ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter) ausreichend ist.

Oberhalb der Lärmsanierungsgrenzwerte sind zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen (planerische Optimierung wie z.B. Grundrissorientierung) und/ oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. nicht schutzbedürftige Vorräume) umzusetzen. Dadurch wird die Einhaltung eines Innenraumpegels gewährleistet, der den Anforderungen an gesunden Schlaf (nachts) und ungestörte Kommunikation genügt. Damit ist dem gesetzlichen Auftrag für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen, hinreichend Rechnung getragen.

Überschreitungen der Lärmsanierungswerte treten ausschließlich im MU-Gebiet an der Ostfassade, Südostfassade und teilweise an der Südwestfassade auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand zum Schutz der Fassaden mit Überschreitung der Lärmsanierungsgrenzwerte, kommen wegen der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets und der erforderlichen Höhe einer Lärmschutzwand zum Schutz des 5- bis 8-geschossigen Baukörpers im MU, aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Denkmalschutzes (Olympiapark) nicht in Betracht. An den Fassadenbereichen im MU mit Verkehrslärmpegeln oberhalb der Lärmsanierungsgrenzwerte wird durch die Festsetzungen im § 10 Abs. 1 bis 3 der Satzung wie folgt auf die schalltechnische Situation reagiert:

Wohnnutzung:

Die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, bzw. von offenbaren Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, ist in den Fassadenbereichen mit Überschreitung der Lärmsanierungsgrenzwerte nur zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassade belüftet werden können oder die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden) vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen geschützt werden.

Zusätzlich muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit (an einer Fassade mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln) über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassade belüftet werden können (Grundrissorientierung). Eine Ausnahme

hiervon wird im Bereich des südwestlichen Eckbereiches des MU zugelassen, da hier eine Grundrissorientierung nicht umgesetzt werden kann. In diesem Bereich ist es im Rahmen der Abwägung erforderlich und vertretbar, auf einen mittleren Innenpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster abzustellen.

An den Fassadenbereichen im MU-Gebiet und in den WA-Gebieten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird durch die Festsetzungen § 10 Abs. 4 und 5 der Satzung wie folgt auf die schalltechnische Situation reagiert:

An den Fassadenbereichen mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung vorzusehen. Durch diese Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden. Außenwohnbereiche (wie z. B. Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien) sind an Fassadenbereichen, an denen die Lärmsanierungsgrenzwerte in der Tageszeit überschritten werden nicht zulässig.

An Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Tageszeit überschritten werden, sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Abschirmwände, Verglasungen) so abgeschirmt werden, dass in der Tageszeit die genannten Verkehrslärmpegel in den jeweiligen Gebieten nicht überschritten werden (Aufpunkthöhe jeweils 2,0 m über Oberkante Nutzfläche).

Büronutzung:

Die Anordnung von schutzbedürftigen Gewerbenutzungen ist in den Fassaden / Fassadenbereichen mit Überschreitung des Lärmsanierungsgrenzwertes innerhalb der Tageszeit nur zulässig, wenn Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung vorgesehen werden. Davon kann abgesehen werden, wenn die Büroräume über ein weiteres Fenster in einem Fassadenbereich belüftet werden können, in dem der Lärmsanierungsgrenzwert innerhalb der Tageszeit nicht überschritten wird.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

An den Fassadenbereichen mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV innerhalb der Tageszeit sind in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Kinderbetreuungseinrichtungen Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorzusehen. Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Kinderbetreuungseinrichtung im MU ebenfalls Schalldämmlüfter bereits bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für WA von 59 dB(A) vorzusehen.

Baureihenfolge:

Damit der Lärmschutz hinsichtlich des Verkehrslärms im WA gewährleistet ist, wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass das Gebäude im MU vor bzw. zeitgleich mit dem Gebäude im WA (1) errichtet wird.

#### Neubau oder Wesentliche Änderung von Straßen:

Im Bebauungsplangebiet ist kein Straßenneubau vorgesehen. Eine bauliche Erweiterung eines oder mehrerer durchgehender Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt ebenfalls nicht. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist gemäß der Verkehrsuntersuchung analog zur derzeitigen verkehrlich-städtebaulichen Bestandssituation vorgesehen

#### Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft:

Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wird zu einer gewissen Verkehrsmehrung und somit einer Lärmpegelerhöhung führen, wie das dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegende Verkehrsgutachten belegt. Die rechnerischen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft ergeben sich im Wesentlichen aus dem zukünftigen Ziel-/Quellverkehr entlang der Schwere-Reiter-Straße und – in untergeordnetem Umfang – der angrenzenden Straßen (Anita-Augspurg-Allee, Emma-Ihrer-Straße, Ackermann- und Infanteriestraße), durch Fassadenreflexionen sowie durch Gebäudeabschirmungen auf Grund der geplanten Bebauung.

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht nicht erreicht bzw. nicht weitergehend überschritten werden.

Die Auswirkungen für die Nachbarschaft wurden unter Berücksichtigung der bestandorientierten Erschließung des Plangebiets ermittelt. Dabei wurden die Fahrbewegungen auf der Trambahnwendeschleife der SWM, die dem Verkehrslärm zuzurechnen sind, unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes der Trambahnwendeschleife untersucht sowie alternativ auch unter Berücksichtigung der geplanten Ertüchtigung der Trambahnwendeschleife. Die Ertüchtigung soll spätestens im Jahr 2024 erfolgen. Der im Verkehrsgutachten vorgeschlagene signalisierte Vollanschluss der Emma-Ihrer-Straße an die Schwere-Reiter-Straße wird für die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebiets nicht berücksichtigt, da dieser – wie bereits erwähnt - nicht alleine dem Planvorhaben zugerechnet werden kann.

#### Die Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

In der Nachbarschaft des Plangebietes treten maximal Pegelzunahmen um 0,7 dB in der Tageszeit und um 0,8 dB in der Nachtzeit auf. Die Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht werden im vorliegenden Fall nur entlang der Schwere-Reiter-Straße erreicht oder weitergehend erhöht. Dies gilt in beiden untersuchten Prognose-Planfällen. Relevante Pegelerhöhungen bei einem Niveau < 70/60 dB(A) Tag/ Nacht sind nicht zu verzeichnen. Weitergehende Pegelerhöhungen im Bereich südlich der Schwere-Reiter-Straße um bis zu 0,2 dB sind vernachlässigbar.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes werden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht an den Bestandsgebäuden im Gebiet MK (1) bzw. dem geplanten Gebäude im Gebiet MK (2) südlich der Schwere-Reiter-Straße im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1954 (Kreativquartier, Teilbereich Kreativ-

feld) erreicht bzw. werden die Pegel um bis zu 0,8 dB erhöht. An den Bestandsgebäuden im MK (1) sind gemäß § 2 Abs. 8 der Satzung des Bebauungsplans Nr. 1954 nur Hausmeisterwohnungen zulässig. An dem geplanten Gebäude im MK (2) ist gemäß § 2 Abs. 9 der Satzung des Bebauungsplans Nr. 1954 ab dem 1. Obergeschoss Wohnen zulässig. Bei dem geplanten Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass der entsprechende Schallschutz am Gebäude im Rahmen des Neubaus hergestellt wird.

### **5.9.2. Anlagenlärm**

Anlagenlärm in der Nachbarschaft (Vorbelastung):

In der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen, deren regelmäßiger Betrieb mit Anlagengeräuschen einhergeht:

- SWM-Betriebsgelände
- Kreativlabor

Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf den Anlagenlärm im Plangebiet wurden schalltechnisch untersucht. Sie stellen sich wie folgt dar:

Betriebsabläufe auf dem SWM-Betriebsgelände

Auf dem östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Betriebsgelände der Stadtwerke München befindet sich eine Trambahnwendeschleife, ein Betriebsgebäude u. a. mit Sanitäreinrichtung und ein Mitarbeiterparkplatz mit zehn Stellplätzen. Die Trambahnwendeschleife soll künftig auch zur Abstellung genutzt werden (siehe oben Ziffer 2.2.1).

Auf dem SWM-Betriebsgelände sollen daher in Zukunft folgende Tätigkeiten erfolgen:

Tramwendungen (im Regelbetrieb und mit erhöhter Frequenz während Baumaßnahmen im Streckennetz), Tramwendungen von Veranstaltungslinien und Sonderfahrten (Fahrschule und Partytram), Abstellung von Straßenbahnen mit zugehörigen Abrüst- und Aufrüstvorgängen, Nutzung des bestehenden SWM-Mitarbeiterparkplatzes (Zehn Stellplätze), Aufenthalt der Partytrambahnen für 20-minütige Pausen.

Lärmimmissionen, die nicht dem Verkehrslärm zugeordnet werden können, da sie nicht der Fortbewegung dienen, sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen. Relevante Lärmimmissionen werden demnach durch das SWM-Betriebsgelände in erster Linie durch die geplanten Auf- und Abrüstvorgänge der Straßenbahnen in der Tages- und Nachtzeit und durch den Aufenthalt von Partytrambahnen einschließlich Partytramgästen im Freien in der Tageszeit verursacht. Die Grundstückseigentümerin hat privatrechtliche Vereinbarungen mit der SWM getroffen, wonach u.a. spätestens ab Bezug der ersten Wohnungen der Betrieb der Partytram zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ersatzlos entfällt. Eine untergeordnete Rolle spielt auf dem SWM-Betriebsgelände der Mitarbeiterparkplatz, der sich ganz im Osten des Betriebsgeländes befindet.

Die Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

An den geplanten Gebäuden im Planungsgebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der genehmigten 14 Auf- und Abrüstvorgänge in der Tageszeit überall eingehalten. In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwert der TA Lärm in der Regel ebenfalls überall eingehalten – nur im WA (1) treten an der Nordostfassade Überschreitungen um 1 dB auf (im 2. bis 7. Obergeschoss). Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 1 dB(A) ist gemäß Ziff. 3.2.1 der TA Lärm tolerabel. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenlärms erforderlich. Die gemäß TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden an allen Gebäuden in der Tageszeit und in der Nachtzeit eingehalten.

Kreativlabor:

Aus der schalltechnischen Voreinschätzung zum Kreativlabor geht hervor, dass an den geplanten Gebäuden im Planungsgebiet sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Vorhabenbezogene Betriebsabläufe im Bebauungsplangebiet (Zusatzbelastung):

Relevante Lärmimmissionen werden im Bebauungsplangebiet in erster Linie durch die Kfz- und Lkw-Fahrten für Gewerbe und Kita im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragenzufahrt und der beiden Anlieferzonen verursacht.

Die Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) werden in der Tageszeit im WA (1) bis WA (3) überall an der Planbebauung eingehalten bzw. um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Im MU werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags an den geplanten Gebäuden um mindestens 4 dB(A) unterschritten. In der Nachtzeit ist von keinen Fahrbewegungen für Gewerbe und Kita auszugehen. Somit sind gemäß TA Lärm keine Schallschutzmaßnahmen an der Planbebauung erforderlich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen. Tiefgaragen von Wohnanlagen fallen laut Parkplatzlärmstudie nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. In Ermangelung eines einschlägigen technischen Regelwerks wurden die der Wohnnutzung zuzuordnenden Geräusche der geplanten Tiefgarage jedoch hilfsweise nach TA Lärm berücksichtigt und beurteilt, um unzumutbare Störungen sowohl in der Nachbarschaft wie auch an den Plangebäuden durch eine Optimierung der Planung zu vermeiden. Diese Berechnung ergab, dass im Bereich der TG-Ein-/Ausfahrt im MU Schallimmissionen von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 67 dB(A) nachts hervorgerufen werden. Aufgrund der hohen nächtlichen Verkehrsgeräuschsituation werden für diesen Bereich Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Rampe der Tiefgarage aus Gründen der Lärmvorsorge in das Gebäude zu integrieren bzw.

einzuhausen ist und lärmarm auszuführen ist bzw. innenseitig schallabsorbierend auszukleiden ist.

In der benachbarten Gemeinbedarfsfläche „Staatliche Verwaltung“, westlich der Emma-Ihrer-Straße werden ebenfalls relevante Lärmimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage im Plangebiet verursacht. Unter Berücksichtigung der gewerblichen wie privaten Nutzung der Tiefgarage wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) tags, der für gewerbliche Nutzungen auch nachts herangezogen wird, um mindestens 8 dB(A) unterschritten. Auch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden eingehalten.

### **Maßnahmen gegen Anlagenlärm**

Schallschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm sind nicht erforderlich.

## **5.9.3. Sport- und Freizeitanlagen**

### **Betriebsabläufe auf den Sport- und Freizeitanlagen**

Relevante Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitanlagen werden von der Sportanlage mit Vereinsheim/Wirtshaus des Fußballvereins FC Teutonia e. V., von Open-Air-Veranstaltungen im Olympiastadion und von Musikdarbietungen beim Tollwood Sommerfestival verursacht. Sonstige Veranstaltungen, die im Rahmen des Tollwood Sommerfestivals stattfinden, nehmen aus schalltechnischer Sicht eine untergeordnete Rolle gegenüber den Musikdarbietungen ein.

Für die Sportanlage und die Musikdarbietungen beim Tollwood Sommerfestival sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für den Regelbetrieb und für die Open-Air-Veranstaltungen im Olympiastadion die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für seltene Ereignisse heranzuziehen.

Die Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Die für Sportanlagen geltenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im Regelbetrieb an allen Wochentagen eingehalten. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen beim FC Teutonia e. V. resultieren keine Überschreitungen der zulässigen Schallimmissionen an den geplanten Gebäuden.

Auf Basis der Schallimmissionen gemäß der Umweltstudie Olympiapark für die Musikdarbietung Tollwood werden die zulässigen Beurteilungspegel für den Regelbetrieb an der Planbebauung eingehalten. Sonstige Veranstaltungen, die im Rahmen des Tollwood Sommerfestivals stattfinden, nehmen aus schalltechnischer Sicht eine untergeordnete Rolle gegenüber den Musikdarbietungen ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden folglich eingehalten.

Auf Basis der Schallimmissionen gemäß der Umweltstudie Olympiapark für Open-Air-Konzerte im Olympiastadion werden die zulässigen Beurteilungspegel für seltene Ereignisse an der Planbebauung eingehalten.

Besucherströme des Tollwood Sommerfestivals und der Open-Air-Veranstaltungen im Olympiastadion:

Es wurde geprüft, ob durch Besucherströme des Tollwood Sommerfestivals und der Open-Air-Veranstaltungen im Olympiastadion störende Kommunikationsgeräusche im Plangebiet zu erwarten sind.

Die nächstgelegene, gut zu Fuß zu erreichbare U-Bahn-Haltestelle befindet sich im Nordosten am Petuelring / Schleißheimer Straße. Unmittelbar am Gelände des Tollwood Sommerfestivals befindet sich die Haltestelle der Stadtbuslinie 144, die mindestens im 10-Minuten-Takt verkehrt. Weiter entfernt befinden sich Bus- bzw. Tramhaltestellen im Osten und Westen sowie im Süden an der Schwere-Reiter-Straße östlich der Infanteriestraße. Die Zu- und Abgänge der Besucher erfolgen in erster Linie von/nach Nordosten bzw. von/zur unmittelbar am Gelände des Tollwood Sommerfestivals liegenden Haltestelle der Buslinie 144. Die Besucherströme zu den sonstigen Bus- bzw. Trambahnhaltestellen nehmen eine untergeordnete Rolle ein.

Aus diesen Gründen werden im Bereich der Planbebauung nur sehr wenige Besucher zu- oder abgehen. Von störenden Kommunikationsgeräuschen ist daher im Plangebiet im Regelfall nicht auszugehen.

Maßnahmen gegen den Lärm von Sport- und Freizeitanlagen und von Besucherströmen:

Schallschutzmaßnahmen gegen den Lärm von Sport- und Freizeitanlagen sowie von Besucherströmen sind nicht erforderlich.

#### **5.10. Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

Das Plangebiet grenzt südlich an die Schwere-Reiter-Straße, in deren Mitte die Streckengleise der Straßenbahnlinie 12 der Münchner Verkehrsbetriebe verlaufen. Unmittelbar am östlichen Ende des Plangebietes liegen Weichenverbindungen, über die einzelne Straßenbahnzüge in eine nördlich gelegene Gleisschleife ein- und ausfahren können. Die Erschütterungs- und Körperschallimmissionen wurden am Rand des Plangebietes für den Linienverkehr und für Fahrten auf der Gleisschleife messtechnisch erfasst und darauf aufbauend Prognosen der Immissionen der Erschütterungen und des körperschallinduzierten Sekundärluftschalls für die künftigen Gebäude durchgeführt.

Zusammenfassend sind nach gutachterlicher Einschätzung für die Fahrten auf der Gleisschleife keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall zu erwarten. Die einschlägigen Anhaltswerte der DIN 4150-2 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Die Fahrten des Linienverkehrs verursachen insbesondere bei Überfahren der Weichen nennenswerte Erschütterungen. Die Beurteilungs-Schwingstärke  $KB_{FT}$  nach DIN 4150-2 wurde im Urbanen Gebiet MU mit tags 0,11 und nachts 0,06 prognostiziert. Für die Beurteilung werden dafür die Anhaltswerte  $A_r$  der DIN 4150-2 für Kern-, Misch- und Dorfgebiete von tags  $A_r = 0,1$  und nachts  $A_r = 0,07$  herangezogen. Somit wird der maßgebliche Anhaltswert im Urbanen Gebiet MU tags überschritten und nachts gerade eingehalten. Die Schalldruckpegel des Sekundärluftschalls erreichen eine Stärke, die eine Überschreitung der gebietsunabhängig geltenden Immissionsrichtwerte Innen der TA Lärm von 35 dB(A) tags und von 25 dB(A) nachts verursa-

chen. Während der Zugvorbeifahrten erreichen kurzzeitige Pegelspitzen bis zu aufgerundet 46 dB(A). Die zur Beurteilung kurzzeitiger Pegelspitzen um 10 dB(A) erhöhten Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden demzufolge im Urbanen Gebiet MU um 1 dB(A) am Tag und 11 dB(A) in der Nacht überschritten.

Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen werden Maßnahmen im Urbanen Gebiet MU erforderlich. Im Allgemeinen WA werden die Anforderungen gemäß DIN 4150-2 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass diese Maßnahmen im Bereich der neuen Gebäude erfolgen werden, z. B. in Form einer elastischen Gebäudelagerung unterhalb der Fundamente oder unterhalb der aufsteigenden Mauern. Sicherzustellen ist zudem, dass keine unzulässige Übertragung von Erschütterungen und Körperschall zu den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 entsteht.

### **5.11. Lufthygiene**

Gemäß Verkehrsgutachten wird sich das zukünftige Verkehrsaufkommen auf der Schwere-Reiter-Straße, im Abschnitt zwischen Leonrodplatz und Ackermannstraße, von derzeit 33.100 auf ca. 37.000 Kfz/24h im Prognosejahr 2030 erhöhen. Die ohnehin stattfindende Verkehrsmehrung (Prognose-Nullfall) wird mit ca. 2.600 Kfz/Tag angegeben, die dem Bebauungsplan zuzurechnende Verkehrserhöhung beträgt zusätzlich ca. 1.400 Kfz/24h (Prognose-Planfall). Damit ist mit einer Verkehrsmehrung von insgesamt ca. 4.000 Kfz/24h (+ 12 %) zu rechnen.

Die gutachterliche Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Feststellungen und Erkenntnisse der Grenzwert von  $40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$  entlang der Schwere-Reiter-Straße zwischen Leonrodplatz und Ackermannstraße aufgrund der sinkenden Emissionsfaktoren auch dann eingehalten ist, wenn die im Verkehrsgutachten prognostizierte Verkehrssteigerung und die neu entstehende Bebauung berücksichtigt wird. Weiterhin werden die Emissionsfaktoren zukünftig tendenziell abnehmen, so dass eine Prognose für das Jahr 2030 eine geringere Luftschadstoffkonzentration erwarten lässt.

Aus Sicht der Lufthygiene sind lokale Maßnahmen wünschenswert, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern - insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, die Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw. Eine Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen sowie die Schaffung von E-Lademöglichkeiten in der Gemeinschaftstiefgarage ist in diesem Zusammenhang zu befürworten.

### **5.12. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**

Im Planungsgebiet werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso sind Trafostationen in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen sowie die Nutzbarkeit der Freiflächen.

Abweichend davon sind die nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO nachzuweisenden Kinderspielplätze, und die für die Kindertageseinrichtungen notwendigen Spieleinrichtungen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Diese notwendigen Spielflächen wären begrenzt auf die Bauräume nicht sinnvoll unterzubringen, da diese weitest-

gehend durch die Gebäude ausgeschöpft werden. Art. 7 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 Satz 2 BayBO ist ausgeschlossen.

Die nach der FabS notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für Erholungsnutzungen freizuhalten, in die Gebäude bzw. in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen. Zum Abstellen täglich genutzter Fahrräder werden je Hauszugang bis zu 15 offene Fahrradabstellmöglichkeiten außerhalb der Bauräume zugelassen. Die Anzahl ist beschränkt, da für die Stellplätze in den beengten Innenhofbereichen nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Eine Überdachung oder Einhausung wird ausgeschlossen, um die Höfe von weiteren Einbauten freizuhalten.

Die Kindertageseinrichtungen liegen auf der östlichen Seite des Planungsgebietes und werden über die östliche Erschließungsstraße erschlossen. Da die Anbindung an die Straßenverkehrsfläche nicht gegeben ist und zudem im Straßenraum nicht ausreichend Platz vorhanden ist, werden oberirdische Stellplätze ausschließlich zum Zweck der Anlieferung der Kindertageseinrichtungen festgesetzt. Um einen reibungslosen Hol- und Bringverkehr zu gewährleisten, werden die Stellplätze den Gebäuden zugeordnet.

Die gemeinschaftlichen Abfallsammelbehälter können in den Kellergeschossen oder den Erdgeschossen in die Gebäude integriert angeordnet werden. Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung werden in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Straßenräumen Flächen zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag im Plan zugelassen und per Satzung auf die jeweiligen Bereiche beschränkt. Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann aus technischen oder gestalterischen Gründen von der festgesetzten Lage abgewichen werden.

Um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Tiefgarage zu erreichen, werden Kellerflächen im gesamten Bereich der Tiefgarage zugelassen.

### **5.13. Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und werden daher ausgeschlossen.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

### **5.14. Aufschüttungen, Abgrabungen,**

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen grundsätzlich ausgeschlossen. Um

eine Anbindung an die Umgebung und eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind Geländemodellierungen in geringem Umfang für diesen Zweck zulässig.

Um gleichzeitig eine lebendige und vielseitige Außenraumgestaltung sowie Hochparterre mit anschließenden Wohnungsgärten zu ermöglichen, werden auch hier Ausnahmen zugelassen. So sind Geländemodellierungen zur Gestaltung von Kinderspielflächen und Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ebenso zulässig wie die Aufschüttung von Wohnungsgärten bzw. Terrassen. Diese dürfen zur barrierefreien Nutzung auf das Erdgeschossniveau angehoben werden.

Um einen ausreichende Bodenaufbau für die Bäume zu gewährleisten und die Flächen für die Tiefgaragen wirtschaftlich ausnutzen zu können, sind geringfügige Geländemodellierungen im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Um eine klare Zonierung zwischen den privaten Wohnungsgärten und den gemeinschaftlichen Freiflächen zu ermöglichen, sind unterschiedliche Höhenniveaus zwischen Innenhof und Wohnungsgärten zulässig, die auch durch Stützmauern überwunden werden können.

#### **5.15. Einfriedungen und Einzäunungen**

Um den insgesamt offenen Charakter des Planungsgebiets und die Durchlässigkeit durch die einzelnen Innenhöfe zu sichern, werden Einfriedungen entsprechend der Einfriedungssatzung nicht zugelassen. Einzäunungen sind nur für die Bereiche zugelassen, in denen besondere Sicherheitsbelange dies erfordern wie z.B. als Umgrenzung von Spielplätzen, für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sowie an Wohnungsgärten.

Festsetzungen zu Art und Gestaltung von Einzäunungen dienen einem qualitätvollen Erscheinungsbild des Gebiets. Daher sind alle Einfriedungen offen zu errichten und zu begrünen. Aufgrund der unterschiedlichen Schutzfunktion bzw. Höhenlage der einzufriedenden Flächen sind die Einfriedungen in unterschiedlicher Höhe zugelassen.

Die Einzäunung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung soll aus Sicherheitsgründen so gestaltet sein, dass das Durchschlüpfen und Überklettern verhindert wird, daher sind diese ausnahmsweise mit einer Höhe von bis zu 1,50m und ohne Bodenfreiheit zulässig.

Um private Terrassengärten zu schützen, können diese durch Schnitthecken aus Laubgehölzen untereinander und von den übrigen Freiflächen abgegrenzt werden. Zusätzlich sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,5 m auf den Stützmauern zulässig. Da die Gärten gegenüber den Innenhofbereichen angehoben sind, ergibt sich für die Einfriedung in Verbindung mit der Stützmauer eine Höhe von max. 1,5 m. Damit ist ein ausreichender Schutz vor Einsicht aus den gemeinschaftlichen Freiflächen gegeben.

Im Teilgebiet WA 3 wird voraussichtlich im Norden der Bebauung im Übergang zum Park ein Spielplatz errichtet. Um hier eine öffentliche Nutzung und ein Eintreten von freilaufenden Hunden in die Spielplatzfläche zu unterbinden, wird ein 1 m hoher Zaun

mit Bodenfreiheit und in Verbindung mit einer Heckenpflanzung festgesetzt. Die Bodenfreiheit sichert eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien. Aus Gründen des Artenschutzes bleibt das „Ehemalige Südliche Langstallgebäude“, das in der künftigen Öffentlichen Grünfläche liegt, nach Aufgabe der Tierkliniknutzung zunächst im Bestand erhalten. Um eine angemessene Sicherung des Gebäudes zu ermöglichen, ist dessen Einfriedung in Höhe von maximal zwei Metern als offener Zaun, befristet bis zum Abbruch des Gebäudes zulässig.

### **5.16. Grünordnung**

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen, dienen der Gliederung und Identitätsbildung, der Erholungsversorgung sowie der ökologischen Optimierung im Planungsgebiet. Diesem Anspruch entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen gewährleisten. Mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen wird eine raumwirksame Durchgrünung sichergestellt. Um auch für die Bäume in Belagsflächen ausreichend Wurzelraum und eine gute Wasser- und Nährstoffversorgung zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit der Pflanzflächen festgesetzt.

Gemäß der Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München – Entwässerungssatzung - ist es Ziel, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Da dies in den Baugebieten aufgrund der großflächigen Tiefgarage und der notwendigen Erschließungsflächen oberflächlich nur bedingt möglich ist, sind auch Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume dienen als gestalterisches Gerüst für die künftigen öffentlichen Flächen. Da zum Zeitpunkt der Satzung des Bebauungsplans noch keine Entwurfsplanung für die Öffentliche Grünfläche bzw. die Verkehrsflächen und auch keine Detailuntersuchung zu Altlasten und Kampfmitteln vorliegt, kann im Einzelfall, wenn zwingende Gründe der allgemeinen Sicherheit dies erfordern, ausnahmsweise ein als zu erhalten festgesetzter Baum gefällt werden. Als Ausgleich sind diese Verluste durch Ersatzpflanzungen gleicher Art und Wuchsordnung möglichst an Ort und Stelle auszugleichen.

Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden, sind für den gestalterischen und planerischen Spielraum Abweichungen von den Festsetzungen zulässig. Die Bestimmungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 23. April 1996 gelten darüber hinaus entsprechend.

#### **Private Freiflächen**

Mit dem Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen in den Höfen sowie den wohnungsbezogenen privaten Freiflächen (Wohnungsgärten) ist ein Teil der wohnungsnahen Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sichergestellt. Durch die gute Besonnung und die geschützte, weitgehend straßenabgewandte Anordnung werden für die Höfe gute Nutzungs- und Gestaltungspotentiale ermöglicht. Durch entsprechende Satzungsbestimmungen (§ 6 Abs. 3 u. Abs. 5) können gemeinschaftlich oder privat genutzte Dachgärten als zusätzliches Freiflächenangebot nutzbar gemacht werden.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen Spielflächen sind innerhalb der Baugebiete nachzuweisen, damit der unmittelbare Bezug zu den Wohnungen gewahrt bleibt. Weitere vielfältige Spielangebote werden in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Bauräume entsprechend den angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen herzustellen.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Naturhaushalts im Baugebiet wird mindestens ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche als zu pflanzen festgesetzt. Dabei sollen große Bäume nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden.

Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume an der östlichen Plangebietsgrenze im Urbanen Gebiet MU ergänzen den angrenzenden Straßenraum, da in der angrenzenden östlichen Erschließungsstraße nicht ausreichend Platz für eine Begrünung besteht. Von der Lage der als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, um Spielraum für die spätere Umsetzung zu ermöglichen (Anordnung der Stellplätze und Müllauffstellflächen am Tag der Abholung).

Um ausreichend Raum für gemeinschaftlich nutzbare Bereiche und Spielplatzflächen zu sichern, werden die Flächen für Wohnungsgärten in den jeweiligen Baugebieten in Lage und Tiefe beschränkt. Dadurch wird eine klare Abgrenzung zwischen privatem und halböffentlichem Raum erreicht. Um die Privatsphäre in den Wohnungen mit Gartenflächen zu wahren, sind Hecken in Verbindung mit Zäunen (vgl. 6.5 Einfriedungen und Einzäunungen) zulässig.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die große öffentliche Grünfläche im Norden und Osten des Planungsgebietes dient der Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner und bildet gleichzeitig das Bindeglied zwischen den südlich und westlich angrenzenden Stadtquartieren und dem Olympiapark. Damit wird eine wesentliche Zielsetzung der Rahmenplanung Olympiapark umgesetzt. Die Grünfläche ist parkartig zu gestalten und dient der intensiven Freizeitnutzung. Als Ersatz für eine im Südteil des Planungsgebietes verloren gehende wertvolle extensive Wiesenfläche soll ein angemessener Teil der Öffentlichen Grünfläche in entsprechender Weise entwickelt werden. In der Öffentlichen Grünfläche ist daher ein Anteil von 15 % als magere, blütenreiche Mähwiese auszugestalten.

In der Grünfläche sind insgesamt drei öffentliche Spielplätze vorgesehen, dabei sollen auch Flächen für lärmintensives Spiel (z.B. Bolzplatz) untergebracht werden. Das bisherige Entwurfskonzept sieht entlang dem westlichen Zugang am Rosa-Luxemburg-Platz einen Poketpark als Spiel- und Kommunikationszone vor. Im übrigen Bereich wird quartiersübergreifend ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen, das sich in Qualität und Gestaltung am Olympiapark als Landschaftspark orientieren soll.

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand umfasst Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, und gleichzeitig in ausreichendem Abstand von abzubrechenden Gebäuden oder Kellern des aufzulassenden Tierklinikgeländes liegen, sowie solchen, die in den faunistischen Erhebungen als relevante (Höhlen-)bäume erfasst wurden. Von der Festsetzung kann gem. Satzung nur dann abgewichen wer-

den, wenn auch beim Einsatz wurzelschonender Arbeitsweisen bei der Altlasten- und Kampfmittelsanierung, der Erhalt nicht möglich ist. Zur Verbesserung des Naturhaushalts, und zur Ergänzung des angrenzenden Olympiaparks ist die Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

### 5.17. Artenschutz

Das „Naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften“ kommt zu dem Gesamtergebnis, dass bei Durchführung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. ‚ceF-Maßnahmen‘), durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Kernelement dieser Beurteilung ist die Bereitschaft des Planungsbegünstigten, das „Ehemalige Südliche Langstallgebäude“ mit der dort vorhandenen Rauchschnalbenkolonie vom nach dem Entfall der Tierkliniknutzung vorgesehenen Abbruch auszunehmen und zunächst im Bestand zu erhalten. Das Gebäude ist entsprechend einzuzäunen und gegen unbefugten Zutritt zu sichern. Es wird ausschließlich aus Gründen des strengen Artenschutzes mit dem Zweck der Sicherung der Rauchschnalbenpopulation erhalten und genießt hierfür Bestandsschutz. Eine weitergehende Nutzung wird ausgeschlossen.

Das Gebäude wird, genauso wie der restliche Gebäudebestand der Tierklinik, in der Planzeichnung hinweislich als „abzubrechendes Gebäude“ dargestellt, überlagert mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche. Dadurch ist sichergestellt, dass sobald der Abbruch des Bestandsgebäudes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich oder aus Gründen der öffentlichen Sicherheit notwendig ist, die festgesetzte Öffentliche Grünfläche auch in diesem Bereich hergestellt wird. Durch ein jährliches Monitoring des Bestandes soll der Zustand der Rauchschnalbenkolonie nach Abzug der Tierkliniknutzung beobachtet werden.

Die Maßnahmen, die den Umgang mit dem zunächst zu erhaltenden Gebäude betreffen sowie Vereinbarungen hinsichtlich Kostenübernahme, Besicherung, Ökologische Baubegleitung und Erfolgskontrolle der Maßnahmen zur fortdauernden ökologischen Funktion, sind in der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit den Planungsbegünstigten vertraglich geregelt.

Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung werden zur Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Überprüfung von Gebäuden und Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln vor Abbruch bzw. Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- 
- Eine Beschränkung der Abbruchzeiten für alle Gebäude auf die Monate März bis September, um mögliche Winterquartiere von Fledermäusen nicht zu zerstören. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn keine Quartiere nachgewiesen werden.

- In einem Umkreis von 30 m um das vom Abbruch zunächst ausgenommene sog. "Ehemalige Südliche Langstallgebäude", sind, um die Störung der dort brütenden Rauchschwalbenkolonie zu vermeiden, die Abbrucharbeiten zusätzlich auf die Monate März und September beschränkt.
- Ein „Spatzenhaus“ mit bis zu 15 Brutplätzen, als Ersatz für die durch Gebäudeabbruch verlorenen Lebensstätten der Sperlinge. Damit diese Maßnahme zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität wirksam wird, ist sie ein Jahr vor dem geplanten Abbruch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Durch die Situierung im künftigen Park sind ergänzende Habitatstrukturen wie Staubbad, Schutzhecken und Nahrungsquellen sichergestellt.
- Falls als zu erhalten festgesetzte Bäume aufgrund unabweisbarer Erfordernisse der Kampfmittelsanierung gefällt werden müssen, wird ergänzend zur verpflichtenden Neupflanzung der Bäume aus Gründen der Erhaltung des Lebensraumpotentials für baumhöhlenbrütende Vogel- oder Fledermausarten die Anbringung von mind. 3 künstlichen Nisthilfen je Baum festgesetzt.
- Als Nisthilfen sind für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, u.U. auch als neues Lebensraumangebot für Rauchschwalben, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an den Gebäuden mit einer Wandhöhe von 27 m insgesamt 20 Nisthilfen anzubringen und langfristig zu erhalten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Öffentlichen Grünfläche und zum Olympiapark sind die Gebäude für diese Maßnahmen besonders geeignet. Die Höhe und Ausrichtung der Nisthilfen sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde je nach den Lebensraumansprüchen der jeweiligen Tierarten gewählt werden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag: Eckverglasungen, Loggien und Balkone sind so auszubilden, dass sie keine Gefahr für den Vogelschlag darstellen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Vögel transparente Elemente vor Bäumen oder begrünten Innenhöfen nicht erkennen können. Geeignete Mittel sind nicht-transparente Markierungen, Muster etc., die auch in das Glas eingeätzt, aufgebracht oder sandgestrahlt werden.
- Als Kompensation für den Verlust von 3 Rauchschwalbennestern im abzubrechenden Gebäudebestand der Tierklinik: Anbringung von 10 zusätzlichen Nisthilfen im "Ehemaligen Südlichen Langstallgebäude".

#### **5.18. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Durchgrünung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird entlang der Straßen durch Baumpflanzungen geprägt. Entlang der Schwere-Reiter-Straße besteht eine Baumreihe in einem Baumgraben außerhalb des Planungsumgriffs. Um diese zu erhalten und dennoch ausreichend Raum für den erforderlichen Zwei-Richtungs-Radweg und das Vorfeld der Erdgeschossnutzung zu sichern, wird zwischen der Bebauung und der Grenze des Planungsgebietes entlang der Schwere-Reiter-Straße ein ca. 2 m breiter Streifen als Öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt. In der Emma-Ihrer-Straße ist beidseits eine Baumreihe geplant. Die östliche Baumreihe

bilden Bestandsbäume, die erhalten werden sollen, im Westen sollen die Bäume alternierend mit Parkbuchten und Zufahrten gepflanzt werden .

Die bestehende Bepflanzung des Rosa-Luxemburg-Platzes soll ergänzt werden. Die zeichnerische Festsetzung, große Bäume zu pflanzen, dient dazu, die konzentrische Platzgestaltung abzuschließen. Von der Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, um Spielraum für die spätere Umsetzung zu ermöglichen.

Für die Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ihre Lage zwischen den Teilen der öffentlichen Grünfläche maßgeblich. Als Gestaltungsidee ist eine mit Baumdach überstellte Platzfläche denkbar, die einerseits Aufenthaltsqualität bietet, andererseits eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge zur Anlieferung der Kindertageseinrichtung, Müllfahrzeuge und Rettung ermöglicht. Um eine qualitätvolle Gestaltung und funktionale Verkehrsfläche zu erhalten, sollte die Planung in enger Abstimmung mit den angrenzenden privaten Freiflächen durchgeführt werden.

Im Bereich der neu festgesetzten Verkehrsfläche am Nordostrand wird der bestehende Kiesweg zu einem regelkonformen Fuß- und Radweg ausgebaut. Die Lage des Weges ist so gewählt, dass der beidseits begleitende Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben kann.

#### **5.19. Versiegelung, Altlasten und Versickerung**

Im Bestand weist das Planungsgebiet neben Straßenverkehrsfläche, Gebäuden und asphaltierten Flächen auch teilversiegelte Flächen wie z.B. Pflaster mit Fugen und Sandflächen auf. Diese werden aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften mit zu den versiegelten Flächen gezählt. Diese Flächen werden der zu erwartenden Versiegelung gegenüber gestellt; es ist mit einer Erhöhung der Versiegelung von ca. 49 % auf ca. 55 % zu rechnen (vgl. nachfolgende Tabelle).

In die versiegelten Flächen der Planung sind neben der maximal zulässigen Grundfläche in den Baugebieten, die Straßenverkehrsflächen ohne Berücksichtigung unversiegelter Bereiche sowie ein Ansatz von 10 % versiegelter Fläche in den öffentlichen Grünflächen eingerechnet. Aufgrund der qualitativ hochwertigen Begrünung in den Innenhöfen und im Bereich der Platzflächen erscheint der Versiegelungsgrad optisch jedoch weitaus geringer.

Als ausgleichende Maßnahmen wird eine Überdeckung von durchschnittlich 0,8m der unterbauten Flächen mit fachgerechtem Bodenaufbau und Dachbegrünung festgesetzt.

<b>Versiegelungsbilanz</b>	
Planungsgebiet	74.500 m <sup>2</sup>
<b>Bestand</b>	
Versiegelte Flächen, teilversiegelte Flächen und Sandflächen	36.830 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	49 %
<b>Planung</b>	
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, überbaute und unterbaute Bereiche)	40.680 m <sup>2</sup>
Versiegelungsanteil	55 %
<b>Bilanz – Mehrversiegelung</b> (künftige Versiegelung abzüglich bestehender Versiegelung)	3.850 m <sup>2</sup>

Das Planungsgebiet weist nahezu vollständig in unterschiedlicher Dichte und Tiefe Altlasten (vgl. Kapitel 2.3.2 ) auf. Im Bereich der geplanten Baugebiete sind im Zuge der zukünftigen Bebauung die bestehenden Auffüllungen und damit die belasteten Bodenbereiche herauszunehmen und gemäß abfallrechtlicher Einstufung ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und Verkehrsflächen ist zu prüfen, in wie weit ein Verbleib der Altlasten im Boden bei der vorgesehenen Nutzung möglich ist, um den Eingriff in den Baumbestand möglichst zu minimieren. Dies ist nur in solchen Bereichen möglich, in denen durch die Altlasten keine Gefährdung des Grundwassers oder des Wirkungsbereiches Boden - Mensch besteht.

Das Niederschlagswasser muss gem. der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München auf dem jeweils eigenen Grundstück versickert werden. Da absehbar ist, dass aufgrund der hohen Versiegelung hierfür nicht ausreichend Fläche zur Verfügung stehen wird, ist ausnahmsweise auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Dadurch gehen voraussichtlich nur geringe Mengen Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung verloren.

Die gegenüber den Vorgaben der Freiflächengestaltungssatzung erhöhten Überdeckungsfestsetzungen auf den Tiefgaragen (im Durchschnitt 80 cm) und Gründächern (im Durchschnitt 20cm) bewirken eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch Verdunstung und eine Dämpfung von Abflussspitzen. Wege sollen, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, um ebenfalls zur Verminderung des Abflusses beizutragen.

Ein Eingriff durch die Bebauung in das Grundwasser ist bei einer eingeschossigen Tiefgarage nicht zu erwarten, da die Baugrundsohle für diese ca. 2 m oberhalb des mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) zu liegen kommt.

## 5.20. Denkmalschutz

Das in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegende denkmalgeschützte Ensemble Olympiapark (vgl. Kapitel 3.5) wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr ist die Berücksichtigung der Lage in direkter Nachbarschaft zum Olympiapark

ein wesentliches Element des Planungskonzeptes und wird insbesondere durch die offene städtebauliche Figur, basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, aufgegriffen. Darüber hinaus wird durch die Planung das denkmalgeschützte Ensemble gestärkt, da mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der südliche Eingang in den Olympiapark attraktiver gestaltet werden kann.

Eine Beeinträchtigung des südlich der Schwere-Reiter-Straße bestehenden Baudenkmals kann aufgrund des Abstandes der geplanten Bebauung und der räumlichen Trennwirkung des Straßenraums ausgeschlossen werden.

### **5.21. Soziale Infrastruktur**

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch die Grundschulen im Umfeld (Grundschule an der Gertrud-Bäumer-Straße und die derzeit im Bau befindliche Grundschule im Kreativfeld) abgedeckt werden. Ebenso kann das notwendige Ganztagsangebot für Grundschüler an den Grundschulen in Form von Ganztagsklassen oder in bestehenden Horten erfüllt werden.

Im Planungsgebiet sind drei Kindertageseinrichtungen mit insgesamt neun Kinderkrippen-, neun Kindergarten- und zwei Hortgruppen geplant. Diese decken den ursprünglichen Bedarf aus dem Planungsgebiet und zusätzlich Bedarfe aus der Umgebung.

### **5.22. Nachhaltigkeit**

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

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche
- Festsetzung von Flachdächern, um Solarenergienutzung zu ermöglichen
- Anschluss an das Fernwärmenetz ist geplant

Regenwassermanagement (Retention und Speicherung von Niederschlagswasser):

- Minimierung der Erschließungsflächen
- Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumpflanzungen

langfristige Nutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards Zulässigkeit von Dachgärten
- gute und sichere Erreichbarkeit und Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr
- Barrierefreiheit

Aufenthaltsqualität:

- gute Belichtung der Wohnungen
- Schaffung von Blick- und Wegebeziehungen zum Olympiapark
- Sicherung lärmabgewandter privater Freiflächen in den Innenhöfen

### **5.23. Gender Mainstreaming, Inklusion**

Das städtebauliche und freiraumsplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und das Konzept der Inklusion. Die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden beachtet.

Dies wird u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Bereitstellung der sozialen Infrastruktur gut erreichbar im Quartier
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen, Platz- und Grünflächen
- Gut einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Baugrundstücken
- Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Zielgruppen in der öffentlichen Grünfläche
- Vermeidung von Angsträumen durch gute Einsehbarkeit, Schaffung von Sichtverbindungen und lichten Durchgängen
- Schaffung von direkten, übersichtlichen Wegenetzen
- Bereitstellung sicherer und leicht erreichbarer Fahrradabstellplätze
- Belebung der Schwere-Reiter-Straße und des Rosa-Luxemburg-Platzes durch kleinteilige gewerbliche Nutzung bzw. Dienstleistung

## **6. Natur- und Artenschutzrecht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Für die Planung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Als Ergebnis des Naturschutzfachlichen Gutachtens kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung kein Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst wird, sofern die dort aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität einschließlich des vorläufigen Erhalts des „Ehemaligen Südlichen Langstallgebäudes“ umgesetzt werden (fachliche Ausführungen zum Artenschutz siehe. Kap 5.17).

## **7. Wesentliche Auswirkungen**

### **7.1. Städtebauliche Ordnung / Verkehr**

- Schaffung eines attraktiven Stadtbausteins mit ca. 680 Wohnungen inklusive der erforderlichen Kindertageseinrichtungen und gewerblichen Flächen
- Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der Bebauung nördlich der Schwere-Reiter-Straße
- Einbindung des Areals in das bestehende Straßen- und Wegenetz, geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Aufgabe und Verlagerung der Tierklinik

- Nutzungsaufgabe des Theaterzeltes „Das Schloss“
- weitestgehende Bereinigung der Altlastensituation

## 7.2. Grünordnung

- Schaffung von gut nutzbaren, attraktiven, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen
- Schaffung einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche
- Stärkung des Naturhaushalts, vor allem des Kleinklimas, durch Baumpflanzungen und Begrünung der Dächer
- Erhöhung des Versiegelungsgrades von derzeit ca. 49 % auf ca. 55 %

Im Bereich des Straßenraumes sowie der Baugrundstücke werden ca. 105 Bestandsbäume (davon ca. 60 Bäume > 80cm Stammumfang) gefällt. Als Ausgleich werden im Bereich der Straßen ca. 20 und insgesamt weitere ca. 100 Bäume gemäß Satzungsbestimmung gepflanzt. Somit wird über die getroffenen Festsetzungen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume die Anzahl der gefällten Bäume ausgeglichen. Neben den festgesetzten Baumpflanzungen werden im Planungsgebiet zur Verbesserung des Kleinklimas weitere Vorgaben zur Begrünung auf den Dächern und im Innenhof getroffen. Die in den Baugebieten festgesetzte Grünausstattung dient der Entwicklung von Wohnraum, sozialer Infrastruktur sowie untergeordnet gewerblicher Nutzung in innerstädtischer Lage mit einer sehr guten verkehrlichen Erschließung. Vor dem Hintergrund, dass im nördlichen Bereich eine große öffentliche Grünfläche auf den bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen und zu großen Teilen versiegelten Flächen der Tierklinik geschaffen wird, ist die Erhöhung des Versiegelungsgrades vertretbar.

## 8. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerin hat die nach den Verfahrensgrundsätzen erforderliche Grundzustimmung am 12.05.2011 abgegeben, sodass die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung mit dem Stand 2016 zur Anwendung kommen (sog. „Altfall“).

In dem städtebaulichen Vertrag werden insbesondere folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Grünflächen
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- Infrastrukturbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur bzw. die Herstellung der integrierten Kitas
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten

Unabhängig von den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags, in dem sich der Planungsbegünstigte zur Herstellung von 30% gefördertem Wohnungsbau gemäß So-

BoN verpflichtet, wird der Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer 100 % geförderter Wohnungsbau in Form von Wohnungen für Staatsbedienstete realisieren.

## 9. Daten zum Bebauungsplan

<b>Flächennutzung</b>	Geschossfläche GF in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	47.400	23.100	31
Urbanes Gebiet	22.600	9.615	13
Öffentliche Grünfläche		33.625	45
Straßenverkehrsflächen		8.160	11
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>70.000</b>	<b>74.500</b>	<b>100</b>

## 10. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand

- Verkehrsuntersuchung Südliches Oberwiesenfeld, Stand: 19.12.2018
- Schalltechnische Voruntersuchung Südliches Oberwiesenfeld, Stand 29.06.2017
- Schalltechnische Untersuchungen Südliches Oberwiesenfeld: Öffentlicher Straßen- und Schienenverkehr, Anlagenbezogene Betriebsabläufe auf der Trambahn-Wendeschleife, Stand: 22.03.2019
- Schalltechnische Untersuchungen Südliches Oberwiesenfeld: Sport- und Freizeitanlagen, Betriebsabläufe im Planungsgebiet, Stand 22.03.2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Stand: 13.03.2019
- Karte zum Referenzszenario S0 mit Bezugsjahr 2020 des Masterplans zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München vom Juli 2018 (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 12218, Seite 51ff.)
- Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe, Stand: 29.03.2019
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Stand: Mai 2019
- Faunistische Erhebungen, Stand Februar 2019
- Strukturtypenkartierung, Stand 17.11.2017, ergänzter Stand Jan. 2019
- Recherche über die historische Entwicklung des südlichen Oberwiesenfelds, Stand 17.07.2017
- Bericht zur Detailuntersuchung auf Altlasten, Stand 27.03.2018
- Bericht zu den Bodenuntersuchungen (Südteil), Stand 22.01.2018
- Bericht zu den Bodenuntersuchungen (Nordteil), Stand 06.07.2018

### 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/22 V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An die SWM GmbH
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Kommunalreferat – IS – SP – KG
7. An das Baureferat
8. An das Baureferat VR1
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Kulturreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
15. An das Sozialreferat
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....