

Telefon: 0 233-22514
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078
Freischützstraße (westlich),
Johanneskirchner Straße (nördlich)
Flurst.-Nr. 811/4, 812/5 und 821 (teilweise)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1243)**

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V 00729

Anlagen:

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

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 16.07.2014 (SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 14 ff.)

A) Gelegenheit zur Information und Äußerung gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2013 mit 21.01.2013 Gelegenheit zur Information und Äußerung gegeben.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Feuerwehrezufahrt

Einwendung gegen eine gemeinsame Nutzung der Feuerwehrezufahrt der WEG Bichlhofweg 3 und Freischützstr. 97. Es wird ein Missbrauch durch die neuen Mieter und Mieterinnen und Eigentümer und Eigentümerinnen im Falle von Anlieferungen bei Ein- und Auszug befürchtet. Die im Moment geplante Version verleite jeden Möbeltransporter dazu, einmal die Absperrung zu entfernen und mit dem Transporter oder gar LKW bis zum Gebäude zu fahren. Dieser Weg ist nicht für den privaten Autoverkehr vorgesehen und es wird bereits jetzt darauf geachtet, Missbrauch von Anwohner und Anwohnerinnen der Anlage zu verhindern, um Schäden oder Fahrspuren im Pflaster zu vermeiden.

Stellungnahme:

Die Nutzung der Feuerwehruzufahrt (auch) durch die Vorhabenträgerin ist privatrechtlich geregelt. Gemäß der eingetragenen, beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit (Nachbarschaftliche Vereinbarung vom 28.09.2011, URNr. S 2775/11, Notar Dr. Wicke in München) besteht ein Feuerwehruzufahrts- und -aufstellflächenbenutzungsrecht zur Sicherung der Zugänglichkeit des Planungsgebietes.

Demnach darf die Feuerwehruzufahrt lediglich für Feuerwehr- und sonstige Not-, Rettungs- und Katastrophenzwecke befahren bzw. als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden.

Die Benutzung für Transporte oder Anlieferung per LKW sowie das Abstellen/ Parken von Fahrzeugen jeglicher Art und / oder Gegenständen ist ausdrücklich nicht zugelassen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt grundsätzlich über das eigene Grundstück von der Johanneskirchner Straße und der Freischützstraße aus. Dies gilt auch für Anlieferverkehr und Umzüge.

2. Außengestaltung/ Durchgang zum Bichlhofweg

Bei der Gestaltung der Außenanlagen wird gebeten, darauf zu achten, dass zum südwestlichen Teil hin (zwischen Schmiede und WEG Bichlhofweg 3 und Freischützstr. 97) ein unkontrollierter Durchgang zu den Gärten der WEG Bichlhofweg 3 und Freischützstr. 97 zum Bichlhofweg hin, vermieden wird. Dies sei bereits jetzt schon immer zu beobachten und mit über 200 neuen Wohneinheiten und hoffentlich vielen Kindern könnte dies zu einem großen Problem besonders für die Anwohner im Haus Freischützstr. 97 Parterre (4-6 Parteien) werden, da zu befürchten ist, dass z.B. Schulkinder dies als Abkürzung zur Schule Regina Ullmann nehmen werden. Hierbei ginge es auch wieder nicht um Fußgänger und Fußgängerinnen, die über die Wege der WEG Bichlhofweg 3 und Freischützstr. 97 durch deren Anlage gehen, sondern um die, die über das hintere Grundstück der WEG und somit durch deren Sträucher und Beete laufen, um zum Bichlhofweg zu kommen, wie es schon jetzt immer wieder geschieht.

Stellungnahme:

Ein Durchgang vom Planungsgebiet über die nördlich angrenzende Wohnanlage zum Bichlhofweg ist nicht vorgesehen. Die Verbindungswege von den Spielinseln nach Norden sind in der Vorhabenplanung inzwischen entfallen. Eine Einfriedung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist jedoch aufgrund der erforderlichen Hindernisfreiheit der Feuerwehruzufahrten nicht möglich.

Zudem würde dadurch unterbunden werden, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner beider Wohngebiete treffen können, vor allem die Kinder zum Spielen, was durchaus gewünscht ist.

3. Ost-West-Verbindung

Des Weiteren stelle sich die Frage wegen der im Plan eingezeichneten Ost-West-Anbindung, inwieweit diese benötigt wird und wie auch sie wiederum den Durchgangsverkehr durch die Anlage der WEG Bichlhofweg 3 und Freischützstr. 97 und entlang der laut Plan gemeinsam zu nutzenden Feuerwehruzufahrt erhöht .

Von anderen Anwohnern und Anwohnerinnen werde eine Anbindung der Freischützstraße zum Grünzug mit einem Fußweg über die Privatwege der Wohnanlage abgelehnt. Eine Anbindung würde nur die Anwohner und Anwohnerinnen der bereits bestehenden Wohnanlage erheblich belasten. Der bisher bestehende Stichweg wird von

den Kindern der Nachbarschaft als Spielfläche benutzt. Durch Radfahrer und Radfahrerinnen, die den Weg benutzen, wären die Kinder gefährdet. Des Weiteren stelle sich die Frage der Haftung bei Unfällen auf dem Weg. Wenn der Weg durch Satzung öffentlich wird, ist aus der Sicht von Anwohnern und Anwohnerinnen die Stadt München für den Unterhalt und Verkehrssicherung verantwortlich. Die Kosten dürfen aus Sicht der Anwohner und Anwohnerinnen nicht auf die Anwohner und Anwohnerinnen der Wohnanlage umgelegt werden.

Stellungnahme:

Die Wege im Planungsgebiet dienen der Erschließung der Gebäude und Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Besuch. Der private Charakter dieser Wohnwege soll durch eine entsprechende Gestaltung hervorgehoben werden. Gehrechte für die Allgemeinheit durch das Planungsgebiet sind nicht festgesetzt. Eine Anbindung nach Westen durch das Planungsgebiet sowie ein Durchgang über die nördlich angrenzende Wohnanlage zum Bichlhofweg sind in der Vorhabenplanung nicht mehr vorgesehen. Ebenso sind die bisher geplanten Verbindungswege von den Spielinseln nach Norden entfallen (vgl. Punkt A) 2.).

4. Geschossigkeit

Wie in der Erläuterung des Bebauungsplanes dargestellt wird, soll sich das Bauvorhaben harmonisch in seine Umgebung einfügen. Gegenwärtig ist jedoch kein Gebäude in unmittelbarer Umgebung höher als sechs Vollgeschosse. Ein einzelner Gebäudeteil soll im östlichen Bereich acht Vollgeschosse haben. Dieser Gebäudeteil fügt sich keinesfalls harmonisch in die Umgebung ein und würde als Störung der gesamten östlichen Bebauung empfunden. Das Gebäude würde sich nicht in die derzeitige Bebauung einfügen.

Des Weiteren würde auch die Sichtachse der Freischützstraße Richtung Norden stark beeinträchtigt, die auf Höhe des Bichlhofwegs einen grünen Abschluss findet.

Aus den genannten Gründen wird eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erhöhung der Vollgeschosse grundsätzlich abgelehnt.

Mit der hohen Bebauung wird eine Beeinträchtigung der Besonnung in vorhandenen Wohnungen befürchtet. Ein Wertverlust der vorhandenen Immobilien wird befürchtet.

Stellungnahme:

Das Vorhaben hält gegenüber den nördlichen, südlichen und westlichen Nachbarn die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vollständig ein.

Lediglich nach Osten in der Freischützstraße werden die Abstandsflächen geringfügig reduziert (vgl. hierzu auch in der Begründung Punkt 4.6.). Durch eine Besonnungsstudie wurde nachgewiesen, dass trotz der hier verkürzten Abstandsflächen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume gegeben ist. Die nachbarlichen Belange sind somit in allen Bereichen ausreichend gewahrt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1243 lässt im Bebauungsplangebiet die Realisierung von sechs Vollgeschossen zu. Demgegenüber sind bei der geplanten Bebauung im Planungsgebiet entlang der Freischützstraße bis zu acht Vollgeschossen vorgesehen.

Trotz der unterschiedlichen Geschossigkeiten zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der Neuplanung ergibt sich in diesem Bereich faktisch nur eine Erhöhung der Traufhöhe um einen Meter.

Dieser nur geringe Höhenunterschied resultiert aus unterschiedlich vorgesehenen

Geschosshöhen, jeweils in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung. Der Bebauungsplan Nr. 1243 ermöglicht sechs Vollgeschosse für Gewerbenutzung mit größeren Geschosshöhen, das geplante Vorhaben sieht demgegenüber bis zu acht Vollgeschosse für Wohnnutzungen mit einer integrierten Kindertageseinrichtung mit geringeren Geschosshöhen vor.

Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenplanung nur auf einer Teilfläche ein achtgeschossiges Bauteil mit einer entsprechenden Höhe vorsieht, während gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan in Verbindung mit der bestandskräftigen Baugenehmigung von 2009 eine flächenmäßig deutlich größere Bebauung mit vergleichbarer Höhe zulässig wäre.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. In der direkt angrenzenden Nachbarschaft finden sich zwar keine achtgeschossigen Gebäude, im nördlichen Umfeld stehen jedoch durchaus einige Gebäude, die mehr als acht Geschosse aufweisen, z.B. an der Freischützstraße 104 und 106 mit neun Vollgeschossen.

Es darf an dieser Stelle grundsätzlich darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit einer städtebaulichen Entwicklung sowie Neubestimmung eröffnet. Damit muss nicht ein Einfügen im Sinne einer Anpassung an die vorhandenen Strukturen in der Umgebung verbunden sein.

Die Höhe des achtgeschossigen Bauteils ist städtebaulich gewünscht, um den Kreuzungsbereich von Johanneskirchner Straße / Freischützstraße zu definieren und dort den Auftakt der Bebauung zu markieren. Die geplante Bebauung ermöglicht es, die stadträumlich gewünschte, geschlossene Blockrandbebauung zu gliedern und damit eine angemessene Maßstäblichkeit zu realisieren.

Gerade durch die Höhenentwicklung von vier Geschossen im Westen auf acht Geschosse im Osten wird eine Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper erreicht.

Eine nachdrückliche Fernwirkung des geplanten Vorhabens sowie störende oder nachteilige Wirkungen im Erscheinungsbild der Stadt sind nicht zu befürchten.

5. Verkehrliche Erschließung

Aus Sicht der Anwohner und Anwohnerinnen muss bis zur Fertigstellung des Neubaus die verkehrliche Erschließung ausreichend gelöst werden. Schon jetzt sind die Freischützstraße und Johanneskirchner Straße regelmäßig während des Berufsverkehrs mit dem Ziel- und Quellverkehr und den Durchgangsverkehr überlastet. Stauungen sind an der Tagesordnung. Erschwerend komme hinzu, dass die Kreuzung Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße Ost zu eng für große Fahrzeuge sei und es bei Begegnung von zwei großen Fahrzeugen zu Rückstauungen kommt, die bis zur Johanneskirchnerstraße West reichen.

Es stellt sich die Frage, wie hier zukünftig Eltern ihre Kinder von der geplanten Kindertagesstätte abholen sollen.

Außerdem ist schon jetzt die Parkplatzsituation durch die S-Bahnstation Johanneskirchner Straße dramatisch.

Regelmäßig parken hier Berufspendler und Berufspendlerinnen, wodurch Besucher und Besucherinnen von Anwohnern und Anwohnerinnen keinen Parkplatz finden. Auch deswegen muss die Verkehrssituation bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens gelöst sein. Die in den Erläuterungen zum Bebauungsplan festgestellte ausreichende

verkehrliche Erschließung ist aus der Sicht von Anwohnern und Anwohnerinnen falsch.

Stellungnahme:

Die bestehende Verkehrssituation und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden für das maximale zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierende Verkehrsbelastung in einer gutachterlichen Untersuchung vertieft geprüft. An den umliegenden Knotenpunkten des Verkehrsnetzes wurden in diesem Rahmen Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit einer prognostizierten Neuverkehrsmenge von rund 610 Kfz-Fahrten pro Tag (Wohnnutzungen und Kindertageseinrichtung) zu rechnen.

Dieser zusätzliche Verkehr ist gegenüber der anzunehmenden Neuverkehrsmenge von etwa 7.800 Kfz-Fahrten pro Tag, die durch die Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1243 und die Baugenehmigung von 2009 (Ärztelhaus, Büro, Einzelhandel) erzeugt würde, um ein Vielfaches geringer.

Im Bebauungsplangebiet soll die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen (an der Johanneskirchner Straße mit einem ausreichenden Abstand zur Kreuzung) so angeordnet werden, dass der Kreuzungsbereich nicht zusätzlich belastet und Rückstauungen durch die Nutzung der Tiefgarage vermieden werden. Diese räumliche Trennung beinhaltet bereits eine Entzerrung des durch das geplante Vorhaben ausgelösten Verkehrsaufkommens.

Im weiteren Verfahren werden zudem Maßnahmen am bestehenden Kreuzungsbereich Johanneskirchner Straße/ Freischützstraße zur Verbesserung der Situation geprüft (z.B. Ampelphasen, Aufweitung Abbiegespur).

Um den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich nicht zu behindern, ist die Anordnung von acht Stellplätzen entlang der Freischützstraße vor dem achtgeschossigen Baukörper vorgesehen, um den Hol- und Bringverkehr für die Kindertageseinrichtung zu ermöglichen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Kinder direkt aus dem Planungsgebiet und aus den unmittelbar umgebenden Wohnanlagen kommt und somit eine An- bzw. Wegfahrt mit dem PKW entfällt.

Die aus der Neubebauung erforderlichen Stellplätze sowie ein Teil der Besucherstellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der Gemeinschaftstiefgarage angeordnet. Zusätzlich stehen entlang der Johanneskirchner Straße, direkt entlang des Vorhabengebietes sowie im Wohnumfeld des Vorhabens öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Dies wurde durch eine Parkraumanalyse geprüft und unterlegt (vgl. hierzu Punkt C) und in der Begründung Punkt 4.16.).

Grundsätzlich kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Neubauvorhaben auf den umliegenden Knotenpunkten nach den Ergebnissen der Gutachten leistungsfähig über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden und führt zu keinem dem Planungsvorhaben zuzurechnenden Problem im umgebenden Straßennetz.

6. Öffentliche Verkehrsmittel

Die Bushaltestelle Bichlhofweg sei bereits jetzt überlastet. Der Verkehr stauet sich in der Kurve, oft drei Busse, LKWs und PKWs - es dauert, bis die vielen Kinder ein- und aussteigen. Der bestehende Spielplatz wurde wegen seiner Lage direkt neben der

Bushaltestelle zwei Jahre lang als "öffentlicher Spielplatz" mit Treffpunkt Jugendlicher auch nachts genutzt. Die Schaukel und Bänke des Spielplatzes wurden von den Fahrgästen beim Warten auf dem Bus genutzt.

Stellungnahme:

Die Bushaltestelle Bichlhofweg liegt im Einzugsbereich der Grundschule an der Regina-Ullmann-Straße sowie der Helene-Keller-Realschule an der Fürkhofstraße. So kommt es zu Beginn und zum Ende der Unterrichtszeiten zu einer Ballung der Fahrgäste. Dies ist jedoch an sehr vielen ÖPNV-Haltestellen im Stadtgebiet der Fall und kann auch durch eine Erhöhung der Taktfrequenz nicht behoben werden, da Schulbeginn und -ende für einen Großteil der Schülerinnen und Schüler der jeweiligen Schulen zeitgleich sind und daher alle in einem sehr engen Zeitfenster den ÖPNV nutzen.

Die Freischützstraße ist an dieser Stelle zwar nur zweispurig, jedoch sind beide Fahrbahnen überbreit ausgebaut, so dass bei grundsätzlich vorsichtigem Fahren ("Warnblinkhaltestelle") zumindest PKW den wartenden Bus passieren können. Allerdings wird von allen Verkehrsteilnehmern und Verkehrsteilnehmerinnen gerade im Berufsverkehr einer Großstadt Geduld gefordert.

Zu den langfristigen Verkehrsplanungen der Landeshauptstadt München (LHM) gehört nach wie vor die Verlängerung der neuen Johanneskirchner Straße in den zukünftigen Siedlungsbereich östlich der S-Bahn. Hierdurch wird sich der Verkehr entsprechend verlagern (siehe hierzu auch Punkt 4.16.). Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es jedoch keine Veranlassung, wegen temporärer Rückstauungen hinter einem Bus für Änderungen zu sorgen.

Das Verhalten von Fahrgästen im Wartebereich von Bushaltestellen kann seitens der MVG nur im üblichen Rahmen beeinflusst werden (z.B. Aufstellen von Mülleimern und Aschenbechern, Entfernung von Sitzmöglichkeiten in Wartehallen). Im weiteren Umfeld können jedoch keine Ordnungsmaßnahmen vorgesehen werden.

7. Nutzung der Dachfläche des östlichen (achtgeschossigen) Kopfbaus als gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse

Es wird von Anwohnern und Anwohnerinnen die Nutzung der Dachfläche des östlichen (achtgeschossigen) Kopfbaus als gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse als problematisch angesehen. Dies würde im Falle von Festen, Feiern, Parties etc. die ohnehin schon durch Straßenlärm belastete Anwohnerschaft der Freischützstraße noch zusätzlich belasten, insbesondere, da die Dachterrasse über sämtliche Häuser des Stadtteils hinausragt und der Lärm so auf die gesamte umliegende Zone einwirken würde.

Stellungnahme:

Von der Anordnung einer Dachterrasse auf dem achtgeschossigen Bauteil hat die Vorhabenträgerin Abstand genommen. Eine zusätzliche Lärmbelastung von dort ist somit ausgeschlossen.

8. Kindergarten

Wegen bereits vorhandener Kindergärten wird die Notwendigkeit eines weiteren Kindergartens angezweifelt. Deshalb und wegen zusätzlicher Lärmbelastungen durch einen weiteren Kindergarten wird ausdrücklich ein Einwand (Widerspruch) gegen einen zusätzlichen Kindergarten geäußert.

Stellungnahme:

Die Errichtung von Kindertageseinrichtungen inklusive der Anordnung zugehöriger Freiflächen richtet sich grundsätzlich nach dem entsprechenden Bedarf, der von den zuständigen Fachdienststellen ermittelt wird. Dieser ist im Planungsgebiet sowie in der Umgebung gegeben.

Bei der Planung von Wohnanlagen sollen die Bedürfnisse und Anforderungen aller zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigt werden. Die Anordnung von Spielplätzen und Freiflächen für Kinder dient somit der Wohn- und Aufenthaltsqualität für Familien mit Kindern. Die damit durch spielende Kinder verbundene Geräuscheinwirkung gilt gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz nicht als schädliche Umwelteinwirkung. Des Weiteren beschloss der Freistaat Bayern 2011 das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG). Gemäß diesem sind „die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen“. Von unzumutbaren Lärmbelastungen der Nachbarschaft ist nach alledem nicht auszugehen.

9. Lärmeinwirkung

Durch das Bauvorhaben Freischützquartier mit Kindergarten Ecke Freischütz-/Johanneskirchnerstraße wird der Lärmpegel noch weiter steigen. Bereits durch den bestehenden Verkehr ist vor 1 Uhr nachts nicht an Schlaf zu denken. Nachts fährt der MVV mit alten Bussen, die Güterzüge donnern durch, dann der morgendliche Berufsverkehr. Die Lärmbelastung ist bereits jetzt enorm - am Stadtrand. Damit sei auch eine Gesundheitsbelastung verbunden. Dazu kommt der 3. Kindergarten im Umkreis von ein paar hundert Metern, dazu an einer so verkehrsreichen Kreuzung und direkt vor der Wohnanlage. Durch die Spielplätze im Osten und danach auch im Süden seien Balkone nicht mehr nutzbar. Es wird die Befürchtung geäußert, dass weitere Beeinträchtigungen hinzukommen könnten.

Stellungnahme:

Zur bestehenden Verkehrssituation und den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde unter Punkt 5. ausführlich Stellung genommen.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde die zukünftige Lärmsituation durch das geplante Vorhaben prognostiziert.

Dabei hat sich ergeben, dass sich die Verkehrslärmsituation durch das Planvorhaben zwar verändert, es jedoch zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft kommt. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zur Erhöhung der Verkehrslärmpegel:

- in der südlichen Nachbarschaft von bis zu 0,1 dB(A) tags und nachts und
- in der östlichen Nachbarschaft entlang der Freischützstraße von bis zu 0,2 dB(A) tags und nachts,

die als vernachlässigbar beurteilt werden.

Auch die Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen Nachbarschaft am Bichlhofweg von bis zu 0,2 dB(A) tags und 0,4 dB(A) nachts kann als nicht wesentlich betrachtet werden. Eine Veränderung der Lärmpegel in dieser Größenordnung ist in der Regel für den Menschen kaum wahrnehmbar.

Zu den Lärmimmissionen der Kindertagesstätte wurde bereits unter Punkt 8. Stellung genommen.

10. Nahversorgung

Eine Anwohnerin ist bisher davon ausgegangen, dass an der Freischützstraße ein Ärztehaus mit Läden gebaut wird. Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten werden immer weniger - nur ein kleiner Lidl mit eingeschränktem Sortiment sei vorhanden. Nicht mal Obst und Gemüse gibt es in Johanneskirchen. Für ältere Mitbürger und Mitbürgerinnen ohne Auto wird überhaupt nichts getan.

Stellungnahme:

In der Umgebung des Planungsgebietes sind entlang der Freischützstraße verschiedene Dienstleistungsangebote sowie kleinteiliger Einzelhandel vorhanden. Grundsätzlich besteht damit eine Grundausstattung der Versorgungssituation.

Ein Ärztehaus mit Läden war gemäß der bestandskräftigen Baugenehmigung von 2009 im Planungsgebiet zwar vorgesehen, wurde jedoch vom Voreigentümer nicht realisiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht es, dass Dienstleistungen und Einzelhandel in wohnverträglichem Umfang entstehen können.

11. Fahrradabstellplätze

Bereits im Bestand wird eine unzureichende Anzahl von Fahrradabstellplätze bemängelt. Insbesondere wird von einer Anwohnerin die Verlegung eines Fahrradständers direkt unter ihrem Schlafzimmer im 3. Stock kritisiert, auch wegen der damit verbundenen Lärmbelastung.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplangebiet wurde die Anzahl der zu errichtenden und dauerhaft bereit zu stellenden Fahrradabstellplätze auf Grundlage der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) ermittelt, die in der Tiefgarage, dem Fahrradhaus sowie vor den jeweiligen Eingangsbereichen untergebracht werden.

Auf die Situierung der Fahrradabstellplätze auf den benachbarten privaten Grundstücken kann durch den Bebauungsplan kein Einfluss genommen werden.

12. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 17.01.2013

Der Bund Naturschutz übt Kritik an der Planung, da diese zu wenig ökologische Belange berücksichtigt. Mit einer anderen Grundriss-Geometrie könnten mehr Bäume in ihrem Bestand erhalten werden. Der Bund Naturschutz fordert deswegen eine wirksame Kompensation des Grünverlustes. Diese könnte darin liegen, eine dichte und in der Artenzusammensetzung vielfältige Heckenbepflanzung entlang der Freischütz- und der Johanneskirchner Straße vorzunehmen, die einen optischen Schutz der neuen Bewohner und Bewohnerinnen zur Straße hin, wie auch eine bemerkbare akustische Dämpfung bedeuten würde. Dichte Heckensäume wären auch als ökologische Erweiterungstrukturen der bestehenden Vegetation im benachbarten Grünen Band Ost zweckmäßig. Ebenfalls eine schalldämmende Wirkung mit einer wesentlichen Aufwertung der ökologischen Gegebenheiten hätte eine dichte Fassadenbegrünung zu den Straßenseiten hin und eine nachträgliche Fassadenbegrünung der fünf Bestandsgebäude auf dem nördlich angrenzenden Baywobau-Nachbargrundstück.

Stellungnahme:

Das städtebauliche Konzept mit möglichst großzügigen lärmgeschützten Binnenbereichen

sowie die Gemeinschaftstiefgarage und die notwendige Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge macht die Fällung fast aller vorhandenen Bäume erforderlich.

Als Ersatz ist über die Festsetzungen jedoch die Neupflanzung von ca. 50 Bäumen gesichert. Die Vorhabenpläne sehen ergänzend weitere Neupflanzungen vor, so dass insgesamt ca. 60 Bäume nachgepflanzt und künftig mehr als doppelt so viele Bäume als bisher vorhanden sein werden. Ein ausreichender Ersatz ist somit gewährleistet.

Des Weiteren wird die Anregung zu Heckenpflanzungen im Bereich der Wohnungsgärten aufgegriffen. Eine lärmabschirmende Wirkung kann durch Heckenpflanzungen jedoch nicht erzielt werden. Hierfür werden an der Johanneskirchner Straße Atriumgärten errichtet. Entlang der Johanneskirchner Straße und der Freischützstraße sollen aus gestalterischen Gründen keine Hecken gepflanzt werden, um einen offenen und gerade im Kreuzungsbereich platzähnlichen Charakter zu erzielen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die städtischen Satzungen wie die Freiflächengestaltungssatzung, die auch hier gilt, ergänzt.

In der Freiflächengestaltungssatzung wird in § 4 Abs. 2 die Begrünung von geeigneten, großflächigen Außenwänden geregelt. Die vorgesehene Wohnbebauung lässt dagegen eine differenzierte Fassadengestaltung mit großem Fensteranteil und großzügigen Balkonen / Loggien erwarten. Falls dennoch großflächige Fassadenflächen entstehen sollten, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der Freiflächengestaltungssatzung eine Fassadenbegrünung eingefordert werden. Eine Festsetzung ist deshalb nicht erforderlich.

Die nördlich angrenzende Wohnanlage liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes. Somit können Maßnahmen dort nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.09.2013 bis 21.10.2013 statt. Dabei gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 4.10.13

Auch wenn durch ein Immissionsgutachten die Vereinbarkeit der Planungen mit den gewachsenen (gewerblichen) Strukturen vor Ort überprüft wurde, bittet die Handwerkskammer für München und Oberbayern darum, ein besonderes Augenmerk darauf zu haben, dass für den seit Jahrzehnten am Bichlhofweg bestehenden Metallbaubetrieb ein ordnungsgemäßer Betriebsablauf weiterhin sichergestellt ist. Gerade für Handwerksbetriebe ist der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit ein wichtige Grundlage für erfolgreiches Wirtschaften.

Stellungnahme:

Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens zeigen, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Somit ist nachgewiesen, dass durch die Planung keine Einschränkungen für den vor Ort bestehenden Metallbaubetrieb entstehen. Weiterhin sind bisher keine Lärmkonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft am Bichlhofweg bekannt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse des Gutachtens die Lärmsituation vor Ort nicht unterschätzen und ein ordnungsgemäßer Betriebsablauf auch in Zukunft sichergestellt ist.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 14.10.13

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird daher auf die Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DschG), nach der Bodeneingriffe aller Art in diesem Bereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfen, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, verwiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber und Bauwerberinnen zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az. 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 /Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127), 68 ff. (mit Anm. W.K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, az. Vf. 11-VII-07, juris /NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az. : 1 BvR 2296/8 & BvR 2351/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 (Bodendenkmal als "Archiv des Bodens") vorzunehmen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach bisherigem Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt. Es handelt sich hier um allgemeine Hinweise die bei der Bauausführung zu beachten sind. Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.10.13

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Einwände.

Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind derzeit nicht geplant. Im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrt befindet sich ein 14-zügiger Kabelkanal mit einer Überdeckung von ca. 0,6 m. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Umlegungen oder Änderungen erforderlich werden, so sind diese kostenpflichtig.

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die beigegefügte Kabelschutzanweisung

unbedingt zu beachten.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin mit der Bitte um Beachtung im Bauvollzug übermittelt.

C) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirktes – Bogenhausen hat sich in der Sitzung vom 08.10.2013 mit der Planung befasst und wie folgt einstimmig beschlossen:

Der BA 13 fordert, dass auch auf den Bauflächen eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen nachgewiesen wird, weil im öffentlichen Straßenraum die vorgeschlagenen Maßnahmen (Punkt 4.16) nicht ausreichend sind. Er bittet, zu prüfen, ob eine zweite Tiefgaragenanbindung zur Freischützstraße möglich ist, damit Umwegfahrten vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Besucherstellplätze

Im Wohnumfeld des Bauvorhabens konnte aufgrund einer Parkraumanalyse nachgewiesen werden, dass zu jedem Zeitpunkt über den Tag verteilt freie Stellplätze vorhanden sind. In der Johanneskirchner Straße wird die aktuelle Stellplatzverfügbarkeit allerdings durch das längerfristige Abstellen von Anhängern, Wohnwagen und Lkw (bis zu 20 Fahrzeuge) eingeschränkt.

Durch die empfohlenen Maßnahmen wie z. B. getrennte Ausweisung von Stellplätzen für Pkw bzw. Lkw kann die Situation vor Ort erheblich verbessert werden.

Zudem sind Besucherstellplätze auch in den Richtzahlen der Landeshauptstadt München enthalten. Von den nach der Stellplatzsatzung (StPIS) geforderten Stellplätzen (1 STP/Wohnung) auf Baugrundstücken sind 90 % für die Wohnnutzung und 10% für Besucherstellplätze vorgesehen.

Ein darüber hinaus gehendes, zusätzliches Angebot an Besucherstellplätzen im Vorhabengebiet würde – im Falle einer oberirdischen Unterbringung - die nutzbaren Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner verringern und qualitativ wesentlich verschlechtern. Eine Unterbringung in der Tiefgarage würde zudem die Versiegelung weiter erhöhen.

Weiterhin liegt das Bauvorhaben des Bebauungsplans Nr. 2078 im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Johanneskirchen und weist daher eine gute ÖPNV-Erschließung auf. Aufgrund dessen ist der Bedarf an Besucherstellplätzen aus verkehrsplanerischer Sicht als verhältnismäßig geringfügiger einzuschätzen.

Die Forderung nach zusätzlichen Besucherstellplätzen auf dem Baugrundstück wird aus den oben dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in der Freischützstraße

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde unter Anderem auch die

Lage einer TG- Zu- und Ausfahrt in der Freischützstraße verkehrsgutachterlich geprüft (Prüfung erfolgte durch ein externes Verkehrsgutachten und das Kreisverwaltungsreferat). Dabei wurde festgestellt, dass die berechnete Aufstelllänge der Fahrzeuge an der Lichtzeichenanlage an der Kreuzung Freischützstraße/Johanneskirchner Straße in der Freischützstraße im Prognosefall (ohne vierarmigen Ausbau des Knotenpunkts) sowohl in der morgendlichen als auch der abendlichen Spitzenstunde über das Vorhabengebiet hinausgeht und eine Tiefgaragen- Zu- und Ausfahrt somit überstaut werden würde.

Somit könnte es aufgrund der berechneten Aufstelllänge der Fahrzeuge in der Freischützstraße-Nord an der Lichtzeichenanlage am Knotenpunkt Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße bei einer möglichen Ausfahrt der Tiefgarage in der Freischützstraße zu Behinderungen des Fußverkehrs aufgrund von wartenden Fahrzeugen auf dem Gehweg kommen. Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum Eingang der Kindertageseinrichtung entstünde hier ein erhöhtes Gefährdungspotential für den Hol- und Bringverkehr. Bei der Einfahrt in die Tiefgarage könnte es darüber hinaus zu Störungen und Behinderungen des fließenden Verkehrs in der Freischützstraße kommen. Daher wurde empfohlen, die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an die Johanneskirchner Straße zu verlegen.

In Abwägung der verkehrlichen Belange wird somit von einer zweiten TG- Zu- und Ausfahrt in der Freischützstraße abgesehen.

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage gem. Ziffer 2.7.2 der AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist aber erforderlich um die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 – Bogenhausen kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 für den Bereich Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich) Plan vom 19.05.2014 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Dem Durchführungsvertrag mit Vorhabenplänen (Anlage 4) wird zugestimmt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078
 Freischützstraße (westlich),
 Johanneskirchner Straße (nördlich)
 Flurst.-Nr. 811/4, 812/5 und 821 (teilweise)
 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1243)

vom ...

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

§ 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Freischützstraße (westlich), Johanneskirchner Straße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.05.2014, angefertigt vom Geodaten Service München am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1243 (MüABl. 1979 Seite 199) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2078 verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Wohngebiet mit wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnen,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- (2) In den mit acht und sechs Geschossen festgesetzten Bereichen des Bauraumes sind im Erdgeschoss an den straßenzugewandten Seiten darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) In folgenden Bereichen des Bauraumes ist im Erdgeschoss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung für zwei Kindergarten- sowie zwei Kinderkrippengruppen festgesetzt:
 - im mit acht Geschossen festgesetzten Bereich,
 - im mit einem Geschoss festgesetzten Bereich,

- im östlichen Bereich des mit sechs Geschossen festgesetzten Bereiches.

Daneben sind in diesen Bereichen auch Ladeneinheiten und Treppenhäuser zulässig.

Direkt westlich bzw. nördlich anschließend an diese Bereiche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Mindestgröße von 740 m² für die zugehörige Außenspielfläche festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben folgende Flächen unberücksichtigt:
 - die Flächen der Durchgänge von der Johanneskirchner Straße zu den Innenhöfen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt max. 250 m²,
 - die Flächen der Tiefgaragenzu- und abfahrten bis zu einer Geschossfläche von insgesamt max. 150 m², sofern diese in die Gebäude integriert sind,
 - die Flächen von Treppenabgängen, die zu den im Untergeschoss gelegenen Fahrradstellräumen führen, bis zu einer Geschossfläche von insgesamt max. 75 m², sofern diese in die Gebäude integriert sind,
 - die Flächen von Abstellräumen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt max. 150 m², sofern diese in die Gebäude integriert sind.
- (3) Die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) von 4.800 m² darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 9.100 m² überschritten werden.

§ 4 Bauweise, Überschreitung des Bauraumes und der Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage

- (1) Die nach Westen orientierten Baugrenzen dürfen – mit Ausnahme der Baugrenze des mit einem Geschoss festgesetzten Bereiches (Kindertageseinrichtung) - durch auskragende Loggien auf einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m überschritten werden. Die Loggien des jeweils obersten Geschosses dürfen außerhalb des Bauraumes nicht überdacht werden.
- (2) Die nach Westen orientierten Baugrenzen dürfen im Bereich der Wohnungsgärten durch Terrassen auf einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m überschritten werden.
- (3) In den Atriumgärten (siehe § 13 Abs. 4 dieser Satzung) dürfen die Baugrenzen durch Treppen in die Wohnungsgärten bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Innerhalb der Atriumgärten und außerhalb des Bauraumes ist je Erdgeschoss-Wohnung eine Terrasse mit einer Fläche von jeweils maximal 18 m² zulässig.
- (4) Die westliche Baugrenze des mit einem Geschoss festgesetzten Bereiches darf durch eine Terrasse für die Kindertageseinrichtung bis zu einer Tiefe von maximal 14,00 m überschritten werden.
- (5) Die Baugrenzen dürfen durch aufgesetzte Strukturelemente (z. B. Faschen) an der Fassade bis zu einer Tiefe von maximal 10 cm auf maximal 40 % der jeweiligen Fassa-

denfläche überschritten werden.

- (6) Die Baugrenzen entlang der Freischützstraße, der Johanneskirchner Straße sowie an der westlichsten Fassadenseite dürfen durch Lichtschächte mit einer Breite von maximal 1,50 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m überschritten werden. Dabei sind je 30 m Fassadenabwicklung maximal sieben Lichtschächte zulässig.
- (7) Die Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage darf im Norden durch
 - maximal zehn Lichtschächte mit einer Breite von maximal 1,50 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m überschritten werden,
 - maximal 3 bodengleiche, mit Gitter überdeckte Lüftungschächte mit einer Breite von maximal 7 m und einer Tiefe von maximal 4,50 m überschritten werden.
- (8) Es ist zulässig, von der im Plan festgesetzten Lage der Gebäude-Durchgänge in die Innenhöfe um bis zu 2,00 m abzuweichen.
- (9) Die Baugrenzen des mit acht Geschossen festgesetzten Bereiches dürfen im Süden und Südosten durch Freischankflächen für gastronomische Nutzungen um maximal 40 m² überschritten werden.

§ 5 Höhenentwicklung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wandhöhen einschließlich der Attika bzw. der Brüstung bei Dachterrassen beziehen sich auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt von 514,70 m ü. NN.
- (2) Es ist zulässig, von der im Plan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung in den Bauräumen nach Osten oder Süden um bis zu 0,50 m abzuweichen.
- (3) Die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zwischen dem mit acht Geschossen und dem mit einem Geschoss festgesetzten Bereich darf durch auskragende Loggien auf einer Länge von insgesamt maximal 2/3 der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m überschritten werden.

§ 6 Dachaufbauten, Satellitenanlagen

- (1) Technische Dachaufbauten sind
 - ausschließlich über dem jeweils obersten der maximal zulässigen Geschosse der Gebäude zulässig,
 - bis zu einer Grundfläche von maximal 15 % des jeweils darunter liegenden Geschosses zulässig,
 - bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der jeweiligen Oberkante Attika zulässig,
 - bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % des jeweils darunter liegenden Geschosses und bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über der jeweiligen Oberkante Attika zulässig, sofern in das darunter befindliche Gebäude eine kontrollierte Wohnraumlüftung eingebaut wird,
 - um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- (2) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren

ren sind ohne Flächenbegrenzung bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m über der jeweiligen Oberkante Attika zulässig.

- (3) Gemeinschaftsantennen- und Satellitenanlagen sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

§ 7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- (2) Zulässig sind:
 - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen und zur Gestaltung der Spielflächen,
 - Geländeanpassungen zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen,
 - Absenkung der Atriumgärten (siehe § 13 Abs. 4 dieser Satzung) auf ein Geländeniveau bis 513,40 m ü. NN.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur am Ort der Leistung in Form von Firmenlogos und/ oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegend Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

§ 9 Gemeinschaftstiefgarage, Stellplätze

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPlS) erforderlichen Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen.
- (2) Tiefgaragenzugänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (3) Lüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen. Soweit die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage mechanisch erfolgt, ist sie in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.
- (4) Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden geförderten Wohnungen ist folgender Stellplatzschlüssel zu Grunde zu legen:
 - 0,6 Stellplätze je Wohnung für die Einkommensorientierte Förderung (EOF),

- 0,8 Stellplätze je Wohnung für München Modell Miete.

Im übrigen gilt der nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München anwendbare Stellplatzschlüssel.

§ 10 Fahrradabstellplätze

- (1) Die nach Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Fläche für ein Fahrradhaus, innerhalb der Bauräume oder in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein.
- (2) Im Bereich der Gebäudezugänge sind jeweils maximal 10 Fahrradabstellplätze als offene Fahrradabstellplatzanlagen auch außerhalb des Bauraums zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (3) Im Bereich des Gebäudezuganges an der Ecke Johanneskirchner Straße/Freischützstraße sind abweichend von Abs. 2 maximal 30 Fahrradabstellplätze als offene Fahrradabstellplatzanlagen auch außerhalb des Bauraums zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 11 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind oberirdisch nur innerhalb des festgesetzten Bauraums, in den bezeichneten Bereichen für ein Fahrradhaus und ein Gerätehaus für die Kindertageseinrichtung sowie unterirdisch nur innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Davon ausgenommen sind:

- Spieleinrichtungen für die Kindertagesstätte,
- Fahrradabstellplatzanlagen gemäß § 10 Abs. 2 und 3 dieser Satzung,
- Anlagen gemäß Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
- eine Aufstellfläche für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung an der Johanneskirchner Straße.

§ 12 Einfriedungen

- (1) Wohnungsgärten sind mit Schnitthecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Auf deren Innenseiten sind zusätzlich offene Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 1,00 m zulässig.
- (2) Als Sichtschutz zwischen den Wohnungsgärten sowie auf Dachterrassen sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu einer Länge, die der Tiefe der zugehörigen Terrasse entspricht, zulässig.
- (3) Die Einfriedung von Spielflächen mit Schnitthecken aus Laubgehölzen ist zulässig.
- (4) Die Außenspielfläche der Kindertagesstätte ist mit einem offenen Metallzaun mit einer Höhe von bis zu 1,50 m einzufrieden. Dieser ist außen mit Schnitthecken aus Laubgehölzen einzugrünen.
- (5) Als Einfriedung der Wohnungsgärten an der Johanneskirchner Straße sind Schallschutzwände gemäß § 13 (4) sowie Zwischenwände als Sichtschutz zwischen den einzelnen Atriumgärten zulässig.

- (6) Darüber hinaus sind Einfriedungen einschließlich Hecken ausgeschlossen.

§ 13 Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 ist bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien o. ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Diese nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Ausnahmen sind für zusätzliche Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, die bereits über ein weiteres Fenster an einer lärmberuhigten Seite oder einen nicht schutzbedürftigen Vorraum belüftet werden können.
- (3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (4) Die Errichtung von ebenerdigen Außenwohnbereichen (Wohnungsgärten) ist entlang der Johanneskirchner Straße nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Geländeabsenkung o. ä.) als Atriumgärten ausgebildet werden, die mit einer effektiven Abschirmhöhe von 2,60 m über Geländeoberkante so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 61 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Geländeoberkante) nicht überschritten wird. Die Oberkanten von zulässigen Schallschutzwänden für diese Atriumgärten dürfen eine Höhe von 517,00 m ü. NN nicht überschreiten. Die Geländeoberkante darf bis auf 513,40 m ü. NN abgesenkt werden. Die Schallschutzwände dürfen gegenüber der Johanneskirchner Straße nur bis zu einer Höhe von 1,85 m bzw. 2,30 m im Bereich des sechsgeschossigen Gebäudeteils sichtbar in Erscheinung treten.
- (5) Sonstige Außenwohnbereiche, wie offene Balkone, Loggien oder Dachterrassen usw. dürfen nur in den Bereichen angeordnet werden, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Alternativ sind für diese Nutzungen aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass auf diesen Flächen ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags (Bezugshöhe 2 m über Oberkante Bodenniveau) eingehalten wird.
- (6) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der in die Gebäude integrierten Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und im Rampenbereich einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB auszuführen. Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, z. B. für Regenrinnen, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o. ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

- (7) Die Festsetzungen gemäß § 13 Abs. 2-4 sind in der dieser Satzung als Anlage beigefügten Übersicht dargestellt, die Teil dieser Satzung ist.

§ 14 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe die Abweichung erfordern und diese mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (4) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens die Hälfte aller Bäume betragen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.
- (6) Wohnungsgärten sind ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (7) Dächer sind entsprechend der Festsetzungen im Plan zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Dachterrassen bis zu einer Fläche von insgesamt maximal 300 m² oder notwendige technische Anlagen auf den Dächern angeordnet werden.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Es ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von 10 cm vorzusehen.

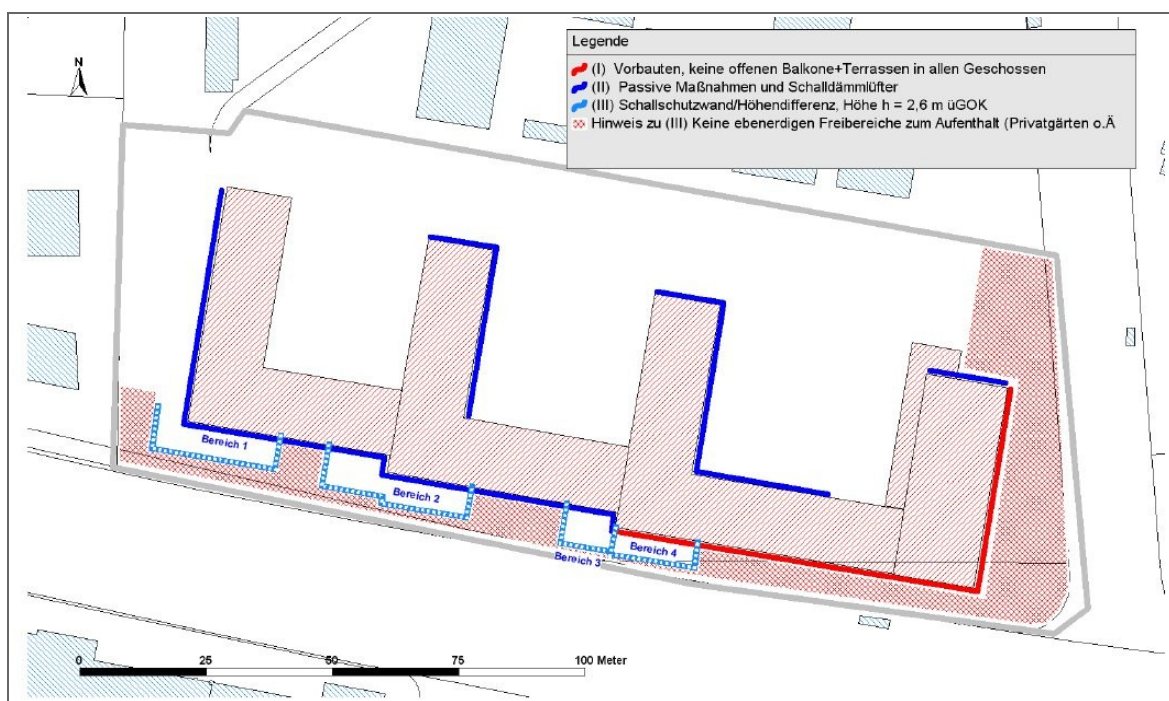
§ 15 Mindestmaße für Baugrundstücke, Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

- (1) Bei späteren Realteilungen müssen die Baugrundstücke mit einer Mindestbreite von 10,0 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.
- (2) Von der nach Abs. 1 festgesetzten Mindestbreite von 10,0 m kann abgewichen werden, wenn die Erschließung der jeweiligen Grundstücke gesichert ist.

§ 16 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2078 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage zu § 13 dieser Satzung:



Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Planungsanlass und Verfahren.....	23
2. Ausgangssituation.....	23
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	23
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	24
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand.....	24
2.2.2. Verkehrliche Erschließung.....	24
2.2.3. Orts- und Landschaftsbild, Topographie.....	25
2.2.4. Naturhaushalt.....	25
2.2.5. Vegetation und Fauna.....	26
2.2.6. Erholung.....	26
2.2.7. Vorbelastungen.....	27
2.3. Planerische Ausgangslage.....	27
2.4. Rechtliche Ausgangslage.....	28
3. Planungsziele.....	29
4. Planungskonzept.....	30
4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee.....	30
4.2. Planungsumgriff / Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	31
4.3. Art der baulichen Nutzung.....	31
4.4. Maß der baulichen Nutzung.....	32
4.4.1. Geschossfläche GF, Geschossflächenzahl GFZ.....	32
4.4.2. Grundfläche GR, Grundflächenzahl GRZ.....	33
4.5. Bauweise, Überschreitung des Bauraumes und der Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage.....	34
4.6. Abstandsflächen.....	35
4.7. Höhenentwicklung.....	36
4.8. Dachform.....	36
4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen.....	37
4.10. Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen.....	37
4.11. Werbeanlagen.....	37
4.12. Nebenanlagen.....	38
4.13. Einfriedungen.....	38
4.14. Grünordnung.....	39
4.15. Artenschutz/Baumbilanz.....	41
4.16. Verkehr und Erschließung.....	41
4.17. Feuerwehr, Brandschutz.....	45
4.18. Lärmschutz.....	46
4.19. Mindestmaße für Baugrundstücke, Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.....	51
4.20. Ver- und Entsorgung.....	51
4.21. Gender Mainstreaming.....	51
4.22. Nachhaltigkeit.....	52
4.23. Soziale Infrastruktur.....	52
4.24. Sozialgerechte Bodennutzung/ Durchführungsvertrag.....	52
5. Wesentliche Auswirkungen.....	53
6. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	54

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Baywobau Immobilien AG erwarb im September 2011 das bestehende Bürogebäude an der Freischützstraße 91 und beabsichtigt, auf dieser brachliegenden Gewerbefläche eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten und um zu einem tragfähigen und attraktiven Gesamtkonzept zu gelangen, beauftragte die Baywobau Immobilien AG drei Architekturbüros jeweils zusammen mit Landschaftsarchitekten mit der Erarbeitung von Bebauungsvarianten.

Das Entwurfskonzept des Büros Goetz Castorph Architekten und Stadtplaner GmbH mit Nowak Landschaftsarchitekten wurde als tragfähigste Konzeption beurteilt.

Die Vorhabenplanung wurde von der Stadtgestaltungskommission am 24.04.2012 zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.12.2012 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2078 beschlossen.

Ebenso wurde zugestimmt, dass das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Das Vorliegen der Entscheidungskriterien (u.a. Flächentyp, Flächengröße, Maßnahme der Innenentwicklung, artenschutzrechtliche Belange) für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wurde vor Einleitung des Verfahrens überprüft und bestätigt.

Die vom Stadtrat in den Sitzungen vom 25.06.2008 und 01.06.2011 beschlossenen Kriterien, nach welchen von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens abzusehen ist, liegen nicht vor. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring wird daher abgesehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1243 soll im betreffenden Umgriff durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verdrängt werden, da die darin enthaltenen Festsetzungen die Realisierung eines Wohngebietes nicht zulassen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das 13.943 m² große Bebauungsplangebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen und gehört zum Bezirksteil Johanneskirchen. Es grenzt im Osten an die Freischützstraße und im Süden an die Johanneskirchner Straße. Es umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 811/4 und 812/5, die im Eigentum der Baywobau Immobilien AG stehen (Vorhabengebiet), sowie einen kleinen Teil der Straßenverkehrsfläche der Freischützstraße (Fl.-Nr. 821). Dieser städtische Grundstücksteil wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Vorhabengebiet einbezogen, da darauf Parkbuchten errichtet werden sollen.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Bis etwa 1950 wurde auf dem Gelände Ziegellehm entnommen. Im Anschluss daran wurde das Gebiet jahrzehntelang landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 1977 wurde das Gelände mit einem ein- bis fünfgeschossigen Bürogebäude bebaut und bis 2004 durch die Firma Digital Equipment genutzt, die den heutigen Bestand als Rechenzentrum unterhielt. Seitdem steht das Bürogebäude leer.

Außerhalb des Planungsgebiets

Die Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets wird von unterschiedlichen Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Süden liegt die Johanneskirchner Straße, an die Gebäude der Wohnanlage Grimmeisenstraße angrenzend. Diese große Wohnsiedlung wurde von 1988 bis 1991 in Form von überwiegend viergeschossigen Blockrandbebauungen errichtet.
In der Freischützstraße / Ecke Johanneskirchner Straße befindet sich eine Platzsituation mit Läden im Erdgeschoss.
- Direkt nördlich grenzen an das Planungsgebiet eine Wohnbebauung der Baywo-bau Bauträger AG mit fünfgeschossigen Stadtvillen sowie ein kleiner Gewerbebetrieb (Stahlbau May Sondermayer GmbH) an.
- Im Osten befindet sich eine vier- bis sechsgeschossige Wohn- und Bürobebauung zwischen Freischützstraße und S-Bahn.
- Die städtischen Grundstücke unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes sind derzeit noch unbebaut. Es ist geplant, an der Johanneskirchner Straße eine viergeschossige Wohnbebauung und im rückwärtigen Bereich eine viergruppige Kinderkrippe zu realisieren.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über die östlich gelegene S-Bahn-Haltestelle "Johanneskirchen" sowie über Buslinien mit Haltestellen an der Freischützstraße und der Johanneskirchner Straße.

Derzeit verkehren die Metrolinie Nr. 50, die Stadtbuslinie 184 und als ergänzendes Nachtangebot die die Nachtbuslinie N 42.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des 600 m Einzugsbereiches der S-Bahnhaltestelle Johanneskirchen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Bebauungsplangebiet über die Freischützstraße und die Johanneskirchner Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Freischützstraße sowie die Johanneskirchner Straße sind nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München (VEP) Bestandteil des Sekundärnetzes (örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion) und weisen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von

- ca. 18.500 Kfz/24h in der Johanneskirchner Straße (West) südlich des Bebauungsplangebietes und
- ca. 9.500 Kfz/24h in der Freischützstraße unmittelbar östlich des

Bebauungsplangebiets (nördlich der Johanneskirchner Straße)

auf.

Fuß- und Radverkehr

Für den Radverkehr verlaufen beidseits der Johanneskirchner Straße Radwege. Der Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R) der Landeshauptstadt München weist in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes zwei Hauptrouten aus: eine verläuft im westlich gelegenen Grünzug Grünes Band Ost, die andere zweigt davon ab und führt über den Bichlhofweg und im weiteren Verlauf unter der S-Bahn-Trasse hindurch nach Osten.

2.2.3. Orts- und Landschaftsbild, Topographie

Die Umgebung des Planungsgebietes wird geprägt durch Wohnbauquartiere unterschiedlichen Alters mit überwiegend vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden. Das Planungsgebiet selbst ist mit einem fünfgeschossigen Bürogebäude mit eingeschossigem Flachbau bebaut. Der zusammenhängende Baukörper setzt sich zwar aus mehreren Bauteilen zusammen, aufgrund der kompakten Fügung der Baumassen und der weitgehend ungegliederten Fassade fügt er sich aber nur schwer in das städtebauliche Umfeld ein. Die Freiflächen sind als Rasenflächen gestaltet mit wenigen Einzelbäumen und Baumgruppen.

Das leerstehende Bestandsgebäude liegt im Mittel auf einer Geländehöhe von etwa 513,80 m ü. NN und damit gegenüber der südlich verlaufenden Johanneskirchner Straße und der im Norden anschließenden Wohnbebauung leicht abgesenkt. Die Geländeoberfläche des Planungsgebietes neigt sich von Südwesten mit 515,94 m ü. NN nach Osten auf 512,64 m ü. NN, nach Nordosten auf 513,12 m ü. NN und nach Norden auf 513,73 m ü. NN zum Kreuzungsbereich Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße (512,59 m. ü. NN). Die Johanneskirchner Straße fällt auf der Länge des Planungsgebietes (etwa 190 m) damit um etwa 3,00 m nach Osten hin ab. Im Westen ergibt sich zur Johanneskirchner Straße dadurch eine ca. 2,00 m hohe Böschung, die nach Osten ausläuft. Die Freischützstraße fällt im Bereich des Planungsgebietes um etwa 0,50 m nach Süden zum Kreuzungsbereich hin ab.

2.2.4. Naturhaushalt

Boden, Versiegelung, Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Münchner Schotterebene im Bereich der Föhringer Hochterrasse, die ursprünglich von Braunerde aus Lösslehm überdeckt ist. Dieser Bodenaufbau ist jedoch aufgrund der Nutzung der vergangenen Jahrzehnte, vor allem durch den erfolgten Lehmabbau, nicht mehr gegeben.

Durch das bestehende Bürogebäude einschließlich dessen Erschließungsflächen sind ca. 6.520 m² (ca. 47 % des Planungsgebietes) versiegelt.

Der Flurabstand des höchsten Grundwasserstandes (1940) beträgt im Mittel ca. 5,00 m und liegt bei ca. 509,00 m ü. NN. Die Grundwasserströmung ist nach Nordwesten gerichtet.

Stadtklima

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durchgrüntem Stadtgebiet. Der weiter westlich verlaufende übergeordnete Nord-Süd-Grünzug Grünes Band Ost hat eine wichtige stadtklimatische Funktion. Im Baugebiet selbst heizen sich die versiegelten Erschließungsflächen und das vorhandene Gebäude bei sommerlichen Temperaturen auf und speichern die aufgenommene Wärme entsprechend. Die vorhandenen begrünten Freiflächen mit dem Baumbestand wirken hierzu kleinräumig klimatisch ausgleichend.

2.2.5. Vegetation und Fauna

Auf den Freiflächen um das Bürogebäude sind einzelne Bäume und Baumgruppen vorhanden. Im Nordwesten befindet sich eine Gehölzgruppe mit Ahorn, Hasel und Pappel, die sich außerhalb des Planungsgebietes als Biotop M-0394-001 fortsetzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind eine Strauchhecke sowie einzelne kleinere Gebüsche vorhanden. Die flächige Begrünung bildet eine zum Teil lückige Gras-Stauden-Flur.

Bis auf eine Reihe junger Platanen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze handelt es sich überwiegend um älteren Baumbestand aus der Entstehungszeit des Bürogebäudes, der sich vorwiegend aus Kiefern, Eichen, Pappeln und Eschen zusammensetzt.

Von den 27 vorhandenen Bäumen fallen 22 unter den Schutz der städtischen Baumschutzverordnung. Der Baumbestand befindet sich im Wesentlichen in einem guten bis mittleren, alterstypischen Vitalitätszustand. Die Mehrzahl der vorhandenen Bäume wird als erhaltenswert bzw. zwei Kiefern im Nordosten und Südwesten des Bürogebäudes als sehr erhaltenswert bewertet. Einzelne Bäume sind aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität nur als bedingt erhaltenswert zu bewerten.

Zum Artenschutz liegt ein Gutachten vor, für das fünf Begehungen (vier 2012, eine 2013) durchgeführt wurden.

Dabei wurden ausschließlich häufige, störungsunempfindliche Vogelarten (nach europäischer Vogelschutzrichtlinie streng geschützt) nachgewiesen, die zum Teil wahrscheinlich oder möglicherweise brüten oder das Gebiet lediglich als Nahrungsgast aufsuchen. In einem Baum wurde ein besetztes Rabenvogel-Nest festgestellt. Höhlen- und Gebäudebrüter konnten aufgrund fehlender Höhlenbäume und geeigneter Strukturen am Gebäude nicht nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen von Fledermäusen, die europarechtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt sind, kann aufgrund der fehlenden Strukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.

2.2.6. Erholung

Das Planungsgebiet liegt im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitnutzung günstig. In direkter Nähe (ca. 150 m Entfernung) befindet sich im Westen der übergeordnete Grünzug Grünes Band Ost, der in Nord-Süd-Richtung das gesamte östliche Münchner Stadtgebiet durchzieht. Das bisher fehlende Teilstück zwischen Johanneskirchner Straße und Isabella-Braun-Weg wurde im Sommer 2012 fertig gestellt.

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet bestehen in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen zudem noch Ausbaupotentiale vor allem hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthaltsqualität.

2.2.7. Vorbelastungen

Lärm-Immissionen aus Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Belastungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm wurde ein Gutachten veranlasst. Demnach bestehen für das Bebauungsplangebiet erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Die schalltechnisch relevanten Lärmquellen sind dabei die Johanneskirchner Straße, die Freischützstraße sowie die östlich verlaufende Bahnstrecke München - Johanneskirchen.

Die schalltechnische Prüfung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet an einer den Straßen zugewandten Bebauung zum Teil erheblich überschritten werden. Daher sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung vorzusehen.

Lärm-Immissionen aus Anlagen-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Für das Bebauungsplangebiet bestehen keine erheblichen Belastungen durch Anlagen- und Gewerbelärm, die den künftigen Nutzungen entgegenstehen. Betrachtet wurden die Emissionen der nordwestlich gelegenen Stahlbaufirma und die Sport- und Freizeitanlagen der Umgebung sowie auch die Tiefgarageneinfahrt im Vorhabengebiet.

Luftschadstoffe

Die geltenden Grenzwerte für Luftschadstoffe werden eingehalten (Karte Luftschadstoffe im Hauptstraßennetz 2005, LHM). Es ist daher nicht davon auszugehen, dass Belastungen existieren, die den künftigen Nutzungen entgegenstehen.

Altlasten

Gemäß Bescheid des Referates für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München von 2006 wird für die Flurstücke Nr. 811 und 812/5 (Vorhabengebiet) die Entlassung aus dem Altlastverdacht bestätigt. Für die beiden Grundstücke gab es Hinweise auf einen ehemaligen Grubenstandort (Lehmgrube), eine Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2000 konnte diesen Verdacht jedoch nicht bestätigen.

2.3. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) dar. Das Kerngebiet ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert.

Die umgebenden Baugebiete sind - von der Fläche zwischen Bichlhofweg und Vorhabengebiet sowie dem Standort des Bürohauses östlich der Freischützstraße abgesehen - als Allgemeine und Reine Wohngebiete dargestellt. Unmittelbar westlich des Vorhabengebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche "Fürsorge" dargestellt.

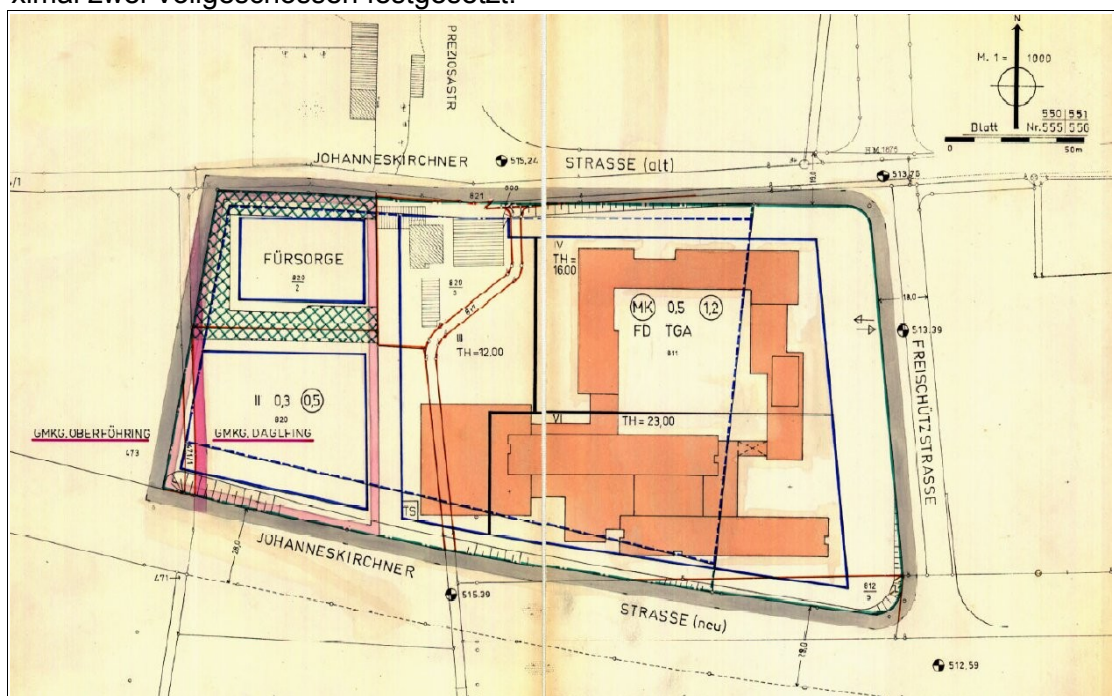
Da die im Planungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzungen nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt werden können, wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1243

Der seit dem 20.09.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1243 setzt im gesamten östlichen Bereich ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Höhenentwicklung von drei bis höchstens sechs Vollgeschossen fest. Die höchstzulässige Traufhöhe (23,0 m, Höhenbezugspunkt 514,00 m ü. NN) liegt bei 537,00 m ü. NN.

Im westlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche Fürsorge mit zwei Bauräumen mit einer GFZ von 0,5 und einer GRZ von 0,3 sowie eine Höhenentwicklung von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.



Das Planungsgebiet bildet die südliche Teilfläche des Kerngebietes (MK). Hierfür wurde mit Bescheid vom 01.04.2009 eine Baugenehmigung erteilt, in der ein ein- bis sechsstöckiges Gebäude zur Sanierung, Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Bürogebäudes sowie der Neubau eines Einzelhandelsbetriebes mit Tiefgarage mit insgesamt ca. 19.070 m² Geschossfläche genehmigt wurde. Die im Bebauungsplan Nr. 1243 enthaltenen Höhenfestsetzungen werden berücksichtigt. Gemäß den Genehmigungsplänen wird insgesamt eine Fläche von 9.670 m² (70 %) versiegelt.

Für die beiden nördlich des Planungsgebietes gelegenen Grundstücke wurde durch die Vorhabenträgerin auf Grundlage einer Ausnahmegenehmigung bereits eine fünfgeschossige Wohnbebauung (südlich des Bichlhofwegs) mit insgesamt ca. 8.320 m² Geschossfläche realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 1243 soll auf der Basis der vorliegenden Vorhabenplanung entsprechend verdrängt werden.

Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 1846

Für den westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1243, der nicht vom Bebauungsplangebiet umfasst ist, besteht der Aufstellungsbeschluss Nr. 1846 vom 30.06.1999.

Dieser hat zum Ziel, das Biotop M-346b zu sichern, das östlich benachbarte Kerngebiet zu arrondieren und im Südwesten eine öffentliche Grünfläche festzusetzen, da die beabsichtigten Gemeinbedarfsnutzungen zum damaligen Zeitpunkt nicht benötigt wurden.

Am 06.09.2011 wurde ein Vorbescheid erteilt, der den Neubau einer viergeschossigen Wohnbebauung an der Johanneskirchner Straße und einer dahinter liegenden viergruppigen Kinderkrippe ermöglicht.

Dienstbarkeiten

Gemäß Grundbucheintrag von Daglfing Band 213, Blatt 8141 bestehen folgende Dienstbarkeiten:

an Flur 812/5:

- Anschluss- und Übergabeanlagenrecht für LHM,
- Wasser-Versorgungsanlagenrecht für SWM,
- Fernwärme-Versorgungsanlagenrecht für SWM,
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Unterlassung der Unterbringung von Vergnügungsgaststätten) für LHM.

an Flur 811/4:

- Anschluss- und Übergabeanlagenrecht für LHM,
- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Unterlassung der Unterbringung von Vergnügungsgaststätten) für LHM.

3. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die nachstehenden städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen und sonstigen Ziele, die auch im Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2012 beschrieben sind:

- Umwandlung des seit vielen Jahren brachliegenden Bürostandortes in einen zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandort,
- Gewährleistung einer qualitätsvollen Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit gefördertem Wohnraum,
- Ergänzung der Infrastruktur im Quartier durch die Errichtung einer Kindertageseinrichtung,
- Sicherung von ausreichenden und qualitätsvollen privaten Freiflächen,
- Vernetzung mit den umliegenden Grünräumen und Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen zugunsten der öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet,

- Minimierung der Versiegelung, insbesondere möglichst Flächen sparende Erschließung des Planungsgebietes,
- Maßnahmen zum Immissionsschutz zugunsten einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Entwicklung des Gebietes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz,
- Berücksichtigung typischer Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und grünplanerische Grundidee

Im Planungsgebiet soll ein städtisches Wohnquartier mit rund 220 Wohneinheiten entstehen, von denen ein Teil dem seniorengerechten Wohnen bzw. Wohnen ab 60 gewidmet ist. Eine Kindertageseinrichtung (Kindergarten/ Kinderkrippe) sowie zwei Läden sollen die Nutzungen ergänzen.

Das Konzept wird bestimmt durch eine städtebauliche Großform, die sich aus drei winkelförmigen Baukörpern zusammensetzt. Gegenüber der Johanneskirchner Straße sind diese als geschlossene Einheit ausgebildet, die den Straßenraum fasst. Das geringfügige Versetzen der einzelnen Baukörper gegeneinander bewirkt die Gliederung der Fassade und verleiht dieser eine angemessene Maßstäblichkeit. Die Ablesbarkeit der einzelnen Baukörper wird durch deren Höhenentwicklung – die Staffelung von vier Geschossen im Westen auf sechs Geschosse nach Osten – erreicht. Die Neubebauung entlang der Johanneskirchner Straße findet ihren Abschluss in einem achtgeschossigen Kopfbau am Kreuzungsbereich mit der Freischützstraße.

Die Anordnung der Baukörper im Süden und Osten des Planungsgebietes entlang der umliegenden Straßen reagiert auf den vorhandenen Lärmeintrag durch den Straßenverkehr. Sie fängt die Schallbelastung ab und schafft damit geschützte Wohnbereiche und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Entlang der Johanneskirchner Straße sind Atriumgärten vorgesehen, die lärmgeschützte privat genutzte Wohnungsgärten ermöglichen.

Die rückwärtigen, nach Norden greifenden Schenkel der Gebäudewinkel nehmen die Struktur der nördlich bereits bestehenden Wohnanlage auf und bilden geschützte, nach Norden offene Höfe aus, deren Größe in Bezug auf die von West nach Ost ansteigende Geschossigkeit gestaffelt ist.

Eine großzügige zusammenhängende Grünzone bildet im Norden und Westen den Abschluss des Planungsgebietes. In der nördlichen Grünzone sollen unterschiedliche Spielflächen angeordnet werden. Neben diesen gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen werden den Erdgeschosswohnungen private Wohnungsgärten bzw. Atriumgärten zugeordnet.

Das Vorfeld des Kopfbaus im Kreuzungsbereich Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße soll platzartig gestaltet werden.

Innerhalb der Gebäude sind verschiedene Wohnungsgrößen und Typologien vorgesehen. Es werden überwiegend durchgesteckte Wohnungen angeboten. Einseitig ausgerichtete Einheiten sind weitgehend nach Süden oder Westen orientiert. Für weitgehend jede Wohneinheit ist ein eigener privater Außenraum in Form von groß-

zügigen Loggien, Terrassen oder Dachterrassen, im Erdgeschoss zusätzlich Wohnungs- bzw. Atriumgärten mit Terrassen vorgesehen.

Im achtgeschossigen Kopfbau an der Freischützstraße sind seniorengerechte Wohneinheiten (Wohnen ab 60) geplant. Diese mehrheitlich nach Osten oder Westen orientierten Wohnungen haben entsprechend kleinere Grundrisse und sind an zwei bauliche Fluchtwege angebunden.

Die Zugänglichkeit der Gebäude ist in kurzen Distanzen über Durchgänge von der Johanneskirchner Straße und der Freischützstraße aus sowie über ein Netz interner Wegeverbindungen gesichert. Im Nordosten des Planungsgebietes ist ein zentrales Fahrradhaus für die Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen.

Die Kindertageseinrichtung ist im Erdgeschoss des Kopfbaus an der Freischützstraße vorgesehen. Dort sind sowohl eine gute Zugänglichkeit für den Hol- und Bringverkehr als auch eine direkt anschließende, geschützte Außenspielfläche im Innenhof gewährleistet.

Bei der Konzeption der Vorhabenplanung wurde insbesondere durch die Schaffung kompakter, energetisch günstiger Bauformen und durch ein Flächen sparendes Entwurfs- und Erschließungskonzept auf eine Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit geachtet.

Um sicherzustellen, dass im Sinne einer gendergerechten Planung Wohnraum geschaffen wird, der auch auf lange Sicht gut nutzbar und von Personen unterschiedlicher Altersgruppen bewohnbar ist, werden die Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt. Die Vorhabenplanung sieht die barrierefreie Zugänglichkeit der Freiflächen und der Wohnungen in den Gebäudeteilen vor.

4.2. Planungsumgriff / Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Planungsumgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 811/4 und 812/5 sowie einen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 821 der Landeshauptstadt München (Straßenverkehrsfläche entlang der Freischützstraße).

4.3. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der Vorhabenplanung ein Wohngebiet mit ca. 220 Wohnungen und wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen festgesetzt. Die überwiegende Wohnnutzung wird durch eine Kindertageseinrichtung sowie weitere Nichtwohnnutzungen wie z.B. Einzelhandel ergänzt und entspricht damit dem Gebietscharakter der Umgebung.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Störquellen ist im Planungsgebiet mehrheitlich Wohnen vorgesehen.

Um dennoch eine heterogene und gleichzeitig wohn- und aufenthaltsverträgliche Nutzung ohne Beeinträchtigungen zu ermöglichen, sind im gesamten Planungsgebiet auch Räume für freie Berufe zulässig. Im Erdgeschoss entlang der Freischützstraße und der Johanneskirchner Straße sind darüber hinaus im Kreuzungsbereich auch Lä-

den, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Im Osten des Planungsgebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss sowie eine zugehörige Außenspielfläche festgesetzt, um den Infrastrukturbedarf aus dem Vorhabengebiet und der Umgebung zu decken. Es ist beabsichtigt, zwei Kindergarten- sowie zwei Kinderkrippengruppen mit einer Geschossfläche von ca. 790 m² und einer Außenspielfläche von mindestens 740 m² einzurichten.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF) und einer Grundfläche (GR) festgesetzt.

4.4.1. Geschossfläche GF, Geschossflächenzahl GFZ

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus dem unter Punkt 4.1 beschriebenen städtebaulichen Konzept.

Von der festgesetzten Geschossfläche GF von insgesamt 19.600 m² entfallen gemäß Vorhabenplanung

- ca. 18.710 m² auf Wohnen (davon ca. 5.600 m² für Wohnen ab 60),
- ca. 100 m² auf Läden,
- ca. 790 m² auf die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung.

Das Baugebiet mit der festgesetzten Nutzungsmischung (Wohngebiet mit wohnverträglichen Nichtwohnnutzungen und Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung) ist mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vergleichbar. Bei einer Geschossfläche von insgesamt 19.600 m² wird eine GFZ von 1,44 erreicht. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein WA von einer GFZ von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist u.a. aus den folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- Zur Schaffung des in München dringend erforderlichen Wohnraumes,
- zum flächensparenden und somit ökologischen Bauen auf bereits entwickelten Flächen in verdichteter Umgebung, im Sinne der Innenentwicklung,
- zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere der Umwandlung des seit vielen Jahren brachliegenden Bürostandortes in einen zeitgemäßen, städtebaulich wie freiraumplanerisch hochwertigen Wohnstandort,
- zur Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume),
- zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur im Quartier durch die Errichtung einer Kindertageseinrichtung,
- aufgrund der guten Erschließung des Gebietes in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV (S-Bahn und Bus).

Die Anordnung der geplanten Baukörper reagiert auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung und gleichermaßen auf die Bebauung der Nachbarschaft.

Die geplanten Baukörper orientieren sich an der Höhenentwicklung der Bauten der Umgebung. Der achtgeschossige östliche Baukörper markiert die Kreuzungssitua-

tion, während die Höhe des Riegels an der Johanneskirchner Straße nach Westen hin gestaffelt abnimmt.

Die aus o.g. Gründen resultierende Überschreitung der Obergrenzen der GFZ kann durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet (im Bereich Salzsen-derweg / Fideliostraße),
- Sicherung von möglichst großen, lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen.

Die allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB sind gewahrt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung, sind – wie durch entsprechende Gutachten zu Immissionsschutz und Verschattung belegt – nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen ebenfalls nicht. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Bebauung nicht entgegen.

Die genannte zulässige maximale Geschossfläche stellt die maximale Ausnutzung in allen Geschossen dar. Flächen für Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen, um das Nutzungsmaß abschließend darzustellen.

Um eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern und die Flächen für Wohnraum nicht einzuschränken, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen

- für Tiefgaragenzu- und abfahrt,
- von Abstellräumen für Kinderwagen, Treppenabgänge, die zu den Fahrradabstellräumen im Keller führen, und Mobilitätshilfen,
- für die Durchgänge von der Johanneskirchner Straße in die Innenhöfe unberücksichtigt. Der Umfang dieser Flächen wird auf ein Maß beschränkt, das der Darstellung in den Vorhabenplänen entspricht.

4.4.2. Grundfläche GR, Grundflächenzahl GRZ

Im Wohngebiet mit wohnverträglichen Nichtwohnnungen wird eine überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 4.800 m² festgesetzt, was der Grundfläche der Hauptbaukörper (incl. Terrassen) entspricht. Dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 13.617 m² einer GRZ von 0,35. Das Baugebiet mit der festgesetzten Nutzungsmischung ist einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vergleichbar. Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ für ein WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird eingehalten.

Es wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass (abweichend zur Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2) die zulässige Grundfläche von 4.800 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenze von 9.100 m² erweitert werden darf. Dies entspricht einer GRZ von 0,67. Somit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 für die Überschreitung grundsätzlich genannte Obergrenze von 0,8 eingehalten, die sich gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ergebende Obergrenze für die GRZ von 0,6 im Allgemeinen Wohngebiet jedoch überschritten.

Für die Überschreitung der als Vergleichsmaßstab herangezogenen Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hinsichtlich der Erforderlichkeit besonderer städtebaulicher Gründe im Wesentlichen auf die vorstehenden Ausführungen zur GFZ verwiesen. Darüber hinaus können folgende Gründe für die Überschreitung der GRZ angeführt werden:

Für die Umsetzung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts mit möglichst großen nutzbaren Freiflächen ist es zwingend erforderlich, alle pflichtigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Die vorgesehene zulässige Grundfläche unter Einschluss der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO resultiert im Wesentlichen aus der Unterbauung des Baugrundstücks mit der Gemeinschaftstiefgarage. Der Umfang der Unterbauung ist daher letztlich durch den Stellplatzbedarf für die Bebauung und den Anschluss an alle Gebäude vorgegeben. Im Rahmen der gesetzlichen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ließe sich der Stellplatzbedarf für die Bebauung und die unterirdische Erschließung aller Gebäude über die Gemeinschaftstiefgarage im Vorhabengebiet nicht befriedigen.

Die aus o.g. Gründen resultierende Überschreitung der zum Vergleich herangezogenen Obergrenzen der GRZ kann durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Kein Erfordernis von flächenintensiven, oberirdischen Stellplätzen, einschließlich der damit verbundenen negativen Freiraum- und Umweltauswirkungen (z.B. Schallemissionen, Beeinträchtigung Ortsbild),
- vom motorisierten Individualverkehr frei gehaltene und ruhige Binnenbereiche,
- Überdeckung sowie Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftstiefgarage,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung durch die Festsetzungen,
- Reduktion der zulässigen Grundfläche gegenüber dem bisher zulässigen Maß nach geltendem Bebauungsplan sowie der maßgeblichen Baugenehmigung von 2009 um ca. 570 m²,
- Erhöhung des Anteils begrünter Freiflächen, die zwar durch die Gemeinschaftstiefgarage unterbaut aber kleinklimatisch wirksam sind.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen ebenfalls nicht. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

4.5. Bauweise, Überschreitung des Bauraumes und der Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage

Für die Baukörper des Vorhabens wird ein Bauraum mit eng gezogenen Baugrenzen gebildet. Damit wird die Umsetzung der prägenden städtebaulichen Struktur des Vorhabens gesichert, insbesondere:

- Die Fassung des Straßenraums,
- die wahrnehmbare Staffelung des Baukörpers,
- die Freihaltung möglichst großer und nutzbarer Freiflächen, insbesondere in den Innenhöfen.

Zur Gewährleistung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und zur Ermöglichung einer angemessenen Nutzbarkeit der privaten Wohnungsgärten dürfen die Baugrenzen für auskragende Loggien, Terrassen in den Wohnungsgärten sowie Treppen und Terrassen in den Atriumgärten in den entsprechenden Bereichen im festgesetzten Maß überschritten werden. In der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung darf zur spielgerechten Gestaltung die Baugrenze für eine Terrasse um das in der Satzung festgesetzte Maß überschritten werden.

Um die Nutzung durch eine Gastronomie im Erdgeschoss auf dem Platzbereich an der Ecke Freischützstraße/Johanneskirchner Straße zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen für zugehörige Freischankflächen um maximal 40 m² überschritten werden. Entsprechend der Vorhabenplanung sind zwei gewerbliche Einheiten geplant, so dass je Einheit maximal 20 m² Freischankfläche möglich wären.

Das Planungskonzept basiert auf einer städtebaulichen Großform. Um der Baumasse mit seinen langen Fassadenabwicklungen eine mit der Umgebung verträgliche Maßstäblichkeit und ein nicht monoton wirkendes Erscheinungsbild zu geben, bedarf es in der Fassadengestaltung entsprechender strukturierender Elemente. Daher ist zur Gliederung der Fassade eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Strukturelemente (z. B. Faschen) mit einer Tiefe von maximal 10 cm zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Durchgänge dienen der Fußgänger-Erschließung von der Johanneskirchner Straße zu den Hauszugängen in den Innenhöfen. Zur Gewährleistung einer erhöhten Flexibilität in der Grundrissgestaltung kann von der Lage der Durchgänge um bis zu 2,00 m abgewichen werden.

Technisch notwendige Überschreitungen der Umgrenzung der Fläche der Tiefgarage durch Licht- und Lüftungsschächte sind um die in der Satzung festgelegten Werte zulässig.

4.6. Abstandsflächen

Die Festsetzungen der Bauräume und Wandhöhen ergeben sich aus den unter Punkt 3. genannten städtebaulichen Zielen.

Die Abstandsflächentiefen nach Art. 6 BayBO werden nach Norden, Süden, Westen vollständig eingehalten.

Nach Osten (in der Freischützstraße) fallen die Abstandsflächen des geplanten achtgeschossigen, östlichen Gebäudeteils in einem ca. 10 m breiten Teilbereich über die Straßenmitte, so dass eine Überschreitung von bis zu ca. 2,60 m entsteht. Daher werden die Abstandsflächen in diesem Bereich reduziert.

Um abzuschätzen, ob eine Beeinträchtigung der betroffenen, östlich der Freischützstraße gelegenen Nachbarbebauung besteht, wurde eine Untersuchung der Besonnungs- und Verschattungswirkung durchgeführt, die keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnräume in den östlichen Nachbargebäuden oder der dort auf den Grundstücken vorhandenen Freiräume festgestellt hat. Auch fällt die Überschreitung der Straßenmitte in den Bereich, in dem die östlich gelegenen Nachbargrundstücke ihrerseits über keine Bauräume verfügen.

Somit ist nachgewiesen, dass die Abstandsflächen in diesem Teilbereich des Vorhabengebietes unter Berücksichtigung öffentlicher und nachbarlicher Belange nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auf die sich aus den festgesetzten Bauräumen und Wandhöhen bis zur Straßenmitte ergebenden Abstandsflächen verkürzt werden können. Die Verringerung der Abstandsflächen ist gerechtfertigt, da trotz der verkürzten Abstandsflächen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume und insbesondere der Wohnräume gegeben ist. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Der Brandschutz wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im Innern des Planungsgebietes werden die Abstandsflächen bis auf einen Teilbereich eingehalten:

Die nördliche Abstandsfläche des achtgeschossigen Bauteils fällt auf das Fahrradhaus. Die Abstandsflächen des eingeschossigen Fahrradhauses selbst liegen sämtlich innerhalb des Planungsgebietes. Sie überschneiden sich mit denjenigen des achtgeschossigen Bauteils. Eine gegenseitige Beeinträchtigung beider Gebäude kann jedoch ausgeschlossen werden, da das eingeschossige Fahrradhaus die Nutzungen im Hauptgebäude (Kindertageseinrichtung und Wohnen) aufgrund seiner geringen Höhenentwicklung hinsichtlich der Belichtung und Besonnung nicht einschränkt.

Im Fahrradhaus selbst gibt es keine Aufenthaltsräume, so dass eine Beeinträchtigung durch das achtgeschossige Bauteil ebenfalls ausgeschlossen werden kann.

4.7. Höhenentwicklung

Die in den Bauräumen festgesetzten Wandhöhen ermöglichen die Erstellung von einem bis zu acht Geschossen. Damit orientiert sich die vorgesehene Bebauung sowohl an den unmittelbaren als auch mittelbaren Umgebungsbauten und entwickelt sich zum Kreuzungsbereich Johanneskirchner Straße/ Freischützstraße hin als markanter Kopfbau. Die im Plan bezeichneten Wandhöhen, einschließlich ihrer Attika bzw. der Brüstungen der Dachterrassen beziehen sich auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt 514,70 m ü. NN.

Zur Gewährleistung einer erhöhten Flexibilität in der Grundrissgestaltung kann von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung (bei einem Wechsel der zulässigen Geschossigkeit) in den Bauräumen nach Osten oder Süden um das in der Satzung festgelegte Maß abgewichen werden.

4.8. Dachform

Um eine einheitliche und harmonische Dachlandschaft auszubilden sowie eine Dachbegrünung für eine gute Grünausstattung zu ermöglichen, sind im gesamten Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer zulässig.

4.9. Dachaufbauten, Satellitenanlagen

Um die Anzahl der Dachaufbauten möglichst gering zu halten und eine optische Beeinträchtigung zu vermeiden, werden technische Dachaufbauten hinsichtlich Art, Zweck, Lage und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß eingeschränkt. Sie müssen von der Dachkante mindestens um ihre Höhe zurückgesetzt werden.

Eine Fläche von 15 % des darunter liegenden Geschosses sowie eine Höhe von 1,50 m über der jeweiligen Oberkante Attika dürfen nicht überschritten werden, damit die Dachaufbauten untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten. Um den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu ermöglichen, gelten hierfür großzügigere, den technischen Anforderungen entsprechende Maße.

Technische Anlagen für Solarenergienutzung wie etwa Solarzellen oder Sonnenkollektoren werden von der Flächenbegrenzung ausgenommen, um umweltfreundliche Energieerzeugung zu fördern. Sie sind in Kombination mit Dachbegrünung zu erstellen, was die positiven Effekte wie Verdunstung, Regenwasserrückhaltung etc. fördert und den Wirkungsgrad der Anlagen erhöht.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen können ein harmonisches Erscheinungsbild ebenfalls stark stören. Sie sind deshalb nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden des Planungsgebietes dienen. Eine um die Höhe der Anlage zurückversetzte Anordnung auf dem Dach der Neubauten entzieht sie dem Blick aus dem Straßenraum. Um eine einheitliche Fassadengestaltung zu gewährleisten, werden Satellitenempfangsanlagen und Antennen an den Fassaden der Gebäude nicht zugelassen.

4.10. Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen

Um eine harmonische und einheitliche Freiraumgestaltung zu gewährleisten und ein ruhiges Erscheinungsbild der Freifläche zu sichern, sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt zulässig. Die Festsetzungen gestatten eine angemessene Geländegestaltung, um die angestrebten Nutzungen zu ermöglichen. Dies gilt für Geländemodellierungen bzw. -anpassungen

- zur Zonierung der Freiflächen und Gestaltung der Spielflächen,
- zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Geländeniveau der Nachbargrundstücke sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen,
- zur erforderlichen Absenkung der Atriumgärten (vgl. dazu auch Punkt 4.18).

4.11. Werbeanlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um eine gestalterische Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld, das vorwiegend durch Wohn- und Einzelhandelsnutzung und durch die benachbarten Grünräume, aber auch durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt ist, zu gewährleisten. Werbeanlagen sollen dabei vor allem hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht stören und sich in Anordnung, Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Mit den Festsetzungen zu Größe und Lage der Werbeanlagen sowie dem Ausschluss von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der geplanten Wohnnutzung, ermöglichen aber gleichzeitig Werbeanlagen in einem Umfang, der für die nach § 2 der Satzung zulässigen Nutzungen notwendig ist.

4.12. Nebenanlagen

Zur besseren Nutzbarkeit und Freihaltung der Freiflächen sind Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb des festgesetzten Bauraums, in den bezeichneten Bereichen für ein Fahrradhaus und ein Gerätehaus der Kindertageseinrichtung sowie unterirdisch innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Spieleinrichtungen für die Kindertageseinrichtung oder Kinderspielplätze gemäß Art. 7 BayBO sowie offene Fahrradabstellanlagen gemäß Festsetzung in der Satzung.

Eine Aufstellfläche für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung ist an der Johanneskirchner Straße zulässig.

4.13. Einfriedungen

Die Freiflächen des Planungsgebietes werden auf der Basis eines übergreifenden Konzeptes gestaltet.

Um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen, sollen notwendige Einfriedungen ein gleichartiges Aussehen haben. In diesem Sinne sind die Wohnungsgärten entsprechend einheitlich mit Schnitthecken einzugrünen, wobei für jeden einzelnen Wohnungsgarten jeweils eine andere Gehölzart verwendet werden kann. Darüber hinaus sind auf der Innenseite der Schnitthecken offene Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, die weiteren Schutz gewährleisten.

Um die Privatsphäre für die Nutzerinnen und Nutzer der Erdgeschoss-Terrassen und der Dachterrassen sicherzustellen und ein ansprechendes Gesamtbild im Planungsgebiet zu erzielen, sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente mit maximal 2,00 m Höhe zulässig. Deren Tiefe richtet sich nach der zulässigen Tiefe der Terrasse.

Die zur Kindertageseinrichtung gehörende Außenspielfläche muss aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden. Da das Überklettern des Zaunes verhindert werden soll, ist hier eine Zaunhöhe bis 1,50 m zulässig. Um zum Einen für die Außenspielfläche einen Sichtschutz und zum Anderen einen harmonisch gestalteten Freiraum zu erzielen, ist der Zaun außen mit Schnitthecken einzugrünen.

Die Spielflächen, die in der nördlichen Grünzone angeordnet werden sollen, können mit Schnitthecken aus Laubgehölzen eingefriedet werden. Dadurch wird das Gestaltungsprinzip der Schnitthecken weitergeführt sowie ein Sichtschutz und eine klare Abgrenzung der Spielflächen erreicht.

Die entlang der Johanneskirchner Straße zulässigen Schallschutzwände und entsprechenden Zwischenwände (vgl. Punkt 4.18) sollen vor Lärm und Einblicken geschützte private Wohnungsgärten sicherstellen.

Weitere Einfriedungen einschließlich Hecken sind ausgeschlossen, damit die Durchlässigkeit des Planungsgebietes gewährleistet sowie ein offener und möglichst großzügiger Charakter der Freiflächen erzielt werden kann.

4.14. Grünordnung

Um eine qualitätsvolle Durchgrünung des Planungsgebietes und ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit den Festsetzungen im Plan und in der Satzung - zur Pflanzdichte, zur Wuchsgröße, zur Pflanzqualität und zur notwendigen durchwurzelbaren Fläche - soll ein optisch und ökologisch wirksames Mindestmaß an Durchgrünung und eine ausreichende Standortqualität für die zu pflanzenden Bäume gesichert werden. Dies ist umso wichtiger, da die vorhandenen Bäume überwiegend nicht erhalten werden können und angemessen ersetzt werden sollen.

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, möglichst großzügige lärmgeschützte Binnenräume zu ermöglichen. Daher rückt die Bebauung im Vergleich zum Bestandsgebäude nahe an die Johanneskirchner Straße und die Freischützstraße heran. Dieses Konzept sowie die Gemeinschaftstiefgarage und die Berücksichtigung der notwendigen Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge macht die Fällung fast aller vorhandenen Bäume erforderlich.

Im Gegenzug sieht das Vorhaben zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen vor. Um die Straßenräume entlang der Johanneskirchner Straße und der Freischützstraße aufzuwerten und den Kreuzungsbereich zu betonen, werden in diesen Bereichen große Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Die im Nordosten des Planungsgebietes als zu pflanzen festgesetzte Baumgruppe soll den Auftakt der Grünzone im Norden markieren.

Darüber hinaus ist pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer oder großer Laubbaum zu pflanzen.

Durch diese Festsetzungen sollen eine ausreichende und klimatisch wirksame Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen gewährleistet und die zur Fällung vorgesehenen Bäume ersetzt werden.

Ferner ist im Plan überwiegend die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen festgesetzt. Diese Festsetzung bewirkt insbesondere, dass die Flächen, die durch die Tiefgarage zwar unterbaut und somit versiegelt sind, dennoch klimatisch wirksam begrünt werden.

Die festgesetzte Begrünung der Flachdächer bewirkt kleinräumig und in der Gesamtbilanz eine positive Wirkung auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung der Dachbegrünung) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern). Der durchwurzelbare Substrataufbau von mindestens 10 cm soll die ausreichende Nährstoffversorgung der Dachbegrünung sicherstellen.

Die Festsetzungen der Grünordnung werden ergänzt durch die Gestaltungs- und Begrünungssatzung der Landeshauptstadt München für die Freiflächen der Baugrundstücke der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung) wie Absenkung und entsprechende Überdeckung der Tiefgarage.

Freiflächenversorgung

Durch die Anordnung und Stellung der geplanten Gebäude werden lärmgeschützte Binnenbereiche gebildet, deren Freiflächen differenziert gestaltet und vielfältig ge-

nutzt werden können. Ein qualitätsvolles Wohnumfeld mit ausreichenden nutzbaren Freiflächen wird so gesichert.

Den Erdgeschosswohnungen können individuell genutzte Wohnungsgärten bzw. entlang der Johanneskirchner Straße Atriumgärten zugeordnet werden. Damit jedoch ausreichend große, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen verbleiben, wird eine maximale, für Wohnungsgärten bzw. Atriumgärten zulässige Fläche im Plan festgelegt. Großzügige Loggien und Dachterrassen ergänzen das Freiraumangebot.

Die nach Art. 7 BayBO vorzusehenden Kinderspielplätze sollen an lärmabgewandter Stelle in der nördlichen Grünzone angeordnet werden. Dort liegen sie zentral und gut zugänglich im Planungsgebiet.

Die Freiflächen, insbesondere die Innenhöfe und die nördliche Grünzone mit den Kinderspielplätzen, werden über die Gebäudedurchgänge von der Johanneskirchner Straße sowie die vorgesehenen Wohnwege gut erschlossen. Eine direkte Zugänglichkeit von den einzelnen Gebäuden aus ist gegeben.

Für die geplante Kindertageseinrichtung wird im östlichsten Innenhof eine von den Gruppenräumen aus direkt zugängliche Außenspielfläche von mindestens 740 m² festgelegt.

Um bei der vorgesehenen Wohndichte (Überschreitung der als Maßstab herangezogenen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auch eine ausreichende und angemessene öffentliche Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern, sollen zusätzlich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

Im Durchführungsvertrag wird daher gesichert, dass die Kosten für die Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche außerhalb des Planungsgebiets in geeigneter Lage, im Bereich Salzsenderweg / Fideliostraße, dem ursächlichen Bedarf entsprechend übernommen werden.

Versiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die Gebäude und die Gemeinschaftstiefgarage sowie Belagsflächen in Lage und Umfang beschränkt. Die Versiegelung durch die Grundfläche der Neuplanung liegt bei ca. 67 % und damit unter der Versiegelung von ca. 70 %, die gemäß Baugenehmigung von 2009 möglich wäre. Damit verbessert sich die Versiegelung durch die Vorhabenplanung gegenüber dem genehmigten Stand zwar nur in geringem Umfang. Allerdings müssen die durch die Gemeinschaftstiefgarage großflächig unterbauten Bereiche in den Innenhöfen überdeckt und begrünt werden, wodurch darüber hinaus ca. 3.000 m² oberflächlich begrünte Freifläche entstehen.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu versickern, wodurch die Auswirkungen durch die Versiegelung minimiert werden. Das Niederschlagswasser soll, soweit dies aufgrund der jeweils zur Verfügung stehenden Flächen möglich ist, vorrangig oberflächlich über Pflanzflächen, Sickermulden und Sickergräben versickert werden, um eine günstigere, breitflächige Rückführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser zu erreichen und die Filterwirkung des Bodens zu nutzen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung trifft hierzu keine weitergehenden Festsetzungen.

4.15. Artenschutz/Baumbilanz

Artenschutz

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

Baumbilanz

Das städtebauliche Konzept mit möglichst großzügigen lärmgeschützten Binnenbereichen und der erforderlichen Gemeinschaftstiefgarage sowie die Berücksichtigung der Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge macht die Fällung fast aller vorhandenen Bäume erforderlich. Von den 27 im Planungsgebiet vorhandenen Bäumen, wovon 22 nach der städtischen Baumschutzverordnung geschützt sind, können bei der Realisierung des Vorhabens voraussichtlich nur zwei Bäume erhalten werden.

Als Ersatz ist über die Festsetzungen die Neupflanzung von ca. 50 Bäumen gesichert. Die Vorhabenpläne sehen ergänzend weitere Neupflanzungen vor, so dass insgesamt ca. 60 Bäume nachgepflanzt und künftig mehr als doppelt so viele Bäume als bisher vorhanden sein werden.

4.16. Verkehr und Erschließung

Verkehrssituation

Für den Prognosehorizont 2025 geht die Landeshauptstadt München von einer Querschnittsbelastung von rund

- ca. 26.000 Kfz/24h in der Johanneskirchner Straße West,
- ca. 13.000 Kfz/24 h in der Johanneskirchner Straße Ost (neu),
- ca. 6.000 Kfz/24h in der Freischützstraße nördlich der Johanneskirchner Straße,
- ca. 16.000 Kfz/24h in der Freischützstraße südlich der Johanneskirchner Straße aus.

Diese Prognose unterstellt einen vierarmigen Ausbau des Knotenpunkts Johanneskirchner Straße/Freischützstraße (Weiterführung der Johanneskirchner Straße nach Osten und Sperrung der Johanneskirchner Straße Ost an der heute bestehenden Bahnunterführung für den Motorisierten Individualverkehr). Da ein genauer Zeitpunkt dieses geplanten Ausbaus noch nicht vorliegt, wurde auch eine Prognose für den Fall ohne Ausbau erstellt (Bestandssituation dreiarmer Knotenpunkt). Diese geht für 2025 von einer Querschnittsbelastung von rund

- ca. 26.000 Kfz/24h in der Johanneskirchner Straße,
- ca. 16.800 Kfz/24h in der Freischützstraße nördlich der Johanneskirchner Straße,
- ca. 16.000 Kfz/24h in der Freischützstraße südlich der Johanneskirchner Straße aus.

Im Rahmen der Vollversammlung vom 29.02.2012 wurde die „Flughafenanbindung auf der S8-Trasse“ vom Münchner Stadtrat beschlossen.

Ein wesentliches Ergebnis dieses Beschlusses ist, für den angestrebten viergleisigen Ausbau im Münchner Nordosten weiterhin nur eine Tunnelführung der Bahnstrecke (S8) im Bereich Daglfing – Johanneskirchen in Betracht zu ziehen.

In Bezug auf die Johanneskirchner Straße ist nach Fertigstellung der Tieferlegung der S8-Trasse (frühester Zeitpunkt 2023/2024) vorgesehen, diese auf die Johanneskirchner Straße (neu) südlich davon zu verlegen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird vorgesehen, die Johanneskirchner Straße (neu) geradlinig in Richtung Osten innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zu verlängern.

Die Verlegung ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Landeshauptstadt München seit 2006 als geplante Maßnahme vorgesehen, allerdings bestehen diesbezüglich noch keine Detailplanungen.

Die aktuell bestehende Unterführung soll nach dem Tunnelbau nur als Fuß- und Radverkehrsverbindung nutzbar sein. Der motorisierte Verkehr (MIV) wird über die Johanneskirchner Straße (neu) abgewickelt.

Aus der Realisierung des geplanten Bauvorhabens wird voraussichtlich ein zusätzlicher Verkehr von etwa 610 Kfz/24h (im Ziel- und Quellverkehr) entstehen.

Die Neuverkehrsmenge, die durch die Ausnutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1243 und der Baugenehmigung von 2009 erzeugt würde, entspricht ca. 7.800 Kfz/24h. Somit ist der durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehr um ein Vielfaches geringer als die durch die bisherige rechtliche Situation mögliche Neuverkehrsmenge.

Unter Berücksichtigung der Prognose für das Jahr 2025 und unter Beachtung des zusätzlich entstehenden Verkehrs durch das Bauvorhaben stellt das Verkehrsgutachten fest, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Neuverkehrs an den untersuchten Knotenpunkten Johanneskirchner Straße/ Freischützstraße und Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße Ost/ Bichlhofweg gewährleistet ist, sofern der vierarmige Ausbau des Knotens Johanneskirchner Straße/ Freischützstraße erfolgt.

Ohne diesen Ausbau sind für den Prognosehorizont 2025 für beide Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsdefizite festzustellen, die jedoch unabhängig des zusätzlichen Verkehrs durch das Bauvorhaben, allein durch die Verkehrsmengenzunahmen durch die Prognose 2025 bestehen. Den prognostizierten Defiziten der Leistungsfähigkeit könnte, sofern sie in dieser Weise tatsächlich eintreten, mit verschiedenen Maßnahmen (z.B. Verkehrsführung am Knoten, Ampelregelung) entgegengewirkt werden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage des Wohngebietes wird in das Gebäude integriert und ist an der Johanneskirchner Straße mit ausreichendem Abstand zum Knoten mit der Freischützstraße vorgesehen. Somit kann der zu erwartende Verkehr durch die Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage ohne wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Knotens abgewickelt werden. Eine Öffnung des Mittelteilers in der Johanneskirchner Straße (für Linksabbieger in die Tiefgarage) ist aus Si-

cherheitsgründen nicht geplant.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze über eine Zufahrt von der Freischützstraße aus. Dort befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Stichweg nach Westen, der bereits als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt wird. Die Nutzung im Rettungsfall ist über eine Dienstbarkeit geregelt.

Die Erschließung der Gebäude für Anliefer- und Umzugsverkehr erfolgt grundsätzlich über das eigene Grundstück sowie über die beiden an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßen.

Fuß- und Radverkehr

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über Zu- und Durchgänge von den angrenzenden Straßenzügen aus über private Wohnwege, die die Innenhöfe erschließen.

Die Erschließung des Planungsgebietes für Radfahrer und Radfahrerinnen erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage

Um den durch die Nutzung generierten Bedarf zu decken, sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend Art. 47 BayBO sowie der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu ermitteln und nachzuweisen.

Im Bebauungsplangebiet wird der geförderte Wohnungsbau als seniorengerechtes Wohnen ab 60 errichtet. In Anwendung der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (StPIS) wird daher der Stellplatznachweis aufgrund der gemäß Anlage 1 zur StPIS Ziffer 1.5 durchzuführenden Einzelfallprüfung für den geförderten Wohnungsbau im Bereich des seniorengerechten Wohnens folgendermaßen geregelt:

- 0,6 Stellplätze je Wohnung für die Einkommensorientierte Förderung (EOF),
- 0,8 Stellplätze je Wohneinheit für München Modell Miete.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für den geförderten Wohnungsbau in einem Wohnprojekt für Senioren und Seniorinnen in Abhängigkeit von den einzelnen Förderprogrammen im Mietwohnungsbau ist angemessen, da zunächst ein Zusammenhang zwischen dem – im Vergleich zum sonstigen Wohnungsbau – (geringeren) Einkommen von Bewohnerinnen und Bewohnern im geförderten Wohnungsbau und einer geringeren Kfz-Halterquote besteht. Der genannte Schlüssel ist im vorliegenden Fall angemessen, weil davon ausgegangen werden kann, dass sich die Alterskomponente auf das Kfz-Aufkommen auswirkt und mit zunehmender Belegungsdauer weiter verstärkt wird.

Zudem ist das Bebauungsplangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Der festgesetzte Stellplatzschlüssel ist somit für diesen konkret vorliegenden Einzelfall angemessen.

Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität durch ausreichend begrünte Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen, sind die Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Damit eine angemessene Begrünung und Bepflanzung der unterbauten Freiflächen möglich ist, muss die Decke der Gemeinschaftstiefgarage gemäß den Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung außerhalb der Gebäude um 0,60 m abgesenkt

und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt werden. In den Vorhabenplänen ist dies bereits berücksichtigt.

Aus gestalterischen Gründen und zur Freihaltung der Freiflächen sind die Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge der Gemeinschaftstiefgarage ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig.

Zur Sicherung einer hohen Nutzungsqualität der Frei- und Spielflächen, zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen Lüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage einen Schutzabstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen einhalten. Zur Freihaltung der Freiflächen des Planungsgebietes ist die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage – sofern sie mechanisch erfolgt – in die Gebäude zu integrieren und über die Dächer der zugeordneten Gebäude zu führen.

Besucher-Stellplätze, Hol- und Bringverkehr Kindertageseinrichtung

Für den Nachweis der Besucherstellplätze wurde im Rahmen eines Gutachtens eine Parkraumanalyse durchgeführt. Dabei wurden alle vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in der näheren Umgebung erfasst und deren Auslastung nach zeitlichen und räumlichen Kriterien differenziert dargestellt und detailliert analysiert.

Insgesamt sind im betrachteten Untersuchungsgebiet im Tagesmittel (5.00 Uhr bis 20 Uhr) 54 freie Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden, so dass die verkehrsplanerisch notwendigen Besucherstellplätze für das Bauvorhaben vorhanden sind.

Zusammenfassend kann für einen Werktag ausgesagt werden, dass im Umfeld des Bauvorhabens freie Stellplätze vorhanden sind, die sich jedoch nicht immer direkt vor dem jeweiligen Zielort befinden.

Die Auswertung des direkten Wohnumfeldes des Bauvorhabens hat ergeben, dass – insbesondere in der Johanneskirchner Straße – immer freie Stellplätze vorhanden sind.

Die weiteren Auswertungen der verschiedenen Teilbereiche um das Bauvorhaben zeigen allerdings auch, dass in manchen Bereiche eine hohe Auslastung bzw. Überlastung besteht. So sind in den Wohnbereichen Grimmeisenstraße und nördliche Freischützstraße kaum freie Kapazitäten vorhanden.

Auf Basis der Daten können keine eindeutigen Hinweise abgeleitet werden, dass die Stellplätze tagsüber im umgebenden Straßennetz des Bauvorhabens verstärkt von Auswärtigen als P+R-Parkplatz genutzt werden.

Insgesamt sind in der Johanneskirchner Straße vermehrt Anhänger, Wohnwagen und Lkw (bis zu 20 Fahrzeuge) abgestellt, die die Stellplatzkapazität in diesem Streckenabschnitt reduzieren. Zur Verbesserung des geplanten Wohnumfeldes und Ordnung des ruhenden Verkehrs wird deshalb in der Johanneskirchner Straße eine getrennte Ausweisung von Stellplätzen für Pkw bzw. Lkw empfohlen, wie schon auf der südlichen Straßenseite im Bereich der Zufahrt zum Sportgelände. So könnte der Bereich für die Pkw (beidseitig) im Westen bis zur bestehenden Fußgängerschutzanlage oder besser sogar noch bis zur Grundstücksgrenze der nördlich gelegenen Schule ausgewiesen werden. Der restliche Bereich bis zur Fürkhofstraße würde dann den Lkw, Wohnmobilen und Wohnanhängern zur Verfügung stehen.

Für den zu erwartenden Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung werden im öffentlichen Straßenraum entlang der Freischützstraße 8 Längsparkplätze vorgesehen, die als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden sollen.

Fahrradabstellplätze

Die Zahl der zu errichtenden und dauerhaft bereit zu stellenden Fahrradabstellplätze wurde auf Grundlage der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) ermittelt. Für das Bauvorhaben sind im Bebauungsplangebiet demnach ca. 390 Fahrradabstellplätze herzustellen.

Aus gestalterischen Gründen und um möglichst große nutzbare Freiflächen zu sichern, sind die Fahrradabstellplätze im zentralen Fahrradhaus im Nordosten des Baugebietes, im Bauraum oder in der Gemeinschaftstiefgarage anzuordnen. Der Vorhabenplan sieht vor, dass ca. 260 Fahrradabstellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage und etwa 130 Fahrradabstellplätze im zentralen Fahrradhaus sowie im Bereich der Hauseingänge untergebracht werden.

Im Bereich der Gebäudezugänge werden offene Fahrradabstellanlagen für jeweils bis zu maximal 10 Fahrräder für das kurzzeitige Abstellen auch außerhalb des Bauräumes zugelassen. An der Ecke Johanneskirchner Straße/Freischützstraße sind abweichend hiervon insgesamt maximal 30 Fahrradabstellplätze zulässig, da dieser Platzbereich ausreichend Raum bietet und aufgrund der dort situierten Nutzungen (Kindertageseinrichtung, Läden, Hauszugang) eine größere Anzahl von Fahrrädern untergebracht werden muss. Entsprechend der Vorhabenplanung ist vorgesehen, hier zwei Fahrradabstellanlagen – eine an der Freischützstraße und eine an der Johanneskirchner Straße – zu errichten.

4.17. Feuerwehr, Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung zu tragen. Grundsätzlich trägt jede Bauherrin und jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes und muss die notwendigen Flächen für die Feuerwehr auf dem eigenem Grundstück vorsehen.

Der erste Rettungsweg ist grundsätzlich über notwendige Treppen sichergestellt. Der zweite Rettungsweg wird über die Zugänglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge sowohl von der Johanneskirchner Straße, der Freischützstraße als auch von Norden aus in die Innenhöfe ermöglicht.

Aufstellflächen entlang der Johanneskirchner Straße ermöglichen ein ungehindertes Anleiten für die südlich orientierten Wohnungen und die Wohnungen im achtgeschossigen Baukörper.

Die nördlich des Planungsgebietes auf dem Nachbargrundstück liegende Feuerwehrzufahrt (für die bestehende Wohnanlage) kann im Rahmen einer Dienstbarkeit für die Baukörper des Planungsgebietes mit genutzt werden. Über diese sowie deren Verlängerung nach Westen und Süden können die Aufstellflächen in den Innenhöfen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze erreicht werden. Von diesen wird die Anleiterbarkeit der weiteren Wohnungen ermöglicht.

4.18. Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2012 sowie einer Ergänzung vom Mai 2013 wurden für das Planungsgebiet die Verkehrslärm- (aus Straßen- und Schienenverkehr) sowie die Anlagenlärmsituation ermittelt und beurteilt. Grundlage für die Beurteilung des Straßenverkehrs bildet die Verkehrsprognose für das Jahr 2025 unter Berücksichtigung des durch die Planung verursachten Neuverkehrs. Ergänzend zu den vorhandenen Verkehrszählungen wurde eine mehrwöchige Schallpegelmessung durchgeführt, um damit die rechnerische Verkehrslärmbelastung im Hinblick auf den tages- und wochenzeitlichen Verlauf zu ergänzen und abzusichern. Die Ergebnisse der Schallpegelmessungen sind in die Emissionsdaten der Johanneskirchner Straße eingeflossen.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet gehen von der Freischützstraße, der Johanneskirchner Straße und der Bahnstrecke München – Johanneskirchen aus. Des Weiteren kann ein relevanter Einfluss der Straßenverkehrswege im weiteren Umfeld des Planungsgebietes (Cosimastraße, Effnerstraße, westlicher Abschnitt der Johanneskirchner Straße) nicht ausgeschlossen werden.

Zukünftig ist im Kreuzungsbereich Freischützstraße/ Johanneskirchner Straße eine verkehrliche Entwicklung, d.h. ein geänderter Verlauf des östlich der Freischützstraße gelegenen Abschnitts der Johanneskirchner Straße, vorgesehen. Angaben über die genaue Lage der neuen Johanneskirchner Straße Ost, sowie ob und wann die Verlegung vorgenommen wird, sind derzeit nicht bekannt (siehe hierzu auch Punkt 4.16). Die Berechnungen erfolgten daher für beide Verkehrsführungsvarianten. Für die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes in den einzelnen Teilbereichen des Planungsgebietes wird jeweils die maßgebende Verkehrsführungsvariante (mit oder ohne Verlegung der Johanneskirchner Straße) zugrunde gelegt (worst-case-Betrachtung).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in der Verkehrsführungsvariante ohne Verlegung entlang der Freischützstraße Beurteilungspegel von bis zu 68/61 dB(A) und entlang der Johanneskirchner Straße Beurteilungspegel von bis zu 67/61 dB(A) Tag/Nacht auftreten.

In der Verkehrsführungsvariante mit Verlegung treten entlang der Freischützstraße Beurteilungspegel von bis zu 66/61 dB(A) und entlang der Johanneskirchner Straße Beurteilungspegel von bis zu 67/61 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Südostecke der geplanten Bebauung ist jeweils von den höchsten Belastungen betroffen.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) Tag/Nacht entlang der Johanneskirchner Straße in beiden Varianten um bis zu 12/16 dB(A) Tag/Nacht sowie entlang der Freischützstraße in der Variante ohne Verlegung um bis zu 13/16 dB(A) und in der Variante mit Verlegung um bis zu 11/16 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

An den lärmabgewandten Gebäudeseiten und an den nördlichen Gebäuderiegeln der Neubebauung betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 59/55 dB(A) Tag/Nacht in der Variante ohne Verlegung und bis zu 56/54 dB(A) Tag/Nacht in der Variante mit Verlegung der Johanneskirchner Straße. Die Orientierungswerte werden hier um bis zu 4/10 dB(A) bzw. 1/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

In den ebenerdigen Freibereichen treten in beiden Verkehrsführungsvarianten entlang der Johanneskirchner Straße Verkehrslärmpegel von 63 bis 66 dB(A) tags auf. Damit werden die Orientierungswerte in den Freibereichen entlang der Johanneskirchner Straße um 8 dB(A) bis 11 dB(A) tags überschritten. In den lärmgeschützten Innenhofbereichen sowie auf den Spielflächen in der nördlichen Grünzone werden die Orientierungswerte bei Verkehrslärmpegeln von bis zu 55 dB(A) tagsüber eingehalten.

Auf der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung werden in beiden Verkehrsführungsvarianten die besonderen Anforderungen der Landeshauptstadt München, ein Verkehrslärmpegel von 57 dB(A) tags auf mindestens 2/3 der Freispielfläche, eingehalten.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Johanneskirchner Straße und Freischützstraße treten entlang der Verkehrslärmquellen sehr hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu Abschirmeffekten, die vor allem an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie in den Innenhofbereichen lärmgeschützte Bereiche entstehen lassen.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art.13 Abs.2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16.Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Dies betrifft im vorliegenden Fall vor allem die der Johanneskirchner Straße und Freischützstraße zugewandten Gebäudeseiten und Freibereiche sowie den östlichen und mittleren Innenhof.

Aktiver Schallschutz durch Vorbauten:

An den Gebäudeseiten der beiden östlichen Baukörper entlang der Johanneskirchner Straße und entlang der Freischützstraße sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglasste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzkerker o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Im Falle von nicht nur zu Reinigungszwecken offenbaren Schallschutzkonstruktionen/ Vorräumen dürfen die Schallschutzkonstruktionen/ Vorräume bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nicht herangezogen werden. Ausnahmen hiervon sind für zusätzliche Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, die bereits über ein weiteres Fenster an einer lärmberuhigten Seite oder einen nicht schutzbedürftigen Vorraum belüftet werden können.

Passive Maßnahmen und Belüftungseinrichtungen:

Auf die verbleibenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete entlang der Johanneskirchner Straße und Freischützstraße sowie im östlichen Innenhofbereich und an der nördlichen Fassade des östlichen Gebäudes muss durch eine ausreichende ggf. erhöhte Schalldämmung der Außenelemente, insbesondere der Fenster, in Verbindung mit Schalldämmlüftern bzw. anderen geeigneten Belüftungseinrichtungen reagiert werden.

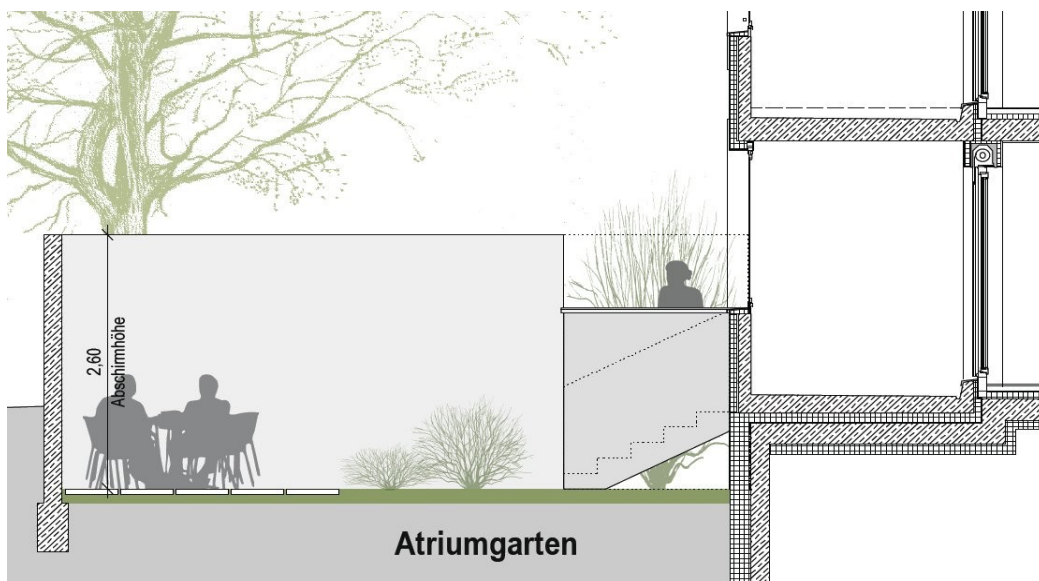
Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden bei Beurteilungspegeln von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite (< 59/49 dB(A) nachts) belüftet werden können.

Maßnahmen für die Freibereiche:

In den ebenerdigen Freiräumen in den Innenhöfen sowie in der nördlichen Grünzone und auf der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ist ein ausreichender Schallschutz gegeben. Entlang der Johanneskirchner Straße hingegen sind schutzbedürftige Freibereiche - Wohnungsgärten - gewünscht, die ohne Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärmpegeln von bis zu 66 dB(A) ausgesetzt wären.

In einem iterativen Verfahren wurde für die betroffenen Freibereiche der erforderliche aktive Schallschutz ermittelt, damit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tagsüber) auch am östlichsten Gebäude eingehalten werden. Demnach würde eine Schallschutzwand entlang der Grenzen der vorgesehenen Freibereiche notwendig, deren Höhe bis zu 3,4 m über Gelände und deren Schalldämmung mindestens $RW = 24$ dB betragen müsste. Dieser Lösung zum Schutz der Freibereiche stehen jedoch aufgrund der erforderlichen Höhe gestalterische, stadtplanerische, funktionale und sonstige Belange entgegen.

Es wurde daher ein Schallschutzkonzept entwickelt, das entlang der Johanneskirchner Straße Atriumgärten vorsieht, die durch aktive Schallschutzmaßnahmen mit einer Abschirmhöhe von 2,6 m über Geländeoberkante des Atriumgartens in einer Kombination aus Geländeabsenkung und Schallschutzwand (z.B. Wandhöhe 1,7 m und Geländeabsenkung 0,9 m) gebildet werden.



Diese Maßnahme gewährleistet einen maßgebenden (mittleren jährlichen) Verkehrslärmpegel von weniger als 59 dB(A) tags auf dem mittleren Bereich 3 und den beiden westlichen Bereichen 1 und 2 an der Johanneskirchner Straße (siehe Anlage zu § 13 (4) der Satzung).

Für den östlichen Bereich 4 wird mit diesem Schallschutzkonzept ein Verkehrslärmpegel von weniger als 61 dB(A) tags erzielt. Diese Verkehrslärmbelastung ist zumutbar, da sich während der mehrwöchigen Schallpegelmessung gezeigt hat, dass der wesentliche Verkehrslärm in den werktäglichen Morgenspitzen auftritt, einem Zeitraum, in dem die Gärten üblicherweise weniger als am Abend oder an Wochenenden genutzt werden. Dieser Effekt wurde mit ca. - 3 dB(A) gemessen. Zur Berücksichtigung der Besonderheiten der morgendlichen Verkehrsspitzenlast wird festgesetzt, dass in Teilbereichen der Atriumgärten eine (mittlere jährliche) Verkehrslärmbelastung von bis zu 61 dB(A) tags zulässig ist. Dies bedeutet, dass davon ausgegangen werden kann, dass in den Hauptnutzungszeiten für diese Freibereiche (abends, am Wochenende), ein wirksamer Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Schallschutzwände, die für die Atriumgärten erforderlich sind, müssen im Hinblick auf das architektonische Gesamtkonzept und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit angemessen dimensioniert sein. Die Oberkante der Schallschutzwände zur Johanneskirchner Straße dürfen daher eine Höhe von 517,00 m ü. NN nicht überschreiten. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Schallschutzwände gegenüber der Johanneskirchner Straße nur bis zu einer Höhe von 1,85 m bzw. 2,30 m im Bereich des sechsgeschossigen Bauteils sichtbar in Erscheinung treten dürfen. Die erforderliche effektive Abschirmhöhe von 2,60 m über der Geländeoberkante der Atriumgärten, kann innerhalb dieses Rahmens realisiert werden. Das Geländeniveau der Atriumgärten darf nur bis auf 513,40 m ü. NN abgesenkt werden.

Reflexionen

Das Vorhaben führt durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der Neubebauung sowie durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Jedoch kommt es zu kei-

ner wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel durch das Vorhaben in der umgebenden Nachbarschaft.

Anlagenlärm

In der Nachbarschaft des Planungsgebietes bestehen Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen.

Unmittelbar nordwestlich befindet sich der Betrieb Stahlbau Fahrzeugbau Max Sondermayer. Die Berechnungsergebnisse zum Stahlbaubetrieb zeigen, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und das Spitzenpegelkriterium bei Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) und Spitzenpegeln von bis zu 79 dB(A) eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse liegen aufgrund der gewählten Emissionsansätze zu Gunsten des Vorhabens auf der sicheren Seite, so dass tatsächlich mit geringeren Immissionen zu rechnen ist.

Da bisher keine Lärmkonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft am Bichlhofweg bekannt sind, kann davon ausgegangen werden, dass die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel die tatsächlich vorherrschende Lärmsituation nicht unterschätzen.

Zusammenfassend sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagenlärm außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

Die weiteren tatsächlichen oder planungsrechtlich relevanten Anlagen in der Nachbarschaft können aufgrund der Schutzbedürftigkeit der bestehenden Nachbarschaft (WR und WA) vernachlässigt werden. Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden bereits in der Nachbarschaft eingehalten, so dass sich die Planung außerhalb des Einwirkungsbereiches dieser Anlagen befindet, d.h. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA werden um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Die erforderlichen Stellplätze für das Planungsgebiet werden in einer Tiefgarage mit Zu-/Abfahrt über die Johanneskirchner Straße angeordnet. Für die Beurteilung der Tiefgaragengeräusche wird hilfsweise die TA Lärm verwendet, wenngleich es sich nicht um Anlagen im Sinne der TA Lärm handelt. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Wohngebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagerscheinungen in Wohngebieten gehören. Dennoch sollte die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht herangezogen werden.

Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Die Rampe der Tiefgarage ist aus Gründen der Lärmvorsorge in die Gebäude zu integrieren. Die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garagenrolltore und das Überfahren von Regenrinnen sind bei lärmarmen Ausbildung akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar. Es wird festgesetzt, dass beim Neubau der Tiefgaragenabfahrt der Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die Garagenrolltore sowie die Regenrinnen lärmarm ausgeführt werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung/Bauausführung ist auf die Geräuschübertragung innerhalb der Gebäude (insbesondere auf den Lärmschutz in den Wohnräumen unmittelbar oberhalb der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage) sowie auf eine entsprechende Dimensionierung (Ausrichtung, Lage, Einsatz von Schalldämpfern) der Tiefgaragenabluftgeräte zu achten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte und das hilfsweise verwendete Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet, die sich im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt befinden, um bis zu (aufgerundet) 1/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten werden. An allen anderen Fassadenseiten sowie in der gesamten Nachbarschaft des Planungsgebietes werden die hilfsweise verwendeten Immissionsrichtwerte eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium wird im gesamten Planungsgebiet und der gesamten Nachbarschaft eingehalten.

Da für die betroffenen Fassadenseiten ohnehin zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume vorzusehen sind, ist jedoch sichergestellt, dass an diesen Fassadenbereichen des Vorhabensgebietes der notwendige Schallschutz auch gegenüber den Lärmeinwirkungen aus der Tiefgaragenutzung getroffen wurde. Aus der Betrachtung zur Tiefgarage im Planungsgebiet ergeben sich somit keine zusätzlichen Anforderungen, sofern bei der baulichen Ausführung der Tiefgaragenabfahrten der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet wird.

4.19. Mindestmaße für Baugrundstücke, Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Um die Voraussetzungen für eventuelle spätere Realteilungen des Grundstücks zu ermöglichen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Bei einer späteren möglichen Teilung sollen die jeweiligen Grundstücke mit einer Mindestbreite von 10,00 m an die Straßenverkehrsfläche angrenzen. Unter der Voraussetzung, dass die Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks gesichert ist, kann von der festgesetzten Mindestbreite abgewichen werden.

4.20. Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, die Gebäude im Planungsgebiet an das am Grundstück anliegende Fernwärmenetz anzuschließen.

Im Planungsgebiet verläuft parallel zur Freischützstraße eine Fernwärmeleitung. Um diese zu schützen sowie Unterhaltsarbeiten nicht zu beeinträchtigen, wurden der zu sichernde bzw. freizuhaltende Bereich, die Lage der geplanten Haupt- und Nebengebäude sowie die mögliche Bepflanzung mit den Stadtwerken München abgestimmt.

4.21. Gender Mainstreaming

Die vorliegende Planung ist im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt worden. Beim Entwurf der Freibereiche wurde beispielsweise auf eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen geachtet. Dies ist insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten (z.B. Blickbeziehung Wohnungen - Kinderspielfläche) geschehen. Auch ist ein möglichst kinder- und familien- wie auch altengerechtes Wohnquartier entworfen worden. U.a. wurden die Belange der Barrierefreiheit in der Umsetzung der Planung wie auch eine gute und sichere Erreichbarkeit der öffentlichen Infrastruktur berücksichtigt. Die barrierefreien Wohneinheiten sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

4.22. Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Entwicklung soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Insbesondere die Wiedernutzbarmachung langjährig brachliegender Flächen in innerstädtischer Lage, die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und eine Flächen schonende, kompakte Bauweise sind hierfür wichtige Bausteine. Die Verdichtung an dem gut durch den ÖPNV erschlossenen Standort trägt zur Minimierung des Flächenverbrauchs an anderer, schlechter erschlossener Stelle im Siedlungsgefüge bei. Die Reduktion der zulässigen Versiegelung, die Begrünung der Freiflächen und der Flachdächer, auch in Verbindung mit Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie etc. sind Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und tragen nachhaltig zum Klimaschutz bei. Bei dem Vorhaben wird vor allem auf eine sinnvolle Anordnung und Höhenstaffelung der Baukörper, die Schaffung kompakter, energetisch günstiger Bauformen sowie auf ein Flächen sparendes Erschließungs- und Nutzungskonzept (u.a. Gemeinschaftstiefgarage mit einer Zufahrt) geachtet. Nach Aussage der Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, das Planungsgebiet zur Versorgung mit Heizenergie an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München anzuschließen und zur Reduzierung des Bedarfs an Primärenergie einen Energiestandard von KfW 70 (gemäß EnEV 2009) zugrunde zu legen.

4.23. Soziale Infrastruktur

Aus der Vorhabenplanung ergibt sich ein Bedarf an sozialer Infrastruktur.

Die Versorgung der ursächlichen Bedarfe im Grundschul- und Hortbereich kann in der zuständigen Sprengelgrundschule Regina-Ullmann-Schule sichergestellt werden. Für die aus der Bebauung ausgelösten ursächlichen Kinderkrippen- und Kindergartenplätze und zur Deckung der Umgebungsbedarfe wird im Planungsgebiet eine Kindertageseinrichtung mit 24 Kinderkrippenplätzen und 50 Kindergartenplätzen errichtet.

4.24. Sozialgerechte Bodennutzung/ Durchführungsvertrag

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ vom Planungsbegünstigten getragen werden.

Insbesondere übernimmt die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag folgende Leistungen:

- Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau (Förderquote sowie Förderdelta) als Sonderprojekt "Wohnen ab 60" (Vorschlagsmodell in Verbindung mit einem Zuschuss) gemäß den Beschlüssen der Vollversammlung des Stadtrats vom 26.07.2006 und 27.06.2012 (Übergangsfall). Die Wohnungen der Förderquote werden zu zwei Dritteln als Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF) sowie zu einem Drittel nach dem München-Modell Mieter errichtet. Das Förderdelta wird als sozial-orientierter Wohnraum gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.06.2012 errichtet.
Es ist die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen für ältere Menschen (60+) mit barrierefreien Ansatz in einem Wohnungsmix vorgesehen. Ein ursächlicher

Bedarf an sozialer Infrastruktur entsteht für diesen Wohnanteil nicht.

Zum Zeitpunkt der Belegung der geförderten Wohnungen muß mindestens ein Haushaltsmitglied das 60. Lebensjahr vollendet haben; ein diesbezüglicher Nachweis ist zu erbringen.

Da eine ausreichend große Anzahl von Personen, die diese Voraussetzungen erfüllen, vorhanden ist, kann von einer vertragsgemäßen Belegung der Wohnungen ausgegangen werden.

Sollte die Überprüfung der Erstvermietungen eine (teilweise) nicht altersgemäße Vermietung ergeben, ist die Vorhabenträgerin vertraglich zur Rückerstattung des von der Landeshauptstadt München gezahlten Bodenwerts und der Herstellungskosten für den nicht ursächlichen Anteil der Kindertageseinrichtung verpflichtet.

- Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit 24 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen inklusive Außenspielfläche und Erwerb durch die Stadt; Erstattung des Bodenwerts für den nicht ursächlichen Anteil,
- Finanzierungsbeitrag für die Herstellungskosten des ursächlichen Anteils der Kindertageseinrichtung,
- Abtretung einer Straßenverkehrsfläche
- Aufweitung der Freischützstraße und Herstellung von Längsparkplätzen auf eigene Kosten,
- Kostenbeitrag für die Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich Salzsenderweg / Fideliostraße als Kompensationsmaßnahme,
- Verpflichtung zur baulichen Gestaltung der Fassaden durch Faschen.

5. Wesentliche Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers mit ergänzenden Nichtwohnnutzungen,
- Schaffung von Wohnraum für „Wohnen ab 60“,
- Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit 24 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen,
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit lärmgeschützten, vielfältig nutzbaren Freiflächen,
- Aufwertung des Kreuzungsbereichs Johanneskircher Straße / Freischützstraße,
- Fällung von 25 Bäumen (davon 20 gemäß BaumSchVO geschützt), ausreichender Ersatz durch mindestens ca. 50 Neupflanzungen.

6. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

	Grundstück in m ²	GF in m ² (Festsetzung nach Planzeich- nung)	GFZ	GR in m ² (Festsetzung nach Planzeich- nung / Sat- zungstext)	GRZ
Fläche Vorhabenbezogener Bebauungsplan	13.943				
Straßen- verkehrsfläche	326				
Fläche Wohngebiet mit wohn- verträglichen Nicht- wohnnutzungen	13.618	19.600	1,44	4.800/ 9.100	0,35 / 0,67

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 den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 31 V