

Telefon: 0 233-26025
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/531
PLAN-HA II/31 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038a
Einsteinstraße (südlich),
Riedener Straße (westlich),
Truderinger Straße (nördlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 914
und Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 350 und 1456)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13- Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00155

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes M=1 : 2.500

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 14.05.2014 (SB) 04.06.2014**

Öffentliche Sitzung

II. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seit 9 ff.)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen bzw. Stellungnahmen ein. Hierzu wird nachfolgend Stellung genommen.

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2038 a wurde am 26.09.2012 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages wurde der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 31 vom 11.11.2013 Seite 429 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2013 mit 20.12.2013.

Es wurden folgende Äußerungen vorgebracht:

- Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 03.12.2013

Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Schreiben wurde auf das im unmittelbaren Umgriff des Planungsgebiets befindliche Bodendenkmal D-I-7835-0537 verwiesen und auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bei Bodeneingriffen hingewiesen. Zudem enthält es Hinweise zu archäologischen Untersuchungen. Es wurde gefordert, die aufgeführten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme vom 29.08.2011) hat das Landesamtes für Denkmalpflege die Bodendenkmalpflegerische Belange als von der Planung nicht betroffen bezeichnet.

Das o.a. Bodendenkmal (Untertägige spätmittelalterliche und neuzeitliche Teile einer Ziegelei) liegt nördlich der Einsteinstraße und somit außerhalb des Planungsumgriffs. Das Erfordernis nach Kennzeichnung des Bodendenkmals im Rahmen dieses Bebauungsplans ist daher nicht gegeben. Sofern Teile dieser spätmittelalterliche und neuzeitliche Ziegelei sich bis in den Bereich südlich der Einsteinstraße (Bebauungsplan Nr. 2038a) erstreckt hätten bzw. dort im Untergrund verborgen gewesen wären, wären diese Funde höchst wahrscheinlich spätestens mit der nach dem 2. Weltkrieg in diesem Bereich erfolgten Neubebauung (einschl. Tiefgaragen, Ladehöfe) bzw. im Zusammenhang mit dem Tunnelbau sowie der Neuordnung des Straßenraums der Einsteinstraße und Prinzregentenstraße verloren gegangen. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eventuell dort vorhandene Überreste des oben beschriebenen Bodendenkmals bereits durch die Vorgängerbauung auf dem Areal zerstört wurden.

Dennoch wurde den Investoren das Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit der Bitte um Beachtung im Rahmen des Bauvollzugs weitergeleitet.

Zu der Forderung die genannten Baudenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, ist anzumerken, dass eine Kennzeichnung von Bodendenkmäler im Flächennutzungsplan nicht erfolgt. Der gesetzlichen Regelung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, wonach nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden sollen, wird durch die Kennzeichnung von Ensembles im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München im Maßstab 1 : 10.000 Rechnung getragen.

Weitergehende Kennzeichnungen z. B. von Boden- und Einzeldenkmälern entsprechen nicht der Methodik des Münchner Flächennutzungsplans, sind nach den Regelungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich und sollten daher großmaßstäblicheren Planungen (z.B. einem Bebauungsplan) vorbehalten sein. Dieser Sachverhalt wurde dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits mit Schreiben vom 10.02.2014 durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Bezüglich der nördlich vom Planungsgebiet ca. 230 Meter entfernt gelegenen Katholischen Pfarrkirche St. Johann von Capistran und der ca. 800 Meter südöstlich vom Planungsgebiet gelegenen Katholischen Filialkirche St. Stephan wird nunmehr eine Beeinträchtigung der Sichtbezüge geltend gemacht. Es wird angeregt, Sichtanalysen durchzuführen und deren

Ergebnisse in beurteilungsfähiger Form vorzulegen, außerdem sind die genannten Baudenkmäler mit Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes nachrichtlich zu übernehmen und als solche im Planwerk zu kennzeichnen.

Stellungnahme

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme vom 29.08.2011) hat das Landesamt für Denkmalpflege die Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange als von der Planung nicht betroffen bezeichnet.

Bezüglich der angeregten Sichtfelduntersuchungen ist anzuführen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits eine ausführliche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Projekt "Hochhausensemble Bogenhausener Tor" am Vogelweideplatz im Jahr 2009 erstellt wurde. Zusammenfassend kann dieser Untersuchung u.a. entnommen werden, dass infolge der Umsetzung des Hochhausensembles am Vogelweideplatz

- mit der vorliegenden Konzeption keine negativen Einflüsse auf das Erscheinungsbild historischer und denkmalgeschützter Bebauungsstrukturen, wichtige und stadtbildrelevante Sichtachsen oder die Altstadtsilhouette entstehen werden,
- auch im Bereich der mittleren Betrachtungsdistanzen eine Sichtbarkeit der neuen Objekte nur sehr eingeschränkt gegeben ist,
- lediglich an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern oder leicht erhöht gelegenen Betrachtungspositionen die Spitzen der höchsten Gebäude den städtischen Horizont überragen, ohne störende Eindrücke im Stadtbild zu hinterlassen
- das Ensemble eine beeindruckende Präsenz in den Blicksituationen wichtiger Erschließungsräume, die zentral auf den Standort ausgerichtet sind (BAB München-Passau, Einsteinstraße) entfaltet. ES definiert jedoch mit dieser deutlichen Präsenz die lokale Situation und die beabsichtigte zeichenhafte Ausprägung dieser stadträumlichen Schnittstelle.

Letztmals wurde das Ergebnis der Sichtfeldanalyse im Zusammenhang mit der Erhöhung des Hochhausensembles um ein Technikgeschoss in der Sitzung des Heimat- und Denkmalpflegers (HDS) am 15.02.2012 behandelt. Der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege wie auch der Heimatpfleger hielten einzig und allein die Erhöhung des Gebäudes A im Bereich zwischen Prinzregentenstraße und Einsteinstraße (künftiger Bebauungsplan Nr. 2038b) für stadträumlich nicht vertretbar. Gegen die Erhöhung der anderen vier planungsgegenständlichen Gebäude südlich der Einsteinstraße wurden keine Einwände vorgebracht, auch eine Beeinträchtigung der beiden o.a. Kirchen wurde nicht gesehen.

Zu den Beeinträchtigungen der Sichtbezüge bei den o.a. Kirchen kann folgendes ausgeführt werden:

Katholische Pfarrkirche St. Johann von Capistran

Aufgrund des für einen Sakralbau sehr geringen Höhenmaßes ist davon auszugehen, dass eine markante stadtbildprägende Wirkung des Bauwerks, die weit über das lokale Umfeld des Standorts hinaus wirksam wäre, nicht beabsichtigt war. Die zurückhaltende vertikale Geste des Glockenturms entspricht ebenfalls dieser konzeptionellen Grundhaltung.

Im Rahmen der Ausarbeitung der bereits oben erwähnten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu den zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Hochhausensembles am Vogelweideplatz wurden umfangreiche stadträumliche Recherchen durchgeführt, um stadtbildrelevante Sichtfelder und Sichtbeziehungen zu ermitteln, in denen Beeinträchtigungen der Wirkung von prägenden Elemen-

ten des Erscheinungsbilds der Stadt entstehen könnten. In Bezug auf die Wirkung des Baudenkmals St. Johann von Capistran im Münchner Stadtbild wurden außerhalb des Standortumfelds keine Sichtfelder ermittelt, in denen das Bauwerk in Erscheinung tritt. Lediglich in der nach Süden gerichteten Blicksituation, die sich entlang des Straßenraums der Gotthelfstraße ergibt, ist das Bauwerk in Ausschnitten mit wechselnden Größenanteilen sichtbar. Eine markante stadtbildprägende Wirkung ist jedoch bereits in der gegenwärtigen Situation durch das im Hintergrund des Stadtraums bestehende ca. 60 m hohe Gebäude an der Einsteinstraße gegeben.

Mit der Errichtung des geplanten Hochhausensembles wird sich die Silhouette des Stadtbilds nachhaltig verändern, wobei eine Beeinträchtigung der Wirkung des Sakralbaus im Stadtbild, die auf sein lokales Umfeld beschränkt bleibt, dadurch jedoch nicht entstehen wird.

Katholische Filialkirche St. Stephan

Von der in bescheidenen Dimensionen ausgestatteten Filialkirche von St. Stephan in der Baumkirchner Straße, setzt nur der Kirchturm mit seiner schlanken Spitze ein filigranes Zeichen in der Silhouette des Quartiers, dessen Wirkung jedoch auf das mittelbare stadträumliche Umfeld beschränkt ist. Die Recherchen zu stadtbildrelevanten Sichtfeldern im Umfeld des Standorts, in denen das Bauwerk eine maßgebliche stadtbildprägende Wirkung entfalten könnte, ergaben keine Blicksituationen, in denen aufgrund der Sichtbarkeit von Elementen des geplanten Hochhausensembles die Wirkung des Baudenkmals im Stadtbild maßgeblich beeinträchtigt werden könnte. Zudem ist festzustellen, dass das Baudenkmal in Blicksituationen von Süden, die sich im Straßenraum der Baumkirchner Straße ergeben, sowie von Südwesten im Straßenraum der Hansjakobstraße im Kontext mit dem Hochhaus des Süddeutschen Verlags wahrnehmbar ist, das eine bauliche Höhe von ca. 103 m erreicht und in einer Distanz von ca. 700 m im Hintergrund des Stadtbilds erscheint. Ergänzend dazu ist zu erwähnen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1971, der seit März 2014 rechtsverbindlich ist, ein Baurecht für ein Hochhaus mit einer maximalen Wandhöhe von 60 m vorsieht, das an einem Standort südlich der Gleistrassen bzw. unmittelbar westlich der Bahnunterführung geplant ist und dessen Entfernung zur Filialkirche St. Stephan an der Baumkirchner ca. 270 m beträgt. Die Entwicklung dieses neuen Hochhausstandorts erfolgte auf der Grundlage einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, die für diesen Ort die nun festgesetzte Wandhöhe von 60 m als stadtbildverträglich einstufte.

Das höchste Gebäude des neuen Hochhausensembles innerhalb des Bebauungsplans soll eine maximale Gebäudehöhe von 83,60 m erreichen und in einer Entfernung zu Filialkirche St. Stephan von ca. 950 m entstehen. Es ist somit um ca. 20 m niedriger als das bestehende Hochhaus des Süddeutschen Verlags und wird eine um ca. 250 m größere Distanz zum Baudenkmal St. Stephan einnehmen. Aufgrund dieser Eckdaten kann davon ausgegangen werden, dass die Elemente des Hochhausensembles, deren Sichtbarkeit im stadträumlichen Umfeld von St. Stephan vorausgesetzt, eine deutlich geringere Wirkung im Stadtbild entfalten werden, als das bestehende Hochhaus des Süddeutschen Verlags. Eine Beeinträchtigung von Sichtbezügen in Kontext des Wirkungsraums der Filialkirche St. Stephan, die durch Objekte des Hochhausensembles am Vogelweideplatz entstehen könnten, ist daher nicht zu erwarten.

Der nachrichtlichen Übernahme sowie der Anregung nach Kennzeichnung der Katholische Pfarrkirche St. Johann von Capistran und der Katholischen Filialkirche St. Stephan als Baudenkmal im Bebauungsplan kann nicht entsprochen werden, da sich der Umgriff des Bebauungsplans auf den Bereich südlich der Einsteinstraße, westlich der Riedenburger Straße und nördlich der Truderinger Straße beschränkt und somit beide Kirchen deutlich außerhalb des Planungsgebiets liegen.

- Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 523/0, anwaltliches Schreiben vom 18.12.2013

1. Wie schon im Einwendungsschreiben vom 12.11.2010 im Rahmen des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den damals noch ungeteilten Bebauungsplanentwurf umfassend dargestellt, wird erneut auf die besondere Sicherheitslage verwiesen. Der benachbarte Grundstückseigentümer ist darauf angewiesen, dass eine Einsichtsmöglichkeit in den Innenhof des betroffenen Betriebsgrundstückes aus zwingenden betrieblichen Gründen nicht erfolgt. Auch wenn durch die Teilung des Bebauungsplangebietes bereits diesen Belangen in Teilen Rechnung getragen wurde, dürfte auch für die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2038 a geplanten Baukörper eine wenn auch deutlich geminderte Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück der Mandantschaft gegeben sein. Aus dringlichen betrieblichen Bedürfnissen der Mandantschaft sollte deshalb ein Betreten der Dachflächen dieser Baukörper möglichst verhindert werden.

Stellungnahme zu Punkt 1:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nur die Einsichtsmöglichkeit vom Nordteil des Planungsgebietes (Gebäude A zwischen der Prinzregentenstraße und der Einsteinstraße) geltend gemacht. Aus diesem Grunde wurde das Bebauungsplanverfahren geteilt und zunächst nur für den Südteil des Planungsgebietes fortgeführt.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass u.a. von den südlich der Einsteinstraße neu geplanten Baukörpern B und E Teilbereiche des Grundstückes Prinzregentenstraße 159 eingesehen werden können. Eine gewisse Einsehbarkeit des o.a. Grundstückes ist jedoch heute bereits vor allem durch das bestehende Gebäude Einsteinstraße 174, deren Dachfläche begehbar ist, gegeben.

Generell kann durch einen Bebauungsplan das Betreten einer Dachfläche bzw. der Ausstieg auf ein Dach nicht verhindert werden. Der Bebauungsplan sieht u.a. auch für die beiden Baukörper B und E jedoch folgendes vor:

- Die Türme sind ausschließlich mit Pultdächern mit einer Neigung von 7° bis 15° zu errichten, d.h. es besteht anderes als bei dem bestehenden Gebäude Einsteinstraße 174 hier nicht die Möglichkeit, das Dach als Dachterrasse zu benutzen.
- Notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen sind mit Ausnahme von notwendigen Fassadenbefahranlagen, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie unter Dach zu situieren bzw. ausnahmslos in die Dachfläche zu integrieren. Damit ist gewährleistet, dass ein Begehen der Dachfläche auf ein Minimum reduziert bzw. auf einen bestimmten Personenkreis zur Sicherstellung des Betriebs der auf der Dachflächen befindlichen Anlagen begrenzt wird.
- Die Anordnung von Dachterrassen ist nur über den zweigeschossigen, maximal 9.00 m hohen Sockelgeschossen möglich, wobei die Errichtung von Dachterrassen im Bereich der Baukörper B und E nur auf der Süd- bzw. Ostseite, also auf der abgewandten Seite der Einsteinstraße möglich ist.

In den Gestaltungsleitlinien wird zudem noch in Bezug auf die Fassadengestaltung ausgeführt, dass zwecks einer einheitlichen Gestaltung und um die Ensemblewirkung der Gebäude zu gewährleisten, alle Fassaden der Türme mit durchgehenden, geschlossenen Elementen als Verglasung oder in anderen Material, wie z.B. Metall auszuführen sind. Damit ist ein Blick auf das Grundstück Prinzregentenstraße 159 nur durch die Gebäudehülle möglich.

2. Um Einschnitte der Produktion auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/5 infolge von Erschütterungen

während der Bauarbeiten zu vermeiden, wird seitens der Rechtsanwaltskanzlei gebeten, die Mandantschaft über den Zeitplan der Bauarbeiten zu informieren.

3. Außerdem wird um eine möglichst schonende Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Truderinger Straße gebeten.

Stellungnahme zu Punkt 2 und 3:

Das anwaltliches Schreiben der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 523/0 vom 18.12.2013 wurde an die Investoren mit der Bitte weitergeleitet, dass

- dem Eigentümer des vorgenannten Grundstückes bzw. dem Mieter des Gebäudes Truderinger Straße 15 (Fl.Nr. 433/5) ein Zeitplan der Bauarbeiten (u.a. Abbruch der Gebäude, Herstellung der Baugrube, etc.) zugesandt wird bzw. über den zeitlichen Ablauf aller baulicher Maßnahmen regelmäßig informiert wird, damit in den bestehenden Gebäuden trotz der angrenzenden Bauarbeiten ein geregelter und weitgehend störungsfreier Arbeitsablauf möglich ist,
- bei der Abwicklung des Baustellenverkehrs u.a. über die Riedenburger und Truderinger Straße so weit wie möglich auf die in den angrenzenden Gebäuden untergebrachten Mieter und deren Produktionen Rücksicht genommen wird.

B) Behandlung der Forderung des Bezirksausschusses 13 - Bogenhausen

Der Bezirksausschuss 13 Bogenhausen hat sich bereits in seiner Sitzung am 09.10.2012 mit dem vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 26.09.2012 gebilligten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038a befasst und folgendes einstimmig beschlossen:

"Der BA 13 hält an seiner Forderung nach einer Fußgängerbrücke fest. Er kann nicht nachvollziehen, dass die Steigung der Wege zur Brücke mit < 6 % und Verweilplätzen in angemessenen Abständen unzumutbar sei, wenn daneben eine ebene Querung auf Straßenniveau für Ausnahmefälle zur Verfügung stehen würde. Auch alternative bauliche Maßnahmen (z.B. Aufzug) sollten geprüft werden. Er behält sich eine weitere Stellungnahme vor."

Stellungnahme:

Diese Äußerung wird als vorweg abgegebene Stellungnahme im Verfahren der öffentlichen Auslegung betrachtet.

Folgendes ist hierzu auszuführen:

Wie bereits in der Abhandlung zum Billigungsbeschluss ausgeführt, hat die Brücke mit dem Wegfall der zweiten Ebene im Rahmen der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses und der Ausrichtung des Entwurfs auf das bestehende Geländenniveau ihre Symbolkraft als Entwurfselement verloren. Bereits das Preisgericht hat in seiner Sitzung die Brücke nicht als zwingend und damit auch nicht als wesentliches Entwurfselement angesehen, da die planerische Idee eines Zwei-Ebenen-Konzeptes - erhöhter Platz mit darunterliegendem Erschließungsgeschoss - so nicht realisierbar sei. Im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung und den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für den zentralen Platz, insbesondere zwischen den Gebäuden B und C, ergeben sich durch den Verzicht auf die Brücke und deren Rampenanlagen variabelere Gestaltungsmöglichkeiten.

Vom Büro Nieto Sobejano Arquitectos wurde nochmals die Möglichkeit einer Fußgängerbrücke über die Einsteinstraße mit Rampen von maximal 6 % und Verweilplätzen alle 6 m entsprechend der DIN 18024 Teil 1 (Barrierefreies Bauen für Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze: Planungsgrundlagen) untersucht. Die Studie (Stand 31.10.2013) ergab, dass die Wegelänge bei der o.a. Variante zwar kürzer ist als bei der im Billigungsbeschluss untersuchten Variante (Längsgefälle maximal 3%), der Freiflächenanteil, der beansprucht wird, aber trotzdem unverhältnismäßig groß ist. Der stadtplanerische Anspruch an attraktiv gestaltete Freiflächen sowie die auch aus Lärmschutzgründen vorgesehenen Geländemodellierungen können bei dieser Brücken- und Rampenvariante ebenfalls nicht in Einklang gebracht werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Fußgängerbrücke in diesem Bereich nicht erforderlich ist, da

- zwischen den beiden Baugebieten nördlich und südlich der Einsteinstraße kein zwingender Zusammenhang bzw. Abhängigkeit besteht, der einen Brückenbau erforderlich macht
- ein Behindertengerechter oberirdischer Übergang in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Straßenraums geschaffen wurde.

Außerdem

- wurde vom Preisgericht aufgrund der erforderlichen Änderungen an der Planung (siehe oben) die Brücke nicht als zwingend notwendig und damit auch nicht als wesentliches Entwurfselement angesehen

Zu alternativen baulichen Maßnahmen, wie z.B. Aufzüge beidseits der Einsteinstraße weist das Baureferat darauf hin, dass sich öffentlich zugängliche Aufzüge in der Regel an S- und U-Bahn-Stationen befinden und von der Deutschen Bahn bzw. den Stadtwerken München betrieben werden. In den o.a. Fällen kann die Betriebssicherheit durch die vor-Ort-Kontrolle am ehesten sichergestellt werden. Am Standort in der Einsteinstraße kann diese vor-Ort-Kontrolle und damit ein reibungsloser Betriebsablauf vom Baureferat nicht gewährleistet werden. Deshalb wurden bisher vom Baureferat noch keine Aufzüge in vergleichbaren Situationen realisiert.

Dem Bezirksausschuss 13 Bogenhausen wurden unsere Ausführungen hinsichtlich seiner Forderung nach einer Fußgängerbrücke sowie alternativen baulichen Maßnahmen bereits vorab in einer Informationsveranstaltung am 15.01.2014 mitgeteilt, die er zur Kenntnis nahm.

C) Redaktionelle Änderungen nach dem Billigungsbeschluss

1. Redaktionelle Änderung in der Satzung

- In § 12 Fahrradabstellplätze erfolgte eine Anpassung auf die aktuelle Rechtslage. Nach dem Billigungsbeschluss vom 26.09.2012 ist am 01.01.2013 die Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München in Kraft getreten. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nach der Fahrradabstellsatzung zu ermitteln.

- Streichung von § 8 Abs. 2 Buchstabe e). Diese Regelung ist überflüssig, da die Zulässigkeit von Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen explizit unter § 13 geregelt ist.

2. Redaktionelle Änderung in der Begründung

In Ziffer 4.8 der Begründung wurde bezüglich der Ermittlung der erforderlichen Fahrradabstellplätze auch auf die Fahrradabstellsatzung abgestellt.

In Ziffer 8.2.2.3 wird bezüglich des Abrisses von Bestandsgebäuden allgemein auf das Verfahren für die Beseitigung von Anlagen (Abbruch) in Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hingewiesen. Eine Genehmigungspflicht für Gebäudeabbrüche ist nur in speziellen Fällen (Teilabbrüche von Gebäuden) gegeben und muss daher nicht explizit in der Begründung aufgeführt werden.

Die vorstehend beschriebenen Änderungen im Satzungstext und in der Begründung sind nur redaktioneller Art und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ein förmliches Änderungsverfahren mit einer erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist hier nicht erforderlich.

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

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Amlong, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin, dort Teil A), berücksichtigt werden.
2. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 – Bogenhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin, dort Teil B), entsprochen werden.
3. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung stimmt den redaktionellen Änderungen, wie im Vortrag der Referentin unter C) dargestellt, zu. Ein förmliches Änderungsverfahren und eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038 a für den Bereich Einsteinstraße (südlich), Riedenburger Straße (westlich), Truderinger Straße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzung

**des Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038a
der Landeshauptstadt München
Einsteinstraße (südlich),
Riedenburger Straße (westlich),
Truderinger Straße (nördlich)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 914
und Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 350 und 1456)**

vom

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

§1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Einsteinstraße (südlich), Riedenburger Straße (westlich), Truderinger Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 24.08.2012, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 914 (MüABl. Nr.31, vom 10.11.1972) und die Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 350 (MüABl. 1986, Nr. 6, vom 29.02.1968, S.25) und 1456 (MüABl. Nr. 17, vom 20.06.1984; S. 237/238) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038a verdrängt.

§2

Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur in Form von Kiosken sowie als nicht großflächig

ge, gemäß Münchener Sortimenterliste nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Die entsprechenden Sortimente ergeben sich aus der dieser Satzung als Anlage beigefügten Sortimentsliste, die Teil dieser Satzung ist.

- (2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unter dem Begriff Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Parkhäuser und Bordelle sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie z.B. Wettbüros, Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Sexkinos, Sexshops, Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows u.ä.) nicht zulässig.
- (3) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (4) Im Gewerbegebiet GE 1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) In den Gewerbegebieten darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche im GE 1 von 360 m², im GE 2 (Gebäude B, C, D und E) von 6.850 m² und im GE 3 von 2.250 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:
 - im Gewerbegebiet GE 1 um 360 m²
 - im Gewerbegebiet GE 2 um 11.700 m²
 - im Gewerbegebiet GE 3 um 650 m²

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 können ausnahmsweise mit Vordächern, offenen Treppen, die von den Untergeschossen auf die Erdgeschosebene führen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen (u.a. Einbring- und Lüftungsschächte), die dem Gebäude vorgelagert sind, um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von maximal 350 m² je Bauraum überschritten werden.

§ 5

Höhenentwicklung, Wandhöhen

- (1) Die in den Bauräumen des Gewerbegebiets GE 2 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich jeweils auf folgende Höhenbezugspunkte:
 - Baukörper B und C: 528,40 m ü.N.N.

- Baukörper D und E: 528,00 m ü.N.N.

- (2) Die Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 bezieht sich auf das bestehende Geländeniveau.
- (3) Die maximal zulässige Wandhöhe von 9 m im Bereich des Sockelgeschosses darf ausnahmsweise durch Absturzsicherungen von Dachterrassen um maximal 4 m überschritten werden.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen

- (1) Im Gewerbegebiet GE 2 sind ausschließlich Pultdächer mit einer Neigung von 7° bis 15° zulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 sind ausschließlich Flach- bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 8° zulässig.
- (3) Technische Anlagen sind im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 unter Dach zu situieren.
- (4) Abweichend von Abs. 3 sind im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 ggf. notwendige Fassadenbefahranlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Antennen- und Satellitenempfangsanlagen als zentrale Anlage auf den jeweiligen Baukörpern zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf dem Dach errichtet werden können.
- (5) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmslos in die Dachflächen zu integrieren.
- (6) Der Gebäudekomplex im Gewerbegebiet GE 3 genießt Bestandsschutz und ist daher von der Regelung hinsichtlich der Dachaufbauten bis zu einem Neubauvorhaben ausgenommen.

§ 7

Abstandsflächen

Im Planungsgebiet sind die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, dies gilt jedoch nicht für die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden B und E, B und C sowie den Gebäuden D und E des Gewerbegebietes GE 2. Die nordöstliche bzw. südliche Abstandsfläche des Gebäude B wird bis zur westlichen bzw. nordöstlichen Abstandsfläche der Gebäude E und C verkürzt. Die nordwestliche und nordöstliche Abstandsfläche des Gebäudes D wird bis zur südwestlichen und südöstlichen Abstandsfläche des Gebäudes E verkürzt.

§ 8

Nebenanlagen, Trafostationen

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende Anlagen außerhalb der Bauräume zulässig:
 - a) die in § 4 genannten Nebenanlagen in ihrer festgesetzten Größe
 - b) Nicht überdachte Fluchttreppenaufgänge für die Nutzer der Tiefgaragen
 - c) Aufstellflächen für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag
 - d) Möblierungen im Bereich der zentralen Platzfläche des GE 2

- (3) Trafostationen sind nur innerhalb der Gebäude sowie in den Tiefgaragen zulässig.

§ 9

Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos bzw. Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von max. 1 m zulässig. Ausnahmsweise ist jeweils nur an einer Fassade der Hochhäuser eine größere Anlage mit einer Schrifthöhe von max. 3,5 m zulässig, die der Kennzeichnung der jeweiligen Gebäude dienen, zulässig.
- (4) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (5) Pro Bauraum ist jeweils eine freistehende Werbeanlage zulässig. Sie darf eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und ist außerhalb der Bauräume im Vorgarten im Bereich der Gebäudezufahrten zulässig.

§ 11

Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Bauräume sowie in den dafür festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen „TGa“ unterzubringen.
- (2) Von den nach Abs. 1 zulässigen Stellplätzen können in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ausnahmsweise im Bereich der Vorfahrten vor den Gebäuden pro Bauraum je drei Stellplätze errichtet werden.
- (3) Ein- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig, wobei im Rahmen des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs jeweils nur eine Ein- und eine Ausfahrt angeordnet werden darf.
- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen und von den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit

den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (5) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Die Decken der Tiefgaragen sind an den Grundstücksgrenzen um mindestens 0,60 m unter das anschließende Geländeniveau abzusenken.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (7) Bei der Errichtung und Änderung der Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind diese dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind mit verschraubten Gusseisenplatten oder technisch gleichwertigem Material lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzu- und Ausfahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.
- (8) Innerhalb der festgesetzten Flächen in denen Tiefgaragen (TGa) errichtet werden können, sind neben der üblichen Stellplatz-(Garagen)nutzung ausnahmsweise auch Nutzungen ohne Daueraufenthalt wie Werkstätten, Lager, Umkleideräume, Technikräume sowie Nutzungen der Ver- und Entsorgung zulässig.

§ 12

Fahrradabstellplätze

- (1) Die nach Fahrradabstellsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume oder in den Tiefgaragen zulässig. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (2) Für Besucherinnen und Besucher sind in Verbindung mit den Vorfahrten Fahrradabstellplätze in geringfügiger Anzahl auch außerhalb der Bauräume als offene Fahrradstellplatzanlagen zulässig. Überdachte oder eingehauste Fahrradabstellplatzanlagen sind unzulässig.

§ 13

Entlüftungseinrichtungen für Tiefgaragen

- (1) Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig.
- (2) Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen an anderer Stelle können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein Gutachten die Verträglichkeit des Be- und Entlüftungskonzepts im Rahmen der Baugenehmigung nachweisen kann.
- (3) Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen, die ausnahmsweise außerhalb der Gebäude zugelassen werden, sind in die Freiraumgestaltung/Topographie zu integrieren.

§ 14**Lärmschutz**

- (1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Freifläche („lärmgeschützter Bereich“) im Gewerbegebiet GE 2, für die bezüglich des Verkehrslärms eine hohe Aufenthaltsqualität im ebenerdigen Freiraum vorgesehen ist, ist durch Geländemodellierung sicherzustellen, dass im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) nicht überschritten wird.
- (2) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Freischankflächen ist nur innerhalb des festgesetzten lärmgeschützten Bereichs sowie in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) nicht überschritten wird.
- (3) 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.
- (4) Beim Neubau oder der genehmigungsbedürftigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 nur an den Gebäudeseiten zulässig, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten und die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
Aufenthaltsräume von Betriebswohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), die nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite mit Verkehrslärmpegeln von ≤ 50 dB(A) nachts belüftet werden können, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (6) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

| Teilfläche | Fläche in m ² | L _{EK} , tags | L _{EK} , nachts |
|-------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| TF 2 (GE 1) | 689 | 68 | 59 |
| TF 3 (GE 2) | 1.912 | 60 | 45 |
| TF 4 (GE 2) | 1.944 | 60 | 45 |
| TF 5 (GE 2) | 2.212 | 60 | 45 |
| TF 6 (GE 2) | 2.037 | 60 | 45 |
| TF 7 (GE 3) | 3.595 | 60 | 42 |

- (7) Für die gemäß den nachfolgend abgebildeten Lageplan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:
Zusatzkontingente tags und nachts in dB

| Richtungssektor | Zusatzkontingent | |
|-----------------|------------------|-------|
| | Tag | Nacht |
| A | 2 | 2 |
| B | 2 | 6 |
| C | 3 | 8 |
| D | 5 | 9 |

- (8) Die Sektoren der Zusatzkontingente werden mit folgenden Werten festgesetzt:
Bezugspunkt:
R = 4471980 m
L = 5333320m

Winkelmaß 0° = Ost gegen den Uhrzeigersinn

Basissektor = 156° - 190°

Sektor A = 190° - 267°

Sektor B = 267° - 304°

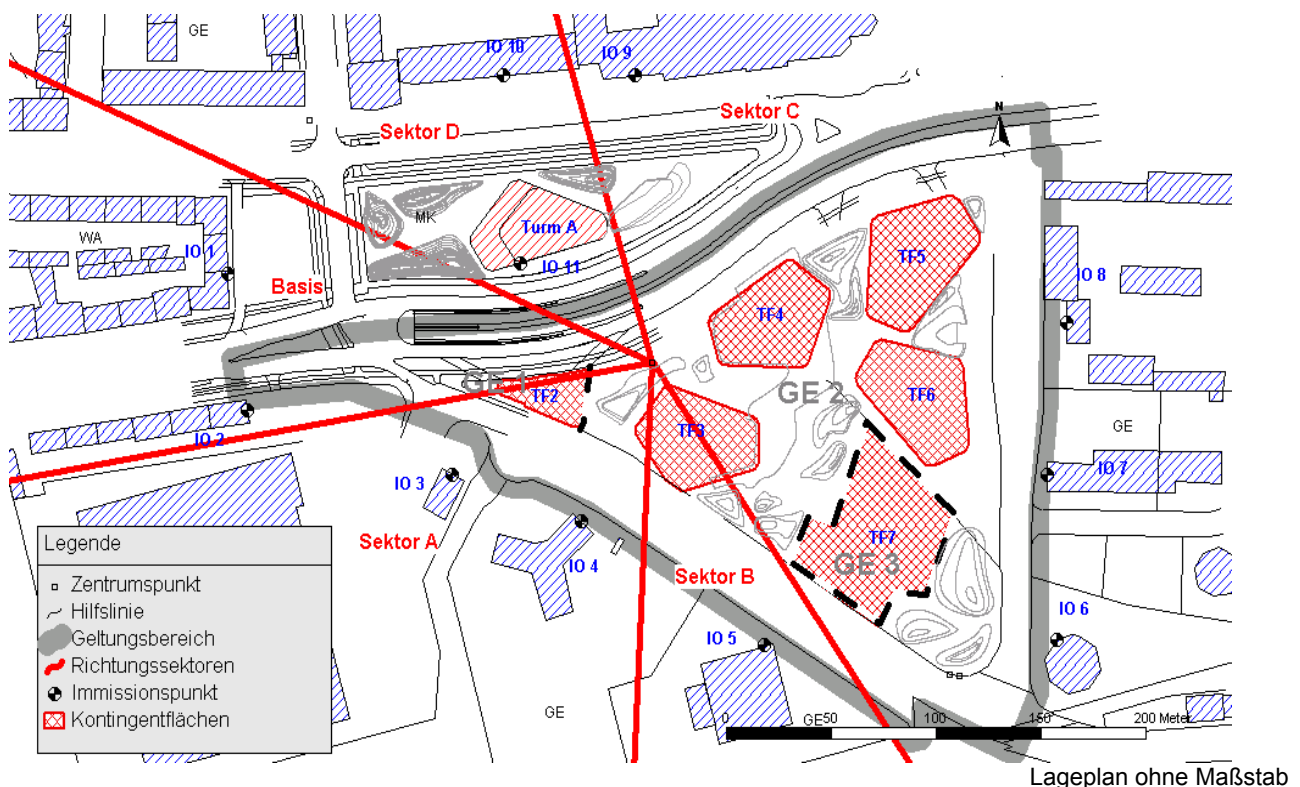
Sektor C = 304° - 106°

Sektor D = 106° - 156°

- (9) Der Bezugspunkt und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus dem in Abs. 11 abgebildeten Lageplan.

(10) Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei ist die Anwendung der Relevanzgrenze nicht zulässig.

(11) Lage der Flächen, des Bezugspunktes und der Immissionsorte.



§ 15

Immissionsschutz - Luft

Die zur Einsteinstraße zugewandten Aufenthaltsräume des Gebäudes B sind bis auf 10 m über dem Höhenbezugspunkt 528,40 m ü.N.N. für das Gebäude B künstlich zu belüften.

§ 16

Flächen mit Dienstbarkeiten

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (F) wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher beider Gebäude sowie für die Notfallfahrzeuge festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 17

Geländemodellierung

- (1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Geländemodellierungen bis 6 m über 528,20 ü.N.N. zulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Stützmauern zur Geländemodellierung unzulässig.
- (3) Ausgenommen von Absatz 2 sind Stützmauern im Bereich der Vorfahrt zu den Gebäuden B und E, im Zusammenhang mit den Tiefgaragenzufahrten, im Bereich der Unterführung Riedenburger Straße und als Übergang zwischen der Geländemodellierung und den Gebäuden B und C.

§ 18

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist 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) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünplanerischen Festsetzungen.
- (3) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, großer Baum (Endwuchshöhe > 20 m) zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (4) Die Mindestpflanzgröße für als zu pflanzen festgesetzte große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) beträgt 20/25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m² vorzusehen.
- (6) Die Dächer der Bauteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 9 m sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen.
Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder nutzbarer Freibereiche auf den Dächern. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (7) Im Gewerbegebiet GE 2 ist ein Wasserbecken mit einer Fläche von mindestens 200 m² bis zu 400 m² und einer Tiefe von maximal 1 m vorzusehen, das teilweise innerhalb der Freifläche, die als lärmgeschützter Bereich festgesetzt ist, zu situieren ist.

- (8) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 19

In-Kraft-Treten

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

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsanlass | 21 |
| 2. Ausgangssituation | 22 |
| 2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse | 22 |
| 2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse | 22 |
| 2.3. Vorbelastungen | 24 |
| 2.4. Planerische Ausgangslage | 25 |
| 2.5. Rechtliche Ausgangslage | 26 |
| 3. Planungsziele | 26 |
| 4. Planungskonzept | 27 |
| 4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee | 27 |
| 4.2. Art der baulichen Nutzung | 28 |
| 4.3. Maß der baulichen Nutzung | 29 |
| 4.4. Stadtgestalt | 32 |
| 4.4.1. Überbaubare Grundstücksflächen | 32 |
| 4.4.2. Höhenentwicklung, Wandhöhen | 32 |
| 4.4.3. Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen | 32 |
| 4.4.4. Abstandsflächen | 33 |
| 4.4.5. Nebenanlagen, Trafostationen | 33 |
| 4.4.6. Einfriedungen | 34 |
| 4.5. Werbeanlagen | 34 |
| 4.6. Grünordnung | 34 |
| 4.7. Stadtbildverträglichkeit | 36 |
| 4.8. Verkehrskonzept | 37 |
| 4.9. Brandschutz | 38 |
| 4.10. Immissionsschutz | 39 |
| 4.10.1. Lärm | 39 |
| 4.10.2. Luftschadstoffe | 44 |
| 4.11. Klima | 45 |
| 4.12. Windkomfort | 45 |
| 4.13. Besonnung | 45 |
| 4.14. Dienstbarkeiten | 45 |
| 4.15. Gender Mainstreaming | 46 |
| 4.16. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Ökologie | 46 |
| 5. Wesentliche Auswirkungen | 47 |
| 6. Maßnahmen | 47 |
| 6.1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen | 47 |
| 7. Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten | 47 |
| 8. Umweltbericht | 48 |
| 8.1. Einleitung | 48 |
| 8.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 48 |
| 8.1.2. Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der | |

| | | |
|----------|--|----|
| | Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes) | 48 |
| 8.2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 48 |
| 8.2.1. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschl. der Gebiete, die erheblich beeinflusst werden | 48 |
| 8.2.1.1. | Schutzgut Mensch | 48 |
| 8.2.1.2. | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 49 |
| 8.2.1.3. | Schutzgut Boden | 50 |
| 8.2.1.4. | Schutzgut Wasser | 51 |
| 8.2.1.5. | Schutzgut Klima | 52 |
| 8.2.1.6. | Schutzgut Luft | 52 |
| 8.2.1.7. | Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild | 53 |
| 8.2.1.8. | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 53 |
| 8.2.2. | Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung | 53 |
| 8.2.2.1. | Prognose Schutzgut Mensch | 54 |
| 8.2.2.2. | Prognose Schutzgut Tiere und Pflanzen | 55 |
| 8.2.2.3. | Prognose Schutzgut Boden | 56 |
| 8.2.2.4. | Prognose Schutzgut Wasser | 57 |
| 8.2.2.5. | Prognose Schutzgut Klima | 58 |
| 8.2.2.6. | Prognose Schutzgut Luft | 58 |
| 8.2.2.7. | Prognose Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild | 59 |
| 8.2.2.8. | Prognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 60 |
| 8.2.3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 60 |
| 8.2.4. | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan | 61 |
| 8.2.5. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen | 63 |
| 8.2.6. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 63 |
| 8.3. | Zusätzliche Angaben | 63 |
| 8.3.1. | Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten | 63 |
| 8.3.2. | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) | 64 |
| 8.4. | Zusammenfassung | 64 |
| 8.5. | Verwendete Gutachten/Untersuchungen | 66 |
| 9. | Daten zum Bebauungsplan | 67 |

1. Planungsanlass

Im Rahmen des Tunnelausbaus des Mittleren Rings Ost und der damit erforderlichen Anpassungen der Einfahrten der Einsteinstraße und Prinzregentenstraße in die Autobahn A 94 wurde eine Neugestaltung u.a. auch des Bereichs zwischen der Prinzregentenstraße, dem Vogelweideplatz, der Truderinger Straße und der Riedenburger Straße möglich. Im Zuge des Tunnelbaus ergab sich die Chance, durch eine Bündelung der Fahrbahnen eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen (Planfeststellungsverfahren „Bundesstraße B2R - Mittlerer Ring - Abschnitt Ost“, Planfeststellungsbeschluss vom 22.07.2002 in der Fassung der Beschlüsse vom 11.08.2003 und vom 15.10.2003 sowie Planänderungsbeschluss vom 28.02.2005).

Aufgrund der verkehrlich neu gestalteten Stadteinfahrt und des künftig zu entwickelnden Vogelweideplatzes besteht die Möglichkeit, die Stadteinfahrt auch südlich der Einsteinstraße, zwischen Truderinger Straße und Riedenburger Straße durch eine Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes neu zu definieren.

Die Mitwirkungsbereitschaft der zwei größten Grundstückseigentümerinnen im Planungsgebiet ermöglicht die Entwicklung einer gemeinsamen städtebaulichen Struktur und Aufwertung der Bereiche beiderseits der Einsteinstraße.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 29.10.2008 wurden die privaten Hauptgrundstückseigentümerinnen aufgefordert, in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Der Wettbewerb wurde in der Zeit vom 24.10.2008 bis zum 20.02.2009 durchgeführt. Der erste Preisträger, das Büro Nieto Sobejano Arquitectos, Madrid, in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Maria Iza, Bilbao, wurde aufgefordert, entsprechend dem Preisgerichtsprotokoll die Planung zu überarbeiten. Die Gestaltung der Freianlagen wurde durch das Büro Keller Damm Roser, München, überarbeitet.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 28.10.2009 beschlossen, u.a. für das eingangs beschriebene Planungsgebiet einen neuen Bebauungsplan mit Grünordnung auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbsergebnis aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für den Planungsumgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2038 durchgeführt, der den gesamten Bereich zwischen Prinzregentenstraße im Norden, Vogelweideplatz im Westen, Truderinger Straße im Süden und Riedenburger Straße im Osten umfasste.

Der unmittelbar nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstückseigentümer hat im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB Einwände gegen die vorgesehene Bebauung auf dem städtischen Grundstück südlich der Prinzregentenstraße vorgebracht. Konkret wendet sich der Eigentümer gegen das gegenüber geplante Hochhaus mit einer Höhenentwicklung von ca. 88 m, das nach seiner Auffassung zum einen den Bereich der Anlieferung und des Abtransports der Banknoten im Innenhof einer uneingeschränkten Einsichtnahme aussetzt und zum anderen während der wohl ca. 2-jährigen Bauzeit Er-

schütterungen in einer Dimension befürchten lässt, die eine Fortführung der Produktion unmöglich erscheinen lassen. Da ein Abschluss der erforderlichen Untersuchungen (z.B. Gutachten etc.) sowie der Verhandlungen zwischen den Beteiligten derzeit nicht absehbar ist und um die städtebauliche Entwicklung auf dem Gelände südlich der Einsteinstraße nicht zu verzögern, ist vorgesehen, im weiteren Verfahren den bisherigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038 in den Planungsbereich Einsteinstraße (nördlich), Prinzregentenstraße (südlich) und Vogelweideplatz bzw. in den Planungsbereich Einsteinstraße (südlich), Riedenburger Straße (westlich) und Truderinger Straße (nördlich) zu teilen und für diese beiden Planungsgebiete getrennte Bebauungsplanverfahren durchzuführen. So soll der Bereich südlich der Einsteinstraße als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038a und der Bereich nördlich der Einsteinstraße als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b fortgeführt werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Einsteinstraße im Norden, der Riedenburger Straße im Osten und der Truderinger Straße im Süden. Die Truderinger und die Riedenburger Straße sind für den genannten Bereich in den Umgriff des Planungsgebietes miteinbezogen. Es liegt am Rande des Stadtbezirks 13 Bogenhausen in unmittelbarer Nähe zum südlich gelegenen Stadtbezirk 14 Berg am Laim und grenzt im Westen an den Stadtbezirk 5 Haidhausen-Au. Das Areal hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Etwa 2,8 ha davon befinden sich in privatem Eigentum, die übrige Fläche ist im städtischen Besitz und wird als öffentliche Verkehrsfläche (Truderinger und Riedenburger Straße) genutzt.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet südlich der Einsteinstraße ist durch Gewerbe- und Büronutzung geprägt. Eine klare städtebauliche Grundstruktur ist nicht erkennbar. Es befinden sich dort u.a. drei profilüberragende Gebäude aus den 1970er Jahren mit 9 bis 16 Geschossen bzw. einer Höhenentwicklung von ca. 33 m bis ca. 58 m.

Im Westen ist an der Ecke Einsteinstraße/Truderinger Straße eine Tankstelle situiert. Der Bereich bildet den Auftakt eines südlich der Autobahn A 94 gelegenen Gewerbebandes. Südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich u.a. der Münchner Verkehrsgesellschaft Betriebshof Ost (Bus- und Straßenbahndepot) sowie der Abfallwirtschaftsbetrieb München Betriebshof Ost. Südlich davon verläuft die Bahnlinie München-Rosenheim bzw. die S-Bahn.

Das Gelände fällt entlang der Einsteinstraße von Westen nach Osten um etwa 3 m ab. Durch die Unterführung der Riedenburger Straße unter der Einsteinstraße besteht zwischen dem nordöstlichen Rand des Planungsgebiets und der Riedenburger Straße ein Höhenunterschied von ca. 5,5 m. Die Truderinger Straße fällt von der Kreuzung Einsteinstraße bis zur Kreuzung Riedenburgerstraße um etwa 1,5 m ab.

Die vorhandenen Grünstrukturen der Baugrundstücke (Rasenflächen, Bodendecker- und Strauchflächen überwiegend mit Bäumen) sind zusammen mit den Gebäuden vor ca. 30 bis 40 Jahren entstanden und befinden sich zum Teil auf Tiefgaragen. Die Baumreihen entlang der Einsteinstraße und Riedenburger Straße haben ortsbildprägende Wirkung.

Wie der überwiegende sonstige, etwas jüngere Baumbestand sind sie grundsätzlich als erhaltenswert, aber ersetzbar einzustufen.

Die Baugrundstücke im Planungsgebiet sind mit ca. 80 % stark versiegelt.

Der Bereich nördlich der Einsteinstraße (künftiger Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b - Vogelweideplatz) stellte bisher verkehrlich den Übergangsbereich zwischen der Autobahn A 94 und dem Mittleren Ring dar. Durch den Tunnelausbau wurde der Bereich verkehrlich neu gestaltet. Nach der Oberflächenherstellung entstand ein Baugrundstück von ca. 7.000 m². Westlich davon entstand der „Vogelweideplatz“, der als Platzfläche zwischen bestehender Wohnbebauung und neuem Baugrundstück gestaltet werden soll.

Nördlich des Vogelweideplatzes befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer höherwertigen Gewerbenutzung. Im Westen grenzt der Vogelweideplatz an eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauung.

Erholung

Im Umfeld des Planungsgebietes ist nur ein geringes Angebot an allgemein zugänglichen Freiräumen vorhanden. Die Grünflächen sind durch Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt. Das Planungsgebiet ist, abgesehen von den Straßenflächen, bisher nicht öffentlich zugänglich.

Grundwasser

Der Grundwasserhöchststand HW 1940 liegt im Planungsgebiet zwischen 520,1m bis 520,4m über Normalnull und damit 7 bis 8 m unter Gelände.

Verkehr

Der Verkehr wurde durch das Planfeststellungsverfahren „Bundesstraße B2R - Mittlerer Ring - Abschnitt Ost“ neu geordnet. Im Rahmen des Tunnelausbaus des Mittleren Rings Ost wurden Anpassungen der Einfahrten der Einsteinstraße und der Prinzregentenstraße in die Autobahn A 94 vorgenommen. Das Planungsgebiet südlich der Einsteinstraße weist entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen mehrere Ein- und Ausfahrten an allen umliegenden Straßen auf. Der größte Teil des benachbarten Bereiches nördlich der Einsteinstraße weist in seinem temporären Zustand als zur Bebauung hergerichtetes Grundstück keine Einfahrtsbereiche auf. Westlich davon befindet sich der Vogelweideplatz, der derzeit als PKW-Stellplatz genutzt wird und sowohl an die Prinzregentenstraße als auch an die Einsteinstraße angebunden ist.

Das Planungsgebiet ist derzeit unter Zugrundelegung der Qualitätsstandards des Nahverkehrsplanes der Landeshauptstadt München durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ausreichend unmittelbar durch die Haltestellen der Buslinien 187, 190 und 191 sowie der Regionalbuslinie 9410 erschlossen. Eine Fußgängerbeziehung vom Planungsgebiet zum S-Bahnhof Leuchtenbergring besteht über die Einsteinstraße bzw. den Leuchtenbergring. Die Entfernung beträgt ca. 700 bis 900 m. Der S-Bahnhof Leuchtenbergring liegt daher außerhalb des Einzugsbereich / Radius von 600 m.

Das Planungsgebiet wird derzeit über die vorhandenen Straßenzüge und die parallel verlaufenden Fußwege erschlossen. In das übergeordnete Radwegenetz ist das Planungs-

gebiet über den stadtauswärts entlang der Einsteinstraße (Südseite) verlaufenden Radweg bzw. über die Radwege in der Prinzregentenstraße (stadteinwärts und stadtauswärts) eingebunden.

Im nordöstlichen Bereich, außerhalb des Planungsgebiets verbindet eine nicht behindertengerecht ausgebaute Fußgängerunterführung den südlichen Gehweg der Einsteinstraße mit dem nördlichen Gehweg der Prinzregentenstraße.

Stadt- und Landschaftsbild

Für die Stadtgestalt sind die drei profilüberragenden Gebäude mit 9 bis 16 Geschossen relevant. Für das Landschaftsbild sind hier lediglich die Baumreihen entlang der Einsteinstraße und der Riedenburger Straße von Bedeutung.

2.3. Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet ist das Grundstück Truderinger Straße 9 (Flur-Nr. 433/14) als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des RGU verzeichnet. Aufgrund der Nutzungshistorie können Verunreinigungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden. Technische Erkundungen wurden auf diesem Grundstück bislang nicht durchgeführt.

Das Grundstück Einsteinstraße 172 (Fl.Nr. 511/4) war ursprünglich ebenfalls als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des RGU registriert. Da sich die vorhandenen Bodenverunreinigungen im Bereich von bebauten bzw. versiegelten Flächen befinden und somit bei der derzeitigen Nutzung kein Gefährdungspotenzial besteht, wurde die Fläche als „nutzungsorientiert saniert“ aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Für das Grundstück Truderinger Str. 13 (Flur-Nr. 433/4) liegen bislang keine Daten aus Bodenuntersuchungen vor. Hier ist jedoch wie auch bei dem nach Norden anschließenden Grundstück Einsteinstraße 172 (Fl.Nr. 511/4) mit Auffüllungen und ggf. abfalltechnisch relevanten Belastungen zu rechnen.

Auch für die Flur-Nrn. 511 und 433/12 liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Gemäß der historischen Recherche sind vorhandene Auffüllungen aus dem Umfeld einer vormaligen Kohlengroßhandlung vermutlich im Zuge der Errichtung der jetzt vorhandenen Gebäude entfernt worden. Im Bereich der Freiflächen sind jedoch nach wie vor Verunreinigungen durch Stoffe aus dem Betrieb der ehemaligen Kohlenhandlung möglich. Auch im Bereich des Industriegleises an der südwestlichen Grundstücksgrenze ist möglicherweise mit Kontaminationen zu rechnen.

Für das Grundstück Truderinger Str. 15 (Fl.Nr. 433/5) liegen keine Angaben hinsichtlich Altlasten vor. Mögliche Auffüllungen und Bodenbelastungen können auch in diesen Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Flurstück Nr. 433/13 befindet sich eine Tankstelle. Im Zuge von Neubaumaßnahmen fand 1993 bereits eine Sanierung von Boden- und Bodenluftverunreinigungen statt. Im Falle einer Betriebsstilllegung ist der Nachweis zu führen, dass keine nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für die Grundstücke innerhalb des Planungsgebiets für die bislang keine Daten aus Bodenuntersuchungen vorliegen, orientierende Untersuchungen in Absprache mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) durchgeführt werden und das Ergebnis spätestens mit Vorlage des Bauantrags vorgelegt werden muss. Im Rahmen des Bauvollzugs wird dann eine Klärung herbeigeführt wie mit eventuell auftretenden verunreinigten Bodenschichten umgegangen wird, z.B. durch Beseitigung bzw. Sanierung durch ausreichende Überdeckung.

Kampfmittel

Aufgrund der Nähe zum Rangierbahnhof Ost war das Planungsgebiet während des 2. Weltkrieges Luftangriffen ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass etwaige Kampfmittel in den derzeit von Tiefgeschossen eingenommenen Bereichen im Rahmen der Baumaßnahmen bereits beseitigt wurden. Auf den Grundstücksteilen ohne Tiefgarage bzw. Tiefgeschosse können Funde von Bomben, Blindgängern und sonstiger Munition nicht ausgeschlossen werden. Eine Munitions- bzw. Kampfmittelfreiheit des Geländes kann daher nicht garantiert werden.

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Kampfmittelerkundung mit Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen sein sollte, spätestens jedoch vor Baubeginn.

2.4. Planerische Ausgangslage

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet südlich der Einsteinstraße als Gewerbegebiet (GE) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München ist das Gewerbegebiet südlich der Einsteinstraße als GE-B-Fläche (höherwertiges Gewerbe) eingestuft. Das zu überplanende Gebiet nördlich der Einsteinstraße (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b) ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Sonstige Grünfläche (SG) mit übergeordneten Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortführung dieses Bebauungsplanverfahrens für den nördlichen Teil geändert.

Entsprechend dem Stadtratsauftrag aus dem Aufstellungsbeschluss wurde geprüft, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewendet werden kann. Aufgrund der Stellungnahmen der einschlägigen Fachreferate wurden gemeinsam die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt und die Voraussetzungen für die Anwendung des genannten Verfahrens überprüft. Dabei konnte festgehalten werden, dass die Erheblichkeit der einzelnen Umweltauswirkungen (u.a. Verkehr, Schall, Luftschadstoffe, Feinstaub, Windkomfort, Hochhäuser) im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowohl in der Summe als auch in der Wechselwirkung untereinander gegeben ist. Somit kann das beschleunigte Verfahren in diesem Fall nicht angewendet werden.

2.5. Rechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils im Umgriff des seit dem 29.02.1968 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 350. Der Bereich nördlich der Truderinger Straße ist als Gewerbegebiet mit Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,7 - 2,0 festgesetzt. Die Tankstelle bildet hier mit einer GFZ von 0,25 eine Ausnahme.

Im Bereich der Truderinger Straße und auf der Westseite des Kreuzungsbereichs Truderinger / Riedenburger Straße befindet sich das Planungsgebiet im Umgriff der seit dem 20.06.1984 bzw. 10.11.1972 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1456 und 914, die hier öffentliche Verkehrsfläche festsetzen.

3. Planungsziele

Durch die verkehrliche Neuordnung der Autobahnzufahrt ergibt sich die Chance einer qualitativ hochwertigen städtebaulichen Entwicklung der Stadteinfahrt. Das bereits bebaut und „in die Jahre gekommene“ Areal südlich der Einsteinstraße soll unter den Gesichtspunkten Städtebau und Grünplanung, Funktionalität, Ökonomie sowie Ökologie neu strukturiert werden, da es den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem engen städtebaulichen Kontext mit dem Gebiet nördlich der Einsteinstraße. Die Planung soll auf eine zeitgemäße Interpretation des Themas "Stadteinfahrt" abzielen. Angestrebt wird eine schlüssige gestalterische Gesamtlösung für die Bereiche beiderseits der Einsteinstraße.

Folgende Planungsziele werden für den Bereich zwischen Prinzregentenstraße, Vogelweideplatz, Truderinger Straße und Riedenburger Straße (Einsteinstraße südlich und nördlich) im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2038a bzw. des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2038b verfolgt:

- Akzentuierung der Stadteinfahrt mit einer städtebaulichen Komposition verschieden hoher profilüberragender Gebäude
- Stadtverträgliche Integration der Hochhäuser in das Stadtgefüge mit Freihaltung der verlängerten Sichtachse Prinzregentenstraße-Friedensengel von profilüberragender Bebauung
- grundsätzliche Erhaltung der vorhandenen Gewerbegebietsnutzung als GE-B-Fläche südlich der Einsteinstraße
- Schaffung eines qualitätsvollen Arbeitsumfelds mit lärmgeschützten, gut nutzbaren Freiflächen
- Erhaltung des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestandes so weit möglich
- Stärkung des Naturhaushalts und des Kleinklimas, vor allem durch Sicherung einer guten Durchgrünung.
- Erschließung des Areals nördlich der Einsteinstraße ausschließlich von der Prinzregentenstraße aus

- Erschließung des Planungsgebiets über die Truderinger Straße und Riedenburger Straße sowie über Halbanschlüsse an der Einsteinstraße
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen
- schonender Umgang mit Umwelt und Energie und eine erforderliche Reduzierung der CO₂-Emissionen

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Der Entwurf von Nieto Sobejano Arquitectos sieht ein städtebauliches Ensemble aus fünf profilüberragenden Gebäuden vor, die in unterschiedlicher Höhe jeweils mit zugeordneten Sockelgeschossen frei zueinander stehen. Das im künftigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b nördlich der Einsteinstraße stehende Gebäude A ist mit einer Höhe von ca. 88,05 m das höchste Gebäude des Ensembles. Die im Planungsgebiet südlich der Einsteinstraße vorgesehenen vier Gebäude (B, C, D und E) haben eine Höhe von ca. 46 m bis ca. 83,5 m. Dieses Ensemble ist in seiner Ausformung städtebaulich wünschenswert und vertretbar. Durch die Höhenentwicklung, Ausrichtung und Lage der Gebäude zueinander wird den verschiedenen städtebaulichen und funktionalen Vorgaben Rechnung getragen. Die „Stadteinfahrt“ soll dabei eindeutig markiert werden.

Neben der polygonalen Grundform sollen auch die Dachflächen der geplanten Gebäude in unterschiedlichen Richtungen und Winkeln geneigt sein, um durch die räumliche Komposition aus Gebäuden und Freiräumen der Stadteinfahrt einen unverwechselbaren Charakter zu geben.

Die bewegte Topografie ist die Leitidee der Freiraumgestaltung und betont zusammen mit der Gebäudekomposition das städtebauliche Gesamtkonzept. Sanfte, um die Gebäude fließende Hügel prägen das Gelände. Die Pflanzung von Baumgruppen, Gräserpflanzungen sowie offene Rasen- und Wiesenflächen sollen dem Areal einen parkartigen Charakter geben. Um den konzeptionellen und gestalterischen Zusammenhang herzustellen, sollen die gleichen Gestaltungselemente sowohl im Planungsgebiet als auch im künftig zu planenden Bereich nördlich der Einsteinstraße (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b) verwendet werden.

Das Gewerbegebiet GE 1 (vorhandene Tankstelle, Fl.Nr. 433/13) zwischen der Einsteinstraße und Truderinger Straße und das Gewerbegebiet GE 3 (bebautes Grundstück im Südosten, Fl.Nr. 433/5) nördlich der Truderinger Straße sollen auf Wunsch der Eigentümer bestandsorientiert behandelt werden.

Auch bei der neuen verkehrlichen Ordnung der Stadteinfahrt im Zuge des Tunnelbaus bleibt die Erschließung des Planungsgebiets weiterhin mit Halbanschlüssen entlang der Einsteinstraße erhalten. Die Besuchervorfahrten sind der jeweiligen Lage der Gebäude B, C, D und E entsprechend an den jeweils angrenzenden Straßen angeordnet. Der zentrale Platz im Gewerbegebiet GE 2 soll der wichtigste öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereich sein und in seiner Offenheit nur mit wenig Möblierung und anderen Elementen sowie einer flachen Wasserfläche gestaltet sein. Über diesen Platz erfolgt der Zu-

gang zu den geplanten Gebäuden B, D und E. Die zweigeschossigen Sockelbauten sollen u.a. Servicefunktionen wie Lobbys, Wartebereiche, Cafés, Lager etc. aufnehmen und sich in ihrer Größe und Form voneinander unterscheiden, um sich den jeweiligen Bedingungen des Grundstücks und der umgebenden Straßen anpassen zu können. Durch die Modellierung des angrenzenden Geländes ergeben sich weitere geschützte, halböffentliche Garten- bzw. Terrassenbereiche, die den jeweiligen Gebäuden zugeordnet sind.

Neben ihrer gestalterischen Funktion, trägt die Topografie dazu bei, die starken Lärmimmissionen ausgehend von der Einsteinstraße zu reduzieren.

Das Planungskonzept soll durch die Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen in Verbindung mit der Positionierung der einzelnen Gebäude eine schrittweise und vom Grundstückseigentümer unabhängige Realisierung ermöglichen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird, entsprechend dem Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München, als Gewerbegebiet festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sind nur in Form von Kiosken sowie als nicht großflächige, gemäß Münchener Sortimenterliste nicht-zentrenrelevante Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Einzelhandelsbetriebe im Planungsgebiet sollen der Nahversorgung der Beschäftigten dienen. Die Wohngebiete im Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichend durch Nahbereichszentren versorgt und orientieren sich für weiterführende Bedarfe zu nahe gelegenen Quartiers- und Stadtteilzentren (Arabellapark, Haidhausen, Berg-am-Laim) sowie übergeordneten Einzelstandorten (Forum Bogenhausen und Das Einstein). Weitere Einzelhandelsbedarfe sind somit für das Planungsgebiet nicht zu erkennen. Ein Einzelhandelsangebot, das wesentlich über die aus dem Planungsgebiet selbst generierte Nachfrage hinausgeht, führt zu einer Schwächung von Nahbereichszentren in den umgebenden Wohngebieten und des Stadtteilzentrums Arabellapark.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1 BauNVO unter dem Begriff Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Parkhäuser und Bordelle sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (wie z.B. Wettbüros, Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Sexkinos, Sexshops, Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows u.ä.) nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll der Gebietscharakter als attraktiver Standort für hochwertiges Gewerbe gestärkt werden. Die Gewerbegebietsflächen können durch den Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten vorrangig für gewerbegebietstypische Einrichtungen und Betriebe gesichert werden. Trading-Down-Effekte, die bei der Ansiedlung bereits weniger Betriebe des sexuellen Dienstleistungssektors aufträten, könnten ansonsten zur Abwanderung der Gewerbe führen. Zudem sollten städtebauliche Konflikte mit Wohnnutzungen in der Nähe des Planungsgebiets vermieden werden. Außerdem kann mit dem Ausschluss der o.a. Einrichtungen eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Kfz-Verkehr ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von zusätzlichem gebietsfremden Verkehr im Planungsgebiet werden zudem in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Das Gewerbegebiet GE 1, das bestandsorientiert festgesetzt wird, dient derzeit ausschließlich der Unterbringung der Tankstelle und ist entsprechend verkehrstechnisch erschlossen. Weitere Nutzungen sind momentan nicht vorgesehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen in denen Tiefgaragen errichtet werden können, sind neben der üblichen Stellplatz-(Garagen)nutzung ausnahmsweise auch Nutzungen ohne Daueraufenthalt wie z.B. Werkstätten, Lager, Umkleideräume, Technikräume sowie Nutzungen der Ver- und Entsorgung zulässig. Dies ist erforderlich, da innerhalb der Bauräume die Fläche der möglichen Kellergeschosse im Verhältnis zur gesamten Geschossfläche der Hochhäuser sehr gering ist. Eine Realisierung der o.a. Nutzungen in regulären Kellergeschossen ist damit weitgehend unmöglich. Die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche nach §19 Abs. BauNVO ist hierbei in den einzelnen Baugebieten einzuhalten.

4.3. 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) angegeben.

Geschossfläche

Die jeweils genannte zulässige Geschossfläche in den Baugebieten stellt die maximal mögliche Ausnutzung in allen Geschossen dar, da die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

Insgesamt ergeben sich für die einzelnen Gewerbegebiete folgende Geschossflächen:

| Baugebiet | Baugebietsgröße / Grundstück | Geschossfläche GF | entspricht Geschossflächenzahl GFZ |
|-----------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| GE 1 | 791 m ² | 200 m ² | 0,25 |
| GE 2 | 23.057 m ² | 75.350 m ² | 3,27 |
| GE 3 | 3.637 m ² | 6.550 m ² | 1,8 |

In den Gewerbegebieten GE 1 (vorhandene Tankstelle) und GE 3 wird das Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert festgesetzt. Im Fall vom GE 3 wird eine Geschossfläche von 6.550 m² festgesetzt, die der maximal zulässigen Geschossfläche nach dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 350 entspricht. Diese ist geringfügig höher als die bisher genehmigte Geschossfläche von 6.384 m².

Untersuchungen und der Wettbewerb haben gezeigt, dass im Gewerbegebiet GE 2 eine Geschossfläche von ca. 75.350 m² realisierbar ist. Im Gewerbegebiet GE 2 liegt die der festgesetzten Geschossfläche entsprechende GFZ mit 3,27 über der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze (ca. 27 %).

Die Überschreitung des Grenzwertes der BauNVO im Gewerbegebiet GE 2 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, da

- im Rahmen einer qualifizierten Innenentwicklung das Ziel, im engeren Einzugsbereich des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs, die Möglichkeit einer städtebaulichen Verdichtung auszuschöpfen, konsequent umgesetzt werden kann;
- die besondere städtebauliche Lage als Stadteinfahrt an der Autobahnzufahrt eine prägnante Baumasse erfordert;
- die polygonalen Baukörper nur durch die geplante Höhe und Baumasse städtebaulich als ein Ensemble wahrnehmbar sind;
- durch die profilüberragenden kompakten Gebäude eine großzügig dimensionierte und gut nutzbare Freifläche mit entsprechender Qualität umsetzbar ist;
- ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind und sonstige allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden;
- die Anbindung an das bestehende Straßennetz gesichert ist;
- sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben;
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Somit kann eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in diesem Umfang akzeptiert und trotz der immissionstechnisch schwierigen Situation an dieser Stelle ein städtebaulich markanter Akzent mit hoher architektonischer Qualität geschaffen werden.

Grundfläche

Die im Planteil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundfläche (GR) beinhaltet den Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Neben dem Hauptbaukörper gehören hierzu auch die im engen Zusammenhang zum Hauptbaukörper stehenden Bauteile, wie z.B. Treppenvorbauten.

Da in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen mit Bauteilen und Vorbauten, wie Vordächer, Treppenvorbauten, offene Treppen, die aus den Untergeschossen auf die Erdgeschosebene führen, untergeordnete Nebenanlagen die den Gebäuden vorgelagert (u.a. Lüftungs- und Einbringschächte) um bis zu 3,00 m zulässig ist, ergeben sich zum Teil Grundflächenwerte, die größer sind als die Bauräume.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Nrn.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (insbesondere Tiefgaragen, Garagen, Dienstbarkeitsflächen, Fahrradstellplätze) um die nachfolgend genannten Werte überschritten werden.

Die Ermittlung der den Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO entsprechenden Grundflächenzahlen (GRZ) und der den Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechenden Gesamt-GRZ ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

| Baugebiet | GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO | entspricht GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO | GR nach § 19 Abs. 4 BauNVO | max. zulässige Gesamt GR | entspricht Gesamt GRZ |
|-----------|----------------------------|--|----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| GE 1 | 360 m ² | 0,46 | 360 m ² | 720 m ² | 0,91 |
| GE 2 | 6.850 m ² | 0,30 | 11.700 m ² | 18.550 m ² | 0,80 |
| GE 3 | 2.250 m ² | 0,62 | 650 m ² | 2.900 m ² | 0,80 |

Die Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 zwischen 0,30 und 0,62. Somit werden die Höchstwerte von 0,8 für Gewerbegebiete entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO in keinem Fall erreicht, sondern liegen z. T. wesentlich niedriger.

Ausgehend von einer höchstzulässigen GRZ von 0,8 wird unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächen diese Grenze im GE 2 und GE 3 eingehalten und nur im Gewerbegebiet GE 1 mit einer entsprechenden GRZ von 0,91 überschritten.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 ergibt sich bereits aus dem, entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 350, genehmigten Bestand.

4.4. Stadtgestalt

4.4.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauräume im Gewerbegebiet GE 2 haben die Form von unregelmäßigen Fünfecken mit abgerundeten Ecken. Mit ihrer Form und Anordnung wird die Umsetzung der besonderen städtebaulichen Komposition des Wettbewerbsergebnisses ermöglicht. Die Bauräume der Gewerbegebiete GE 1 und 3 werden entsprechend dem festgesetzten bzw. genehmigten Bestand festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 können ausnahmsweise mit Vordächern, offenen Treppen, die von den Untergeschossen auf die Erdgeschossenebene führen, und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Einbring- und Lüftungsschächten), die dem Gebäude vorgelagert sind, um bis zu 3 m und bis zu einer Fläche von maximal 350 m² je Bauraum überschritten werden. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Unterbringung der genannten Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Lage und Form der Baukörper entsprechend dem Wettbewerbsergebnis gesichert.

4.4.2. Höhenentwicklung, Wandhöhen

Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen sind im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis ca. 3 m höher, damit die erforderlichen technischen Anlagen innerhalb der Baukörper integriert werden können. Die Stadtbildverträglichkeit wurde entsprechend geprüft (siehe hierzu Ziffer 4.7. der Begründung).

Die Höhenbezugspunkte entsprechen den jeweiligen Geländehöhen im Umfeld der Baukörper.

Die Geschosshöhen der bestehenden Gebäude in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 beziehen sich auf das bestehende Geländeniveau auf den Grundstücken.

Entsprechend dem Gestaltungsleitfaden von Nieto Sobejano Arquitectos sollen notwendige Absturzsicherungen für mögliche Dachterrassen auf den Sockelgeschossen geschosshoch ausgeführt werden. Das heißt, die unmittelbar angrenzenden Flächen der Turmfassaden laufen in einer Geschosshöhe weiter und bilden so die Absturzsicherung. Die maximal zulässige Wandhöhe von 9 m im Bereich des Sockelgeschosses darf daher ausnahmsweise durch Absturzsicherungen von Dachterrassen um maximal 4 m überschritten werden.

4.4.3. Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen

Um im Planungsgebiet ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild mit einer einfachen und präzisen Baukörpervolumetrie sicherzustellen, sind auf den Baukörper B, C, D und E ausschließlich Pultdächer mit einer Neigung zwischen 7° und 15° zulässig.

Die Dachneigung der Baukörper im Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 wird bestandsorientiert festgesetzt. Somit sind in diesen Gebieten ausschließlich flache und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 8° zulässig.

Technische Anlagen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind grundsätzlich in die Gebäudehülle zu integrieren, um die Homogenität und Klarheit der Türme nicht durch Dachaufbauten zu stören, die Wirkung der geneigten Dachflächen nicht zu beeinträchtigen und nicht störend in den öffentlichen Raum hineinzuwirken. Ausgenommen hiervon sind ggf. notwendige Fassadenbefahranlagen, die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die ausnahmslos in die Dachflächen zu integrieren sind, sowie die Antennen und Satellitenempfangsanlagen als zentrale Anlage auf den jeweiligen Baukörpern, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen und in ihrer Art und ihrem Zweck nach nur auf dem Dach errichtet werden können.

Der Gebäudekomplex im Gewerbegebiet GE 3 genießt Bestandsschutz und ist daher von der Regelung hinsichtlich der Dachaufbauten bis zu einem Neubauvorhaben ausgenommen.

4.4.4. Abstandsflächen

Grundsätzlich sind im Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden bzw. überschreiten nicht die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Untereinander werden die Abstandsflächen, abgesehen von der Überschneidung der

- nordöstlichen Abstandsfläche des Gebäude B mit der westlichen Abstandfläche des Gebäude E
- südlichen Abstandsfläche des Gebäude B mit der nordöstlichen Abstandfläche des Gebäude C
- nordwestlichen und nordöstlichen Abstandfläche des Gebäudes D mit der südwestlichen und südöstlichen Abstandfläche des Gebäudes E

eingehalten. Die nordöstlich bzw. südliche Abstandsfläche des Gebäude B wird bis zur westlichen bzw. nordöstlichen Abstandsfläche der Gebäude E und C maximal um ca. 9,0 m bzw. 6,5 m verkürzt. Die nordwestliche bzw. nordöstliche Abstandfläche des Gebäudes D wird bis zur südwestlichen bzw. südöstlichen Abstandsfläche des Gebäudes E maximal um ca. 2,0 m bzw. 7,0 m verkürzt.

Trotz der Abstandsflächenverkürzung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ist hierbei eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Bebauung nicht gegeben, wie ein entsprechender Besonnungsnachweis gemäß DIN 5034 erbracht hat (siehe Ausführungen Ziffer 4.13 und 8.2.2.1). Die erforderliche Belüftung wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Somit ist nachgewiesen, dass die erforderliche Belichtung, Belüftung und Besonnung im Planungsgebiet und in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

4.4.5. Nebenanlagen, Trafostationen

Um eine ausreichende Eingrünung der künftigen Baugrundstücke sicherzustellen und um Beeinträchtigungen der angestrebten Gestaltung der Freiflächen zu vermeiden, werden bis auf die durch Satzungsbestimmung zugelassenen Ausnahmen

- Nebenanlagen nur innerhalb des festgesetzten Bauraums und
- Trafostationen nur innerhalb der Gebäude sowie der Tiefgarage zugelassen.

4.4.6. Einfriedungen

Um den parkartigen Charakter und die Offenheit der Freiflächen zu wahren, sind im gesamten Planungsgebiet keine Einfriedungen zulässig.

4.5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, um trotz der Bedürfnisse der künftigen Betriebe, durch Werbung auf sich aufmerksam zu machen, ein übersichtliches und einheitlich gestaltetes Gewerbegebiet zu sichern. Das Straßen- und Ortsbild soll durch die architektonische Gestaltung der Gebäude geprägt und dominiert werden. Deshalb sollen sich Werbeanlagen in Umfang, Größe, Form und Farbgestaltung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort des Unternehmens kenntlich machen. Das im Wettbewerb prämierte Hochhausensemble soll nicht durch störende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Um sicherzustellen, dass sich Werbeanlagen der baulichen Struktur unterordnen, ist die Errichtung dieser Anlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäuden nicht zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach.

Freistehende Werbeanlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild gegenüber der Bebauung zurücktreten, sie dürfen deshalb die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

4.6. Grünordnung

Die Lage des Planungsgebietes und des künftig zu planenden Gebiets nördlich der Einsteinstraße an der Stadteinfahrt, im Übergang zu den landschaftlichen Strukturen entlang der Autobahn und der Gleisanlagen im Osten, ist der Ausgangspunkt für die Freiraumgestaltung. Dabei soll die vom Gebäudeensemble geschaffene grundstücksübergreifende Situation durch die Gestaltung der Freiflächen verstärkt werden. Eine sanft modellierte Landschaft, die sich nördlich der Einsteinstraße fortsetzen soll, integriert technische Einrichtungen wie die Tiefgarageneinfahrten und Lüftungsanlagen und schafft gleichzeitig lärmgeschützte Bereiche. Die Modellierungen werden auf maximal 6 m Höhe begrenzt (siehe auch 4.10.1 Lärm). Damit kann zum einen sichergestellt werden, dass die Freiflächen der Baugebiete fließend, ohne Geländesprünge, in den umgebenden öffentlichen Straßenraum übergehen. Zum anderen ist eine angemessene Mindesthöhe wegen des Lärmschutzes für den zentralen Platz sowie der Überdeckung der Tiefgarageneinfahrten erforderlich.

Durch die Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss werden die Grundstücke größtenteils unterbaut. Die festgesetzte Bodenüberdeckung der Tiefgaragen von mindestens 0,60 m, im Bereich von Pflanzungen von großen Bäumen 1,20 m, dient ebenso wie Mindestvorgaben zur Qualität der Pflanzstandorte dazu, nachhaltige Wuchsbedingungen und Bodenfunktionen wie Wasserrückhaltung und Verdunstung zu gewährleisten. Durch die Konzentration auf einzelne kompakte Baukörper (Hochhäuser) und die Reduzierung oberirdischer PKW-Stellplätze und Zufahrten wird das Planungsgebiet zukünftig einen deutlich höheren oberirdischen Grünflächenanteil aufweisen.

Aufgrund der großflächigen Unterbauung mit Tiefgaragen können voraussichtlich nur sieben der Bestandsbäume im Planungsgebiet erhalten werden. Pro 200 qm nicht überbauter Flächen muss ein großer Baum (Endwuchshöhe > 20 m) gepflanzt werden. Dies entspricht im GE 1 zwei großen Bäumen, im GE 2 82, inklusive der sieben erhaltenen Bestandsbäume und im GE 3 zwölf großen Bäumen. Die festgesetzte Mindestpflanzgröße stellt eine möglichst frühzeitige Wirkung der Pflanzungen sicher.

Um eine qualitätvolle Entwicklung der Baumpflanzungen sicherzustellen, wird im Bereich von befestigten Flächen eine Mindestanforderung hinsichtlich des durchwurzelbaren, spartenfreien Raumes festgesetzt.

Um eine durchgehend landschaftliche Gestaltung zu sichern, sind Stützmauern im Gelände unzulässig. Lediglich im Bereich der Vorfahrt zu den Gebäuden B und E werden Stützmauern zur Schaffung einer gemeinsamen Vorfahrt ermöglicht. Gleiches gilt für Stützmauern im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sowie zur Terrassierung des Geländes an der Unterführung Riedenburger Straße, wie sie bereits im Bestand vorhanden sind. Durch den Ausschluss von Einfriedungen soll ein offener, durchlässiger Charakter des Geländes gesichert werden.

Die Flachdächer der Sockelbauten werden begrünt, einerseits unter Gestaltungsaspekten, da sie von den hohen Gebäudeteilen gut einsehbar sind, andererseits aus ökologischen Gründen.

Der zentrale Platz in der Mitte der Gebäudegruppe bildet einen gemeinschaftlich genutzten, offenen Freibereich und bietet die Möglichkeit, diese Flächen für Gastronomie und Freischankflächen zu nutzen. Eine flache Wasserfläche schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität und trägt dazu bei, die thermische Belastung in diesem Bereich zu reduzieren.

Um für den Bauvollzug eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, kann von den Festsetzungen der Grünordnung unter den festgesetzten Voraussetzungen in Lage und Fläche abgewichen werden.

Die Festsetzungen der Grünordnung werden ergänzt durch die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996.

Entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung ist das Niederschlagswasser zu Minimierung der Auswirkungen durch Versiegelung zu versickern. Es soll, soweit dies möglich ist, oberflächlich versickert werden. Im Planungsgebiet sind aufgrund der großflächigen Unterbauung mit Tiefgaragen dafür geeignete Bereiche deutlich begrenzt. Ungeachtet dessen kann im Bauvollzug die Möglichkeit einer zumindest teilweisen oberflächigen Versickerung geprüft werden.

4.7. Stadtbildverträglichkeit

Das Ergebnis der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zeigt, dass das geplante Hochhausensemble am Vogelweideplatz mit der beabsichtigten Höhenentwicklung von 88,05 m im benachbarten, künftig zu planenden Gebiet nördlich der Einsteinstraße (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2038b) und einer maximalen Höhenentwicklung von 83,60 m im Planungsgebiet eine gesamtstädtische Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette entfalten wird. Trotz der durch die bauliche Höhe gegebenen Fernwirkung bleibt der stadtbildrelevante Einfluss des Ensembles bei großen Betrachtungsdistanzen auf exponiert gelegene Betrachtungspositionen (z.B. Alter Peter, Olympiaberg) beschränkt.

Für Betrachtungssituationen, die sich in der Münchner Innenstadt auf der Fußgängerebene ergeben, zeigt sich, dass die neuen Hochhäuser nur unter etwas privilegierten Sichtbedingungen, z.B. aufgrund leicht erhöhter Betrachtungspositionen, in Sichtschneisen oder bei großen Sichtvorfeldern erkennbar werden.

Aufgrund seiner Nähe zum Hochhaus des Süddeutschen Verlags, wird das geplante Ensemble in Blickperspektiven, die nach Osten gerichtet sind, wie beispielsweise dem Blick vom Alten Peter, im direkten Zusammenhang mit diesem baulichen Hochpunkt wahrgenommen. Die Hochhäuser treten in dieser Perspektive deutlich und markant in Erscheinung, ergänzen die lokale Stadtsilhouette im Hintergrund des Sichtfelds und verweisen zeichenhaft auf die räumliche Situation der Münchner Stadteinfahrt von Osten. Im Zusammenspiel aller vertikalen Elemente im Stadtbild des Münchener Ostens sind keine negativen visuellen Ballungs- oder Überlagerungseffekte der neuen mit bestehenden Elementen festzustellen.

Die Untersuchung sensibler historischer Blicksituationen aus öffentlichen Stadt- und Freiräumen des zentralen Münchner Stadtgebiets, (z.B. Maximilianstraße, Englischen Garten u.a.) belegt, dass die neue Hochhausgruppe in diesen Betrachtungspositionen in Erscheinung tritt, aber meistens durch das städtebauliche Umfeld im Vordergrund des Sichtfelds verdeckt wird. Die mit besonderer Sorgfalt überprüfte historische Sichtachse der Prinzregentenstraße, die zentral auf den Friedensengel ausgerichtet ist, ergibt bei zentralen Betrachtungspositionen auf der Sichtachse keine Sichtbarkeit der neuen Hochhäuser im Stadtbild. Lediglich der Baukörper B im Planungsgebiet mit einer maximalen Höhe von 72,3 m erreicht den Grenzbereich der Sichtbarkeit und wird mit minimaler Wirkung knapp über dem baulichen Horizont erkennbar sein.

Dabei wird eine sehr deutliche Distanz zum Friedensengel gewahrt, ohne Störungen im Wirkungsraum dieses Denkmals zu verursachen. Die Erhöhung der Baukörper um 3 m gegenüber dem Wettbewerbsergebnis wurde in dieser Untersuchung bereits berücksichtigt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass infolge der Umsetzung des Hochhausensembles am Vogelweideplatz mit der gegenwärtig vorliegenden Konzeption keine negativen Einflüsse auf das Erscheinungsbild historischer und denkmalgeschützter Bebauungsstrukturen, wichtige und stadtbildrelevante Sichtachsen oder die Altstadtsilhouette entstehen werden.

4.8. Verkehrskonzept

ÖPNV

Die Stadtwerke München wurden mit dem Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.10.2008 zum Planungsgebiet (Nr. 08-14 / V 00983) gebeten, parallel zum Ideenwettbewerb für das genannte Planungsgebiet in einer Machbarkeitsstudie eine Straßenbahnanbindung zu untersuchen. Die Machbarkeitsstudie der SWM GmbH/MVG für die Verlängerung der Straßenbahn nach Steinhausen / S-Bahnhof Berg am Laim liegt seit Mitte 2010 vor. Mit Beschluss zum Nahverkehrsplan (NVP) der Landeshauptstadt München vom 12.01.2011 wurde diese Maßnahme in das Untersuchungsprogramm zur Fortschreibung des Nahverkehrsplanes aufgenommen. Solange jedoch keine Verlängerung der Straßenbahn realisiert wird, kann der Verkehr über ein entsprechendes Busangebot abgewickelt werden. Bei einem Pressetermin am 25.06.2012 wurde von Seiten der Münchner Verkehrsgesellschaft die geplante Trambahntrasse zwischen Max-Weber-Platz und dem S-Bahnhof Berg-am-Laim vorgestellt.

MIV

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten mit dem Ziel erstellt, die Auswirkungen des Planungsvorhabens hinsichtlich dessen Verkehrsabwicklung zu ermitteln. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und die der umliegenden Knotenpunkte konnte grundsätzlich nachgewiesen werden. Es sind jedoch Optimierungsmaßnahmen wie z.B. die Ertüchtigung des Knotenpunkts Truderinger Straße / Riedenburger Straße durch eine Lichtsignalanlage mit einem entsprechenden Umbau erforderlich. Bei dieser Untersuchung wurde der Verkehr sowohl aus dem Planungsgebiet als auch aus dem künftig zu planenden Gebiet nördlich der Einsteinstraße berücksichtigt.

Im Falle einer Realisierung der Planungen zur Tram Steinhausen müssen an dem o.a. Knoten ggf. weitere Anpassungen bzw. Umbaumaßnahmen vorgenommen werden

Die Erschließung des Gewerbegebiets GE 1 bzw. der Tankstelle ist wie bisher über die Einsteinstraße gesichert, wobei die Zu- / Abfahrt nur im Rechtsfahrsinn von / zur A94 nach Osten erfolgt.

Das Gewerbegebiet GE 2 ist über die Truderinger und die Riedenburger Straße mit jeweils einer Tiefgaragenzu- und ausfahrt erschlossen. Eine zusätzliche Tiefgaragenausfahrt zur Einsteinstraße befindet sich an der Grenze zwischen GE 1 (Tankstelle) und GE 2. Die Besuchervorfahrt für die Baukörper B und E erfolgt über eine Zu- / Abfahrt im Rechtsfahrsinn von / zur A94 nach Osten. Die Besuchervorfahrt für das Gebäude C erfolgt über die Truderinger Straße und für das Gebäude D über die Riedenburger Straße. Die Erschließung des Gewerbegebiets GE 3 erfolgt hinsichtlich der Tiefgaragenzu- und ausfahrt und der Besuchervorfahrt wie bisher von der Truderinger Straße.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind ausreichend dimensioniert festgesetzt. In den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen sind aus Verkehrssicherheitsgründen jeweils nur eine Einfahrt und eine Ausfahrt zulässig.

Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 in Tiefgaragen unterzubringen, um die Freiflächen weitgehend von Stellplätzen freizuhalten. Ausnahmsweise sind im Bereich der Vorfahrten der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 zusätzliche oberirdische Stellplätze für Taxis, Paketdienste und Besucher in gerin-

gem Umfang vorgesehen. Diese oberirdischen Stellplätze sind aus funktionellen Gründen erforderlich und beanspruchen einen geringen Freiflächenanteil.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist aufgrund der begrenzten Nutzungsmöglichkeiten und der geringen Baumasse die Errichtung ausschließlich oberirdischer Stellplätze zulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Fußläufig wird das Planungsgebiet über die vorhandenen Straßenzüge und die parallel verlaufenden Gehwege erschlossen. In das übergeordnete Radwegenetz ist das Planungsgebiet über den stadtauswärts entlang der Einsteinstraße (Südseite) verlaufenden Radweg bzw. über die Radwege in der Prinzregentenstraße (stadteinwärts und stadtauswärts) eingebunden.

Im nordöstlichen Bereich, außerhalb des Planungsgebiets verbindet eine nicht behindertengerecht ausgebaute Fußgängerunterführung den südlichen Gehweg der Einsteinstraße mit dem nördlichen Gehweg der Prinzregentenstraße. Um die Öffnung und Durchwegung des Gebiets südlich der Einsteinstraße für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, wurde eine dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernde Gehrechtsfläche mit 3 m Breite von der Einsteinstraße im Norden mit einer Aufweitung über die Platzfläche zur Truderinger Straße im Süden sowie zur Riedenburger Straße im Osten geführt.

Für die Nutzungen im Planungsgebiet sind Fahrradabstellplätze gemäß Fahrradabstellsatzung der Landeshaupt München (FabS) innerhalb der Bauräume oder in den Tiefgaragen nachzuweisen. Damit die Fahrradabstellplätze gut angenommen werden, müssen sie leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Um Besucherinnen und Besucher, die mit dem Fahrrad ankommen die Orientierung zu erleichtern, sind in Verbindung mit den Vorfahrten Fahrradabstellplätze in geringfügiger Anzahl auch außerhalb der Bauräume als offene Fahrradstellplatzanlagen zulässig. Um die Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sind überdachte oder eingehauste Fahrradstellplatzanlagen nicht zulässig.

Straßen

Die Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses „Bundesstraße B2R - Mittlerer Ring - Abschnitt Ost“ werden beibehalten. Die Festsetzungen für die Truderinger Str. (Beb.Pl. Nr. 1465) und die Riedenburger Str. (Beb.Pl. Nrn. 350, 996 und 1843) werden vom Bestand übernommen.

4.9. Brandschutz

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des Brandschutzes und muss die für die Feuerwehr notwendigen Rettungswege auf eigenem Grundstück vorsehen.

Im Planungsgebiet sind bis auf die Bestandsgebiete GE 1 und GE 3 Hochhäuser zulässig. Hierfür sind beide Rettungswege im Gebäude baulich sicher zu stellen. Für den Einsatz der Feuerwehr an den Objekten sind Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen vorzusehen. Im Bauvollzug wird der ausreichende Brandschutz im Detail geregelt.

4.10. Immissionsschutz

4.10.1. Lärm

Verkehrslärm

An den Hochhausgebäuden betragen die Verkehrslärmpegel großflächig bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht. Tendenziell nimmt die Lärmbelastung ab dem 6. Obergeschoss der Hochhausgebäude ab, wobei die Abnahme zwischen dem 6. OG und dem 22. OG je nach Lage zu den Verkehrswegen lediglich ca. 2 bis 3 dB(A) beträgt und somit auch in den Obergeschossen noch mit hoher Verkehrslärmbelastungen zu rechnen ist. An der Verkehrslärm exponierten Seite des bestehenden Bürogebäudes (GE 3) betragen die Beurteilungspegel bis zu 67/61 dB(A) Tag/Nacht.

Ursächlich für die Überschreitungen der Orientierungswerte sind die umliegenden Hauptverkehrswege. Gegenüber den nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte entsteht für die geplanten gebietstypischen Nutzungen (Büroräume und ähnliches) keine Betroffenheit, da diese im Nachtzeitraum nicht genutzt werden. Im Tagzeitraum betragen die Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbegebiete bis zu 5 dB(A).

Aufgrund der geringen Abstände zu den Verkehrswegen und der Höhenentwicklung sind aktive Schallschutzmaßnahmen bei verhältnismäßigem Aufwand nicht geeignet vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Im Plangebiet sind keine bzw. nur ausnahmsweise schutzbedürftige Wohnräume (Betriebswohnungen) zulässig. Für die geplanten Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Insoweit wird ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen für die Plangebäude (GE 2) durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 hergestellt (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Schutzbedürftige Büronutzungen und ähnliches müssen an den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Dies gilt sinngemäß auch für genehmigungsbedürftige Änderungen von schutzbedürftigen Räumen in den Teilgebieten GE 1 und GE 3.

Für die ausnahmsweise baurechtlich zulässige Errichtung von Betriebswohnungen sind grundsätzlich nicht alle Gebäudeseiten zweckmäßig. Nach Auffassung des Umweltbundesamtes können Gesundheitsgefährdungen bei Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A) tagsüber/nachts nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird festgesetzt, dass Betriebswohnungen nur an den Gebäudeseiten im Plangebiet errichtet werden dürfen, an denen die Verkehrslärmpegel nicht mehr als 65/50 dB(A) Tag/Nacht betragen.

Durch die Gebäudeabschirmungen in Verbindung mit einer Geländemodellierung werden in den Freibereichen zwischen den Türmen B bis E (zentrale Platzfläche) nennenswerte Pegelminderungen erzielt, so dass bzgl. des Verkehrslärms Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit der Unterbringung von Freischankflächen erreicht wird. Freischankflächen

sind nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die Festsetzung eines lärmgeschützten Bereiches, innerhalb dessen dieser Beurteilungspegel nicht überschritten wird, dient generell der Sicherung der Aufenthaltsqualität in der zentralen Platzfläche. Geländemodellierungen als Schallschutzmaßnahmen für die Freiflächen sind bis 6 m über 528,20 ü.N.N. zulässig. Die detaillierte Ausbildung der Modellierungen soll im Rahmen des Bauvollzugs festgelegt werden.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile regeln sich nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zum jeweiligen Zeitpunkt der Baugenehmigung und werden nicht eigens festgesetzt.

An dem bestehenden Bürogebäude im GE 3 ergeben sich durch das Planvorhaben Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm an einzelnen Gebäudeseiten von bis zu 9 dB(A) tags und nachts. Derartige Pegeländerungen gelten als wesentlich im Sinne der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung. Ursächlich für die Erhöhungen sind die Änderung der Gebäudeabschirmungen und -reflexionen, insbesondere durch den Wegfall der Bestandsgebäude im Bereich Truderinger/Riedenburger Straße sowie die Hochhausbebauung und die Erhöhung des Ziel-/Quellverkehrs durch das Planvorhaben.

Wesentliche Erhöhungen der Verkehrslärmbelastung im GE 3 ergeben sich für den Freibereich nördlich des Gebäudes sowie für schutzbedürftige Nutzungen (Büronutzungen und ähnliches) auf der östlichen Seite des Ostflügels des Bürogebäudes. Auf den Freiflächen nördlich sowie zwischen den beiden Gebäudeflügeln werden die Verkehrslärmpegel trotz der Erhöhung zukünftig noch unter 59 dB(A) tags liegen, so dass von einer für GE-Nutzungen hinreichenden Aufenthaltsqualität in diesen Freibereichen auszugehen ist. Auf der Ost- und Südostseite des Ostflügels (einschließlich der östlichen Freiflächen) steigen die Verkehrslärmimmissionen von bisher 56 bis 59 dB(A) tags und 49 bis 53 dB(A) nachts nach Errichtung des Planvorhabens um 5 bis 9 dB(A) tags/nachts. Für schutzbedürftige Räume an diesen Gebäudeseiten könnte ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen ggfs. in Verbindung mit Schalldämmlüftern entstehen, sofern die Anforderungen an die prognostizierten Lärmpegelbereiche nicht bereits durch das vorhandene Schalldämmmaß der Außenbauteile erfüllt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind bei dem Planentwurf nicht erkennbar geeignet, um diesen Erhöhungen bei verhältnismäßigem Aufwand entgegen zu wirken; hierzu wären Ersatzbauten entlang der Riedenburger Straße erforderlich.

An der bestehenden Tankstelle im GE 1 ergeben sich durch das Explikationsvorhaben Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm. Im Zuge des Planvorhabens kommt es dabei im Vergleich zum Prognose-Nullfall zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrslärmpegel (< 1 dB(A)). Da im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzung im GE 1 zudem keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vorhanden sind, besteht diesbezüglich durch die minimale Pegelerhöhung auch keine Betroffenheit.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt zum Einen durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum Anderen durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung auch zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes. Aus den Berechnungen für den Null- (beibehalt der heutigen

Situation) und den Planfall zeigen sich in der Nachbarschaft folgende Verkehrslärmauswirkungen durch das Planvorhaben:

- In der nördlichen und westlichen Nachbarschaft ergeben sich keine nennenswerten Pegelerhöhungen ($< 0,3 \text{ dB(A)}$).
- In dem Gewerbegebiet südöstlich des Planungsgebiets kommt es bei Verkehrslärmpegeln von 66/59 dB(A) Tag/Nacht entlang der Truderinger Straße zu Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) tags und nachts.
- In dem Gewerbegebiet südwestlich des Planungsgebiets kommt es bei Verkehrslärmpegeln von 68/62 dB(A) Tag/Nacht entlang der Riedenburger Straße zu Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) tags und nachts.
- Die weitere Nachbarschaft (im Umkreis von 1.200 m) ist durch das Planvorhaben nicht nennenswert betroffen (Pegelerhöhungen durch zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr um höchstens 0,1 dB(A)).

Im Sinne der hilfweise verwendeten 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Werte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Damit käme es lediglich im östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet zu einer wesentlichen Erhöhung, da die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms von mehr als 60 dB(A) nachts weitergehend erhöht werden. Da sich hier jedoch keine nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume befinden, entsteht keine Betroffenheit. Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind daher für die Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes als nicht wesentlich im Sinne der hilfweise verwendeten 16. BImSchV einzustufen.

Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen - Beurteilung nach 16. BImSchV

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV zu beurteilen. Im Zuge des Planvorhabens sind keine Neu- oder Umbaumaßnahmen von öffentlichen Verkehrswegen vorgesehen, so dass keine Beurteilung nach Verkehrslärmschutzverordnung erfolgte.

Betriebs- und Anlagenlärm

Durch die Überplanung der bisherigen Gewerbeflächen mit vergleichbaren Nutzungen entsteht keine Einschränkung der Bestandsbetriebe außerhalb des Plangebietes. Die Errichtung nachts schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist bereits aufgrund der Verkehrslärmsituation nur eingeschränkt möglich.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die gewerblich genutzten Teilbereiche GE 1, GE 2 und GE 3 Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Möhler + Partner Bericht Nr. 700-3269-1S vom Januar 2011) dargestellt. Um die Nutzungen in das vorhandene Miteinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen einzubringen und dabei einen hinreichenden Nachbarschaftsschutz mit möglichst geringen Emissionsbeschränkungen der anzusiadelnden Betriebe sowie der Bestandsnutzungen (Tankstelle im GE 1 und Bürogebäude im

GE 3) sicherzustellen, wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht.

Die hierfür gewählten Richtungssektoren A, B, C und D unterteilen die Nachbarschaft in vier Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit und Lärmvorbelastung der Nachbarschaft unterschiedlich ausgeschöpft und somit Zusatzkontingente möglich sind.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsauflagen festgesetzt. Der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors sind durch die in § 14 im Satzungstext aufgeführten Werte definiert und aus der Plandarstellung ersichtlich. Zudem ist der Bezugspunkt und die Lage des Richtungssektors aus dem Planteil des Bebauungsplans erkenntlich.

Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente L_{IKi} für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes inkl. der richtungsabhängigen Zusatzkontingente entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen.

Die Immissionskontingente (in der Einheit dB) werden nachfolgend informativ dargestellt.

| Teilfläche Immissionsort | GE 1 TF 2 | | TF 3 | | TF 4 | | TF 5 | | TF 6 | | GE 3 TF 7 | |
|--|--------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|--------------|-------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| IO-1 (WA) Einsteinstr. 187 | 41,2 | 32,2 | 34,4 | 19,4 | 33,6 | 18,6 | 32,2 | 17,2 | 31,6 | 16,6 | 34,2 | 16,2 |
| IO-2 (WA) Einsteinstr. 162 | 42,2 | 33,2 | 35,2 | 20,2 | 33,9 | 18,9 | 32,2 | 17,2 | 32,0 | 17,0 | 34,9 | 16,9 |
| IO-3 (GE) Truderinger Str. 2 | 52,0 | 43,0 | 42,5 | 27,5 | 39,5 | 24,5 | 36,8 | 21,8 | 37,1 | 22,1 | 40,4 | 22,4 |
| IO-4 (GE) Truderinger Str. 4 | 51,9 | 42,9 | 47,6 | 32,6 | 41,8 | 26,8 | 38,5 | 23,5 | 39,5 | 24,5 | 43,8 | 25,8 |
| IO-5 (GE) Truderinger Str. 10 | 43,8 | 38,8 | 44,0 | 33,0 | 40,6 | 29,6 | 39,0 | 28,0 | 41,6 | 30,6 | 50,0 | 36,0 |
| IO-6 (GE) Riedenburger Str. 2 | 40,0 | 36,0 | 39,1 | 29,1 | 39,0 | 29,0 | 40,2 | 30,2 | 43,1 | 33,1 | 47,9 | 34,9 |
| IO-7 (GE) Hohenlindener Str. 1 | 40,9 | 36,9 | 40,4 | 30,4 | 41,5 | 31,5 | 44,2 | 34,2 | 48,6 | 38,6 | 49,2 | 36,2 |
| IO-8 (GE) Riedenburger Str. 5 | 40,5 | 36,5 | 39,6 | 29,6 | 42,0 | 32,0 | 47,7 | 37,7 | 47,4 | 37,4 | 45,4 | 32,4 |
| IO-9 (GE) Prinzregentenstr. 159 | 44,9 | 40,9 | 40,4 | 30,4 | 42,7 | 32,7 | 41,5 | 31,5 | 39,2 | 29,2 | 40,1 | 27,1 |
| IO-10 (GE) Prinzregentenstr. 159 | 47,1 | 42,1 | 41,4 | 30,4 | 42,4 | 31,4 | 40,9 | 29,9 | 39,3 | 28,3 | 40,9 | 26,9 |
| IO-11 (MK), Geb. A B-Plan Nr. 2038b | 54,6 | 49,6 | 45,6 | 34,6 | 45,2 | 34,2 | 42,0 | 31,0 | 41,1 | 30,1 | 43,2 | 29,2 |

Die Errichtung von aktiven oder sonstigen technischen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes richtet sich nach den konkreten Anforderungen etwaiger Betriebe und Anlagen. Dabei erfolgt der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente unter Berücksichtigung der zum Genehmigungszeitpunkt vorhandenen Randbedingungen, wie z.B. Gebäudeabschirmungen in der Nachbarschaft. Eine Festlegung von konkreten Schallschutzmaßnahmen ist deshalb erst im Rahmen der jeweils einzelnen

Baugenehmigungsverfahren sinnvoll und zweckmäßig. Deshalb werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aus Gründen der Lärmvorsorge wird lediglich eine lärmarme Ausführung der Tiefgaragenzufahrten festgeschrieben.

Im Rahmen der Bauausführung sollten aus Gründen der Aufenthaltsqualität Freischankflächen nur in den Bereichen des Plangebietes angeordnet werden, in denen der Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Auf sonstigen Aufenthaltsbereichen im Freien ist ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) einzuhalten.

Die Emissionskontingentierung reglementiert die Geräuschabstrahlung der einzelnen Betriebsflächen sowie deren Miteinander auf Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. An den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb der o. g. Teilflächen müssen die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998) ebenfalls eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente und der Zusatzkontingente besteht für die Vorhaben innerhalb der Plangebietsflächen somit nicht.

Für die geplanten Nutzungen in der Teilfläche GE 2 erfolgte eine Abschätzung des Nutzungsumfangs im Rahmen der festgesetzten Kontingente. Zusammenfassend kann erwartet werden, dass - eine ausreichende schalltechnische Planung vorausgesetzt - sich die vorgesehene Gebietsnutzung GE im Hinblick auf die damit verbundenen Lärmemissionen entwickeln kann. Nachts sind Einschränkungen des zulässigen Betriebsumfangs zu erwarten, die jedoch vsl. für die geplanten Gewerbeflächen mit überwiegenden Nutzungen im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) keine negativen Auswirkungen für die Betriebe und Anlagen erwarten lassen bzw. im Fall von technischen Anlagen und Aggregaten durch technische Maßnahmen bewältigbar erscheinen.

Für die Bestandsbetriebe im GE 1 (Tankstelle) und GE 3 (Bürogebäude) berücksichtigen die Emissionskontingente den spezifischen Emissionsbedarf, soweit dies mit den Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz in der bestehenden Nachbarschaft vereinbar ist. Durch den nächtlichen Tankstellenbetrieb kann es rechnerisch zu Überschreitungen der Immissionskontingente im Wohngebiet am Vogelweideplatz kommen. Allerdings ist vermutlich aufgrund des ständig vorherrschenden Fremdgeräusches nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm der Kontingentnachweis nicht möglich (Überdeckung des Verkehrslärms), weil sich (1.) in Nachtstunden mit hohem Verkehrsaufkommen auch üblicherweise hohes Betriebsaufkommen an der Tankstelle zu erwarten ist und umgekehrt sowie (2.) sich die Geräuschcharakteristik der Kfz-Geräusche an der Tankstelle bei den Abständen zur Wohnbebauung nicht wesentlich von den Geräuschen des öffentlichen Straßenverkehrs unterscheidet. Eine relevante betriebliche Einschränkung der Tankstelle kann somit lediglich im Fall einer fehlenden Überdeckung auftreten. Die Anlagenlärmvorbelastung beträgt an den maßgebenden Immissionsorten im Wohngebiet (IO-1, IO-2) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) rechnerisch bis zu 50 dB(A) (IO-1) bzw. 53 dB(A) (IO-2), primär aufgrund des angrenzenden Bus- und Straßenbahndepots. Die Überschreitung des Immissionskontingentes durch den prognostizierten Tankstellenbetrieb um bis zu 4 dB(A) lässt bei dieser Vorbelastungssituation auf einem Pegelniveau von 37 dB(A) nachts keine Betroffenheit im Wohngebiet erwarten.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente ist ein ausreichender Lärmschutz in der Nachbarschaft sichergestellt, wobei sich die konkreten Maßnahmen im Rahmen des Bauvollzugs ergeben (sog. Kontingentnachweis).

Um die Emissionen der Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen zusätzlich zu minimieren, sind diese generell bei deren Errichtung und Änderung dieser dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen: Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt zum Beispiel für eine Regenrinne sind mit verschraubten Gusseisenplatten oder technisch gleichwertigem Material, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöhen.

4.10.2. Luftschadstoffe

Im vorliegenden Gutachten zur Ermittlung der zukünftigen Luftschadstoffbelastung wurde zusätzlich zum allgemeinen Verkehrsaufkommen der mit der Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung verbundene Ziel- und Quellverkehr berücksichtigt. Die höchste Belastung an bodennahen Fassaden tritt demnach an der straßenzugewandten Fassade von Gebäude B auf. Dies ist auf die Nähe dieses Gebäudes zum Tunnelportal an der Einsteinstraße zurückzuführen. Hier wird eine Konzentration von $41,6 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{ NO}_2$ prognostiziert. Somit wird der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ der 22. und 39. BImSchV für Stickstoffdioxid für den Prognose-Planfall 2015 leicht überschritten. Eine Überschreitung des zulässigen Stundenmittelwertes ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ist dagegen nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ hohen Schadstoffbelastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) wird festgesetzt, Aufenthaltsräume an der der Einsteinstraße zugewandten Fassade von Gebäude B in den unteren vier Stockwerken (bis 10 m über Grund) geschlossen auszuführen und die Belüftung künstlich zum Beispiel über das Dach oder die abgewandte Gebäudeseite vorzusehen.

Beim Feinstaub (PM_{10} bzw. $\text{PM}_{2,5}$) können sowohl die Grenzwerte für den Jahresmittelwert als auch für die Überschreitungshäufigkeiten eingehalten werden.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2015 (bestehende Bebauung wird beibehalten) wurden für den Planfall 2015 (aktuelle Planung wird berücksichtigt) im Umfeld des Bebauungsplangebiets und insbesondere im Verlauf der Einsteinstraße etwas höhere Schadstoffkonzentrationen ermittelt, wobei nur bei NO_2 signifikante Unterschiede feststellbar sind. Trotz einer Zunahme der Verkehrszahlen wird der prognostizierte Rückgang der spezifischen Fahrzeugemissionen im Zeitraum 2010 bis 2015 zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen.

Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig, da u.a. auch bei Belüftungsanlagen von Tiefgaragen gelegentlich Luftschadstoffe austreten können. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Be- und Entlüftungsanlagen außerhalb der Gebäude dann zulässig, wenn in einem Gutachten der genaue Abstand der Be- und Entlüftungsanlagen und die Höhe der Entlüftungsanlagen, u.a. auch in Abhängigkeit von den angrenzenden bestehenden und künftigen Nutzungen ermittelt wird. Das Ergebnis der Untersuchung ist mit dem Referat für Umwelt und Gesundheit abzustimmen und im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen. Von der Festsetzung eines Abstandes der Be- und Entlüftungsanlagen zu den Gebäuden sowie der maximalen Höhe der Tiefga-

ragenentlüftungen wird abgesehen, um die technische Machbarkeit von vornherein nicht einzuschränken.

Die Be- und Entlüftungsanlagen die ausnahmsweise außerhalb der Gebäude errichtet werden dürfen, sind in die Freiraumgestaltung/Topographie zu integrieren, um eine eventuelle Beeinträchtigung auch auf das Erscheinungsbild der Freiflächen zu minimieren.

4.11. Klima

Der im Vergleich zum Bestand insgesamt höhere Grünflächenanteil und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden zu einer deutlichen Verbesserung des Kleinklimas führen. Negative thermische Auswirkungen auf angrenzende Gebiete können somit ausgeschlossen werden.

Die Platzfläche zwischen den Gebäuden B, D und E stellt aufgrund der mangelnden nächtlichen Abkühlung und der Versiegelung an heißen Sommertagen den am stärksten thermisch belasteten Bereich dar. Die umgebende geplante Nutzung ist im Vergleich zu einer Wohnnutzung wenig empfindlich für diesen Effekt. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation wird am Platz eine offene Wasserfläche angelegt.

(Siehe hierzu auch den Umweltbericht unter Ziffer 8.2.2.5.)

4.12. Windkomfort

Innerhalb des Planungsgebietes wird überwiegend die Komfortkategorie I für Ruhezonen eingehalten. Diese hohe Komfortkategorie gilt unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten Baumpflanzungen für den geplanten Platzbereich zwischen den Gebäuden B, C, D und E, so dass eine Nutzung dieser Fläche für Gastronomie o. ä. uneingeschränkt möglich ist. Weitere Teilbereiche erfüllen die Kategorie für Promenaden, Fußgängerbereiche und Eingänge (Komfortkategorie II). Die Komfortkategorie III mit relativ hohen Windbelästigungen wurde nur an sehr wenigen Messstellen ermittelt. Diese Kategorie ist jedoch für eine Nutzung als Straßen, Bürgersteige oder Parkzonen ausreichend.

Für den Windkomfort in den ebenerdigen Freiflächen ist es im Übrigen unerheblich, ob die Absturzsicherungen im Bereich der Sockelgeschosse geschlossen oder offen ausgeführt werden.

(Siehe hierzu auch den Umweltbericht unter Ziffer 8.2.2.5.)

4.13. Besonnung

Die geplanten Baukörper innerhalb des Planungsgebietes werden zum großen Teil ausreichend besonnt. Grundsätzlich ist für die geplanten Büronutzungen nur eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Diese Anforderung kann durch den erbrachten Besonnungsnachweis als erfüllt angesehen werden.

(Siehe hierzu auch den Umweltbericht unter Ziffer 8.2.2.1.)

4.14. Dienstbarkeiten

Zur Reduzierung der Einfahrten im Bereich der Einsteinstraße ist im Gewerbegebiet GE 2 für die Gebäude B und E nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Diese gemeinsame Vorfahrt

ist daher als dinglich zu sichernde Fläche mit Fahrrecht für die Nutzer und Besucher bei- der Gebäude sowie für die Notfallfahrzeuge unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, festgesetzt.

Um die Durchwegung des Planungsgebietes und die Nutzung des zentralen Platzes für die Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird im Gewerbegebiet GE 2 die Fußgängerbeziehung von der Einsteinstraße bis zur Truderinger und Riedenburger Straße mit einer Aufweitung im Platzbereich und zusätzlich die Vorfahrt zu den Gebäuden B und E zu Gunsten der All- gemeinheit als dinglich zu sichernde Fläche mit einem Gehrecht festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist im nordöstlichen Bereich, auf dem Grundstück Fl.Nr. 511 ein Leitungsrecht für die dort auf Privatgrund liegenden Leitungen der Stadtwerke München (Erdgashochdruck- und Wasserversorgungsleitung) erforderlich.

Von der festgesetzten Lage und Breite der dinglich zu sichernden Fahr-, Geh- und Lei- tungsrechtsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn techni- sche und gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4.15. Gender Mainstreaming

Bei der Planung sollen die typischen Ansprüche von Nutzergruppen der Gewerbegebiete berücksichtigt werden. Im Sinne des Gender Mainstreaming wird z.B. durch die Anord- nung und Orientierung der geplanten Hochhäuser zum Inneren auf den künftigen, für die Öffentlichkeit von den umliegenden Straßen aus sehr gut zugänglichen Platz belebte und gut nutzbare Freiflächen geschaffen und Hinterhofsituationen vermieden. Die Aufenthalts- qualität wird durch die Neustrukturierung des Planungsgebiets südlich der Einsteinstraße im Allgemeinen wesentlich erhöht.

Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren und behinder- ten Menschen, zugute. Bei der geplanten Bebauung wird ihr dadurch Rechnung getragen, dass u.a. die

- Eingänge barrierefrei ausgebildet werden bzw. die Oberkante des Fertigfuß- bodens dem künftigen Gelände entsprechen soll,
- zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernde Gehrechtsflächen (einschl. der Aufweitung im Platzbereich) im Sinne der Barrierefreiheit gestaltet werden.

4.16. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Ökologie

In Anbetracht der angestrebten gewerblichen Nutzung soll die künftige städtebauliche Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Das Planungskonzept verfolgt u.a. das Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen, primär durch die Begrenzung der Bauräume und die Schaffung größerer, zusammenhängender Freiräume mit hoher Auf- enthaltsqualität.

Weiterhin ist die Reduzierung des Primärenergiebedarfs und somit auch des CO₂-Aussto- ßes von Bedeutung, da die Energieeffizienz der künftigen Gebäude deutlich höher ist als der Bestand.

Auch der Weg zu einer energetischen Optimierung durch die Zulässigkeit regenerativer Energiequellen auf den Dächern ist eine fördernde und unterstützende Maßnahme im Sinne der Nachhaltigkeit.

Durch die gute Anbindung des Planungsgebiets an den öffentlichen Personennahverkehr wird die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert.

5. Wesentliche Auswirkungen

- Errichtung von markanten Orientierungspunkten hoher städtebaulicher Qualität im Zusammenhang mit der Stadteinfahrt A 94
- Errichtung einer signifikanten und attraktiven Hochhausgruppe
- Städtebauliche Neuordnung des Geländes und architektonische sowie städtebauliche Aufwertung des Planungsgebietes und seiner Umgebung
- Schaffung eines qualitätsvollen Arbeitsumfelds mit lärmgeschützten nutzbaren Freiflächen
- Öffnung des Quartiers für die Öffentlichkeit
- Parkartige Begrünung der Baugebiete mit Baumgruppen, Stärkung des Naturhaushalts (vor allem Kleinklima)

6. Maßnahmen

6.1. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der bereits im Bestand rechtlich zulässigen Versiegelung liegt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vor.

7. Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten

Die Planungsbegünstigten haben sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, insbesondere folgende Kosten und Lasten zu übernehmen:

- unentgeltliche Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Herstellung und Unterhalt dieser Flächen.
- Straßenumbaukosten bzw. Kosten für Anpassungsmaßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere Umbau der Kreuzung Truderinger Straße / Riedenburg Straße

Der Landeshauptstadt München entstehen durch den Bebauungsplan folgende Kosten:

- erstmalige Errichtung einer Lichtzeichensignalanlage an der Kreuzung Truderinger Straße / Riedenburg Straße

Die Arbeitsgruppe für Sozialgerechte Bodennutzung hat am 29.08.2012 der Billigung des Bebauungsplanentwurfs zugestimmt.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

8.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet zwischen Einsteinstraße, Truderinger Straße und Riedenburger Straße ist derzeit mit verschiedenen mehrgeschossigen Gewerbebauten und Hochhäusern aus den 1960er und 1970er Jahren bebaut. Der Bebauungsplan sieht bis auf die Bereiche des Gewerbegebiets GE 1 und GE 3 eine komplette Neugestaltung dieses Areals vor. Ziel ist die Schaffung eines modernen Hochhaus-Ensembles, welches auch das Gebiet nördlich der Einsteinstraße umfasst. Für das Gebiet zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes und das Planungskonzept sind den Ziffern 3 und 4 der Begründung zu entnehmen.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes)

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, Abfall-, Boden- und Wassergesetzgebung sowie den Gesetzen zum Immissionsschutz sind das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München sowie untergeordnete Regelwerke (DIN-Normen etc.) zu berücksichtigen. Der Umfang der Untersuchung der Schutzgüter wurde in einem Scopingtermin am 07.07.2010 festgelegt.

Für die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens wurden die im Vorfeld erstellten Fachgutachten zu den Themen Lärm, natürliche/künstliche Belichtung, thermische Belastungen, Luftaustausch/Windkomfort, Schadstoffimmissionen, Altlasten und Stadtbildverträglichkeit ausgewertet und teilweise fortgeschrieben. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurden die Ergebnisse des naturschutzrechtlichen Gutachtens herangezogen.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschl. der Gebiete, die erheblich beeinflusst werden

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden in den Beschreibungen der jeweiligen Schutzgüter behandelt.

8.2.1.1. Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Das Planungsgebiet unterliegt gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros Möhler+Partner einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung des angrenzenden sowie übergeordneten Straßen- und Schienenverkehrs. Zudem grenzt das Gebiet an bestehende Gewerbeflächen sowie an einen Entsorgungsbetrieb mit Wertstoffsammelstelle der

Landeshauptstadt München und den Omnibus- und Straßenbahnbetriebshof der Stadtwerke München. Dementsprechend unterliegt das Planungsgebiet auch einer relevanten Anlagenlärmbelastung.

Natürliche und künstliche Belichtung

Besonnung/Belichtung

Entsprechend der Untersuchung des Büros Rebouskos+Störkle kommt es durch die vorhandenen Punkthochhäuser und Geschossbauten südlich der Einsteinstraße in den Vormittagsstunden zu einer Verschattung der nördlich der Prinzregentenstraße außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Bestandsbebauung.

Über den gesamten Tagesverlauf betrachtet wird dieses Gebäude jedoch ausreichend besonnt.

Blendung/Lichtemissionen

Hinsichtlich Blendwirkung und Lichtemissionen ist im Planungsgebiet vor allem der Straßenverkehr zu nennen. Von den bebauten Grundstücken gehen derzeit keine signifikanten Blendungswirkungen aus. Bei den Lichtemissionen sind lediglich die Leuchtreklame der Tankstelle an der Einsteinstraße und der Schriftzug an dem ehemaligen SZ-Gebäude zu nennen, die nachts zum Teil beleuchtet sind.

Erholung

In das übergeordnete Radwegenetz ist das Planungsgebiet über die entlang der Einsteinstraße und der Prinzregentenstraße verlaufenden Radwege eingebunden. Die privaten Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sind nur eingeschränkt zugänglich und zudem überwiegend versiegelt. Sie werden vor allem in den Randbereichen durch Verkehrslärm beeinträchtigt und besitzen daher keine besondere Aufenthaltsqualität. Auch im direkten Umfeld des Planungsgebietes ist nur ein geringes Angebot an allgemein zugänglichen Freiräumen vorhanden.

Verkehrssicherheit

Für Fußgänger und Radfahrer ist an der Kreuzung Einsteinstraße/Truderinger Straße/Vogelweideplatz eine Ampelanlage vorhanden, die eine sichere Überquerung der Hauptverkehrsstraßen ermöglicht. Die nördlich, außerhalb des Planungsgebiets gelegene, nicht barrierefreie Fußgängerunterführung und die Straßenunterführung mit beidseitigem Fußweg im Bereich der Riedenburger Straße erlauben eine gefahrlose Unterquerung der Einsteinstraße.

8.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Planungsgebietes wurden im Rahmen der Biotopkartierung der Stadt München keine Biotope erfasst. Entlang der Straßen sowie zwischen den vorhandenen Gebäuden befinden sich jedoch verschiedene Gehölzbestände. So stockt südwestlich der Truderinger Straße auf einem Wall ein etwa 5 bis 7 m breiter Gehölzbestand aus überwiegend heimischen Baumarten mittleren Alters mit zum Teil dichtem Strauchunterwuchs. Für den Bereich zwischen Einsteinstraße, Truderinger Straße und Riedenburger Straße liegt ein Baumbestandsplan vor. In diesem Bereich wurden insgesamt 133 Bäume mit Stammumfängen von bis zu 240 cm erfasst, wovon ca. 104 Bäume der Baumschutzverordnung der Stadt München (BaumSchVO) unterliegen. Da die Gehölzbestände vorwie-

gend mittlere Altersstufen aufweisen, werden in den meisten Fällen die Kriterien der BaumSchVO gerade erst erfüllt, d.h. die Stammumfänge liegen in einem Bereich zwischen 80 cm und knapp über 1 m. Bei fünf Bäumen wurden Stammumfänge von 2 m und mehr kartiert. Dabei handelt es sich jedoch um schnellwüchsige und relativ kurzlebige Arten wie Silberahorn und Schwarzpappel (mit 240 cm der größte Einzel-Stammumfang) bzw. um mehrstämmige Bäume.

Entlang der Riedenburger Straße befindet sich eine Baumreihe aus Holländischen Linden und einzelnen Hainbuchen, südlich der Einsteinstraße wurde eine Baumreihe aus Spitzahorn erfasst. Im zentralen Teil des Geländes haben sich im Bereich einer ehemaligen Gleistrasse durch Sukzession Gehölzbestände aus heimischen Laubbäumen (Esche, Ulme, Salweide und Bergahorn) und Sträuchern entwickelt. Auf der vorhandenen Tiefgarage ist ein Hain aus Schwarz-Kiefern mit einzelnen Hainbuchen und eine Robinien-Gruppe vorhanden. Bei den übrigen Grünflächen handelt es sich zumeist um Rasenflächen oder mit Bodendeckern bepflanzte Bereiche.

Die Baumreihen entlang der Einsteinstraße, der Truderinger Straße und der Riedenburger Straße haben ortsbildprägende Wirkung. Wie der überwiegende sonstige, etwas jüngere Baumbestand sind sie grundsätzlich als erhaltenswert, aber ersetzbar einzustufen.

Artenschutz

Zur Abschätzung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Arten wurden im Rahmen der Erhebung naturschutzfachlicher Grundlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung die vorkommenden Vogelarten erfasst sowie eine Einschätzung des sonstigen Artenpotenziales vorgenommen (vgl. Ohnes & Schwahn 2009). Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Planungsgebiet spezialisierten Arten wie

z. B. der Zauneidechse keine geeigneten Lebensmöglichkeiten bietet. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren ist aufgrund der Ausbildung der Gebäude bzw. aufgrund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume nicht zu erwarten. Mit Ausnahme der Artengruppe der Vögel können somit innerhalb des Planungsgebietes Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten sicher ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist somit allenfalls als Lebensraum für Vögel von Bedeutung. Alle europäischen Vogelarten sind gemäß der Vogelschutz-Richtlinie nach europäischem Recht streng geschützt. Auf der Basis der Potenzialabschätzung ist von etwa 17 Brutvogelarten auszugehen, die im Gebiet (potenziell) vorkommen. Dabei handelt es sich überwiegend um allgemein häufige Vogelarten, die weder im Naturraum noch in Bayern, Deutschland oder im Gebiet der EU gefährdet sind oder rückläufige Bestandszahlen aufweisen. Lediglich der ebenfalls potenziell im Gebiet als Brutvogel vorkommende Mauersegler ist in der Vorwarnliste zur Roten Liste (Bayern und Deutschland) geführt. Im Rahmen der Ortsbegehungen im Jahr 2009 konnten keine Brutnachweise des Mauerseglers an den vorhandenen Gebäuden festgestellt werden.

8.2.1.3. Schutzgut Boden

Im Rahmen des Ausbaus des Mittleren Rings Ost wurde eine Ergänzende Orientierende Altlastenerkundung durchgeführt, die auch Anhaltspunkte zum Bodenaufbau im Bereich des Planungsgebietes liefert. Nach Dorsch Consult (2004) besteht der Untergrund im Bereich des Vogelweideplatzes aus (stark) sandigen und (schwach) schluffigen Kiesen der Münchner Schotterebene. Darüber folgen Auffüllungen aus sandigen und schwach schluff-

figen Kiesen sowie Ziegelschutt mit geringfügigen Anteilen von Schlacken und Aschen. Die Auffüllungen reichen in eine Tiefe von >6 m unter dem heutigen Geländeniveau. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Nutzungen äußerst gering.

Das Planungsgebiet wird aktuell überwiegend von Straßenverkehrsflächen und bebauten Bereichen eingenommen und ist somit zum großen Teil versiegelt.

Die Versiegelung liegt im Bereich der Gewerbegebiete (ohne Straßenverkehrsflächen) aktuell bei ca. 2,17 ha (79 %). Davon sind ca. 0,30 ha (11 %) mit Tiefgaragen unterbaute Grünflächen.

Durch Baurecht aus einer Genehmigung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 350, das bisher nicht vollständig ausgeübt wurde, liegt die rechtlich zulässige Versiegelung etwas höher bei ca. 2,25 ha (82 %).

Altlasten/Kampfmittel

Innerhalb des Planungsgebietes ist derzeit nur das Grundstück Truderinger Straße 9 (Flur-Nr. 433/14) als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des RGU verzeichnet. Aufgrund der Nutzungshistorie können Verunreinigungen des Untergrundes durch Mineralölkohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden.

Bodenuntersuchungen liegen nur für das Grundstück Einsteinstraße 172 (Fl.Nr. 511/4) vor. In der Auffüllschicht wurden Beimengungen von Schlacke, Ziegel- und Betonbruch sowie Asche- und Schlackeresten angetroffen. Punktuell wurden starke Belastungen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Zudem wurden geringfügige Belastungen durch Arsen und Zink nachgewiesen. Nach dem Gutachten des Büros Nickol&Partner liegt bei der vorliegenden Nutzung kein Gefährdungspotenzial hinsichtlich der Wirkungspfade Boden → Mensch bzw. Boden → Grundwasser vor. Auf dem Flurstück Nr. 433/13 befindet sich eine Tankstelle. Im Zuge von Neubaumaßnahmen fand hier im Jahr 1993 bereits eine Sanierung von Boden- und Bodenluftverunreinigungen statt. Für die übrigen Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes liegen bislang keine Daten aus Bodenuntersuchungen vor. Mögliche Auffüllungen und Bodenbelastungen können in diesen Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Bombardierungen während des 2. Weltkrieges kann eine Munitions- bzw. Kampfmittelfreiheit der nicht unterbauten Freiflächen im Planungsgebiet nicht garantiert werden. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Einsteinstr. 172 und 174, Truderinger Str. 13 und Riedenburger Straße 7.

8.2.1.4. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Gemäß den Grundwasserstandsmessungen des RGU lag der mittlere Grundwasserspiegel des oberen Grundwasserstockwerkes im Mai 2009 im Bereich des Planungsgebietes bei etwa 519 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel etwa 9,4 m. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Südwesten nach Nordosten. Der vermutliche Höchstgrundwasserstand HW 1940 liegt nach Auskunft des Vermessungsamtes zwischen 520,1 m und 520,4 m. ü. NN, ca. 7-9 m unter der Geländeoberkante (Straßenniveau Einsteinstraße/Truderinger Straße).

Im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet bekannten Altlasten liegt bei der derzeitigen Nutzung kein Gefährdungspotenzial hinsichtlich des Wirkungspfades Boden Grundwasser vor. Vom ehemaligen Gaswerk und möglicherweise vom Standort der ehemals südwestlich gelegenen chemischen Fabrik KEMO könnten Kontaminationen des Grundwassers ausgehen. Die Grundwasseruntersuchungen des RGU aus dem Jahr 2001 weisen die Grundwasserqualität jedoch als unauffällig aus.

8.2.1.5. Schutzgut Klima

Thermische Belastungen

Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Umfeld und ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Bebauung, Verkehrsstrassen) den typischen städtischen Belastungen ausgesetzt. Der hohe Versiegelungsgrad und die mangelnde Durchgrünung bewirken tagsüber eine relativ starke Erwärmung. Die Berechnung des aktuellen Versiegelungsgrades zeigt, dass die für das Kleinklima relevante oberflächliche Versiegelung im Bereich des Gewerbegebietes bei 68 % liegt (siehe Ziffer 8.2.1.3.).

Nach der Untersuchung des Büros Richter & Röckle findet nachts - mit Ausnahme der Fahrbahnen - eine deutliche Abkühlung statt. Relativ kühl werden Flächen, die sich in den Tagstunden aufgrund der dort vorhandenen Vegetation oder der Bodeneigenschaften weniger stark erwärmt haben. Auch die Gleisbetten der Bahnanlagen kühlen nachts stark ab, so dass diese bei südlichen Windrichtungen eine Minderung der Wärmebelastung innerhalb des Planungsgebietes bewirken können.

Luftaustausch/Windkomfort

Hindernisse wie Gebäude können sowohl zu Verwirbelungen als auch zu einer Reduzierung der Strömung führen. In den windabgeschatteten Bereichen im Lee von Bauwerken sind im Jahresmittel deutlich geringere Windgeschwindigkeiten zu erwarten als über unbebautem Gelände. Zwischen den Bestandsgebäuden in dem Teilgebiet südlich der Einsteinstraße beträgt die Reduktion partiell über 80 %. Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, wie es im Verlauf der Hauptverkehrswege der Fall ist (vgl. Schutzgut Luft, Ziffer 8.2.1.6.). Baukörper, die die umgebende Bebauung überragen, können bodennah zu Starkwindzonen und böigen Strömungsverhältnissen führen. Im Planungsgebiet kommt es sowohl bei Westwind als auch bei Ostwindlagen zwischen dem bestehenden Hochhaus (Einsteinstraße 174) und dem nördlich des Planungsgebietes gelegenen Gebäudekomplex (Prinzregentenstraße 159) zu einem Düseneffekt mit erhöhten Windgeschwindigkeiten, so dass die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich eingeschränkt ist.

8.2.1.6. Schutzgut Luft

Relevant sind im Planungsgebiet nur die Immissionen aus dem Kfz-Verkehr, da größere industrielle Schadstoffquellen fehlen. Die höchsten Konzentrationen im Jahresmittel wurden für den Ist-Zustand 2010 am südlichen Tunnelportal und im weiteren Verlauf der Einsteinstraße ermittelt. Die Schadstoffkonzentrationen innerhalb des Planungsgebietes (Bestandsgebäude Einsteinstraße 172) liegen beim Stickstoffdioxid (NO_2) bei $38,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$, beim Feinstaub bei $22,7 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ bzw. $17,5 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{2,5}$.

Der Grenzwert der 22. und 39. BImSchV, der für NO_2 mit $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ angegeben wird, kann an allen beurteilungsrelevanten Punkten innerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden, wenn auch knapp. Bei PM_{10} liegt der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissi-

ongsgrenzwert gemäß der 22. und 39. BImSchV ebenfalls bei 40 µg/m³. Dieser Wert wird im Untersuchungsgebiet an allen beurteilungsrelevanten Punkten deutlich unterschritten. Die Überschreitung des Tagesmittelwertes für PM₁₀ von 50 µg/m³ erfolgt an bis zu 18 Tagen. Somit wird die Überschreitungshäufigkeit von maximal 35 Tagen im Jahr nicht überschritten. Die in der 22. und 39. BImSchV angegebenen Stundenmittel- bzw. Zielwerte für NO₂ und Feinstaub werden im Planungsgebiet ebenfalls eingehalten. Grundsätzlich wird sich die Immissionssituation im Laufe der Jahre verbessern. Dies ist auf den sukzessiven Ersatz von Altfahrzeugen durch emissionsärmere Neufahrzeuge zurückzuführen. Obwohl für das Planungsgebiet auch im Planungsnullfall eine Zunahme des Verkehrsaufkommens prognostiziert wird, können die Grenzwerte der 22. und 39. BImSchV auch zukünftig eingehalten werden.

8.2.1.7. Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild

Das Stadtbild des weitgehend ebenen Planungsgebietes wird vor allem von den vorhandenen Straßen und der Bebauung südlich der Einsteinstraße bestimmt. Für die Stadtgestalt relevant sind vor allem die drei profilüberragenden Gebäude mit neun bis sechzehn Geschossen. Das höchste dieser Gebäude ist auch von erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten im Stadtgebiet (Olympiaberg, Alter Peter) sichtbar. Die Bebauung stammt überwiegend aus den 1970er Jahren. Mit Ausnahme des Gebäudes Truderinger Straße 15 sind die Fassaden überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, die Gebäude stehen teilweise leer. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Einsteinstraße, die im weiteren Verlauf in die BAB 94 übergeht, stellt eine optische und akustische Barriere zu den nördlich des Planungsgebietes gelegenen Flächen dar.

Für das Landschaftsbild von Bedeutung sind im Planungsgebiet lediglich die Baumreihen entlang der Einsteinstraße und der Riedenburger Straße sowie der auf einem Wall stockende Gehölzstreifen aus Sträuchern und Bäumen südlich der Truderinger Straße.

8.2.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes und in dessen direktem Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder unter Ensembleschutz stehenden Baustrukturen vorhanden. Nördlich der Einsteinstraße außerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein flächiges Bodendenkmal.

8.2.2. Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die nachstehende Tabelle gibt eine Zusammenstellung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen wieder:

| Schutzgut | Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | Baubedingte Auswirkungen |
|----------------------|---|--------------------------|
| Mensch (Lärm) | xx | x |
| Mensch (sonstiges) | x | - |
| Tiere und Pflanzen | xx | x |
| Boden | xx | xx |
| Wasser (Grundwasser) | xx | xx |

| Schutzgut | Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen | Baubedingte Auswirkungen |
|---------------------------|---|--------------------------|
| Klima | x | - |
| Luft | xx | x |
| Stadtbild/Landschaftsbild | x | - |
| Kultur- und Sachgüter | - | - |

- keine Auswirkungen
- x geringe Auswirkungen
- xx mittlere Auswirkungen
- xxx deutliche Auswirkungen auf das Schutzgut

Die konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter den nachfolgenden Ziffern 8.2.2.1. – 8.2.2.8. beschrieben.

8.2.2.1. Prognose Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Das Planvorhaben führt (einschließlich des künftig zu planenden Bereichs nördlich der Einsteinstraße) zu einem durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr von prognostizierten ca. 2.750 Kfz-Fahrten/Tag und zum anderen durch Fassadenreflexionen und fehlende bzw. geänderte Gebäudeabschirmungen aufgrund der Planbebauung zu einer gewissen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den verbleibenden Nutzungen im Planungsgebiet sowie in der umliegenden Nachbarschaft.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten von Möhler + Partner kommt es außerhalb des Planungsgebietes lediglich im östlich des Planungsgebietes gelegenen Gewerbegebiet zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrslärsituation, da die Beurteilungspegel des Gesamt-Verkehrslärms von mehr als 60 dB(A) nachts im Nullfall weitergehend um ca. 1 dB(A) erhöht werden. Da sich hier jedoch nachts keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume befinden, entsteht dadurch keine Betroffenheit.

Innerhalb des Planungsgebietes kommt es

- am bestehenden Tankstellengebäude im GE 1 zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmpegel (< 1 dB(A)). Diese Pegelerhöhungen können vernachlässigt werden. Für den Tankstellenbetrieb sind somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- am Bestandsgebäude im GE 3 zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um bis zu 9 dB(A) Tag/Nacht.

Der ausreichende Schallschutz an geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes kann durch technische Maßnahmen an den Gebäuden (sog. passiver Schallschutz) nach den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 ggf. in Verbindung mit mechanischen Belüftungseinrichtungen hergestellt werden.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Planungsgebietes sowie zur Vermeidung potentieller Lärmkonflikte des geplanten Vorhabens mit der vom Anlagenlärm vorbelasteten Nachbarschaft werden im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

(Siehe auch Ziffer 4.9.1. der Begründung.)

Natürliche und künstliche Belichtung

Besonnung/Belichtung

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurde ein Besonnungsnachweis nach DIN 5034 erstellt. Demnach werden die geplanten Gebäude innerhalb des Planungsgebietes zum großen Teil ausreichend besonnt. Lediglich an der schmalen Westfassade von Gebäude B können die unteren vier bis fünf Stockwerke nicht ausreichend besonnt werden. Grundsätzlich ist für die geplanten Büronutzungen nur eine ausreichende Belichtung nachzuweisen. Diese Anforderung kann durch den erbrachten Besonnungsnachweis als erfüllt angesehen werden. Auch für die nördlich des Planungsgebietes gelegene Bestandsbebauung nördlich der Prinzregentenstraße wurde eine ausreichende Besonnung nachgewiesen. Bei dem Gebäude im künftig zu planenden Gebiet zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße werden die unteren drei bis vier Stockwerke an der schmalen Ostfassade kaum besonnt, eine ausreichende Belichtung ist aber auch hier gewährleistet.

Blendung/Lichtemissionen

Vor allem bei tief stehender Sonne in den Morgen- und Abendstunden kann es durch Reflektionen an den möglicherweise verglasten Fassaden der geplanten Gebäude zu Blendwirkungen kommen. Die Höhe und Gestaltung ggf. beleuchteter Werbeeinrichtungen im Planungsgebiet ist durch entsprechende Festsetzungen im Satzungstext eingeschränkt und führt somit nicht zu einer Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete.

Erholung

Durch die geplante Freiraumgestaltung sowie die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Geländemodellierungen) können auch die bislang nicht für die Erholung geeigneten Flächen zukünftig Erholungsfunktion übernehmen. Durch die neu geplanten Fußwege werden zudem fußläufige Verbindungs- und Querungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes geschaffen.

Verkehrssicherheit

An der Kreuzung Truderinger Straße/Riedenburger Straße wird im Gutachten die Errichtung einer Ampelanlage für notwendig erachtet. Es wird empfohlen, in diesem Zusammenhang auch entsprechend signalisierte Übergänge für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen.

Die fußläufige Verknüpfung zwischen dem Planungsgebiet und dem nördlich der Einsteinstraße vorgesehenen Kerngebiet erfolgt gemäß der aktuellen Planung über die Ampelkreuzung Einsteinstraße/Truderinger Straße/Vogelweideplatz.

8.2.2.2. Prognose Schutzgut Tiere und Pflanzen

Anlage und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung werden im Planungsgebiet erhaltenswerte, aber ersetzbare Gehölzbestände entfernt. Sie gehen somit auch als potenzieller Lebensraum für Vögel verloren. Als Kompensation sind im Bereich der geplanten Freiflächen umfangreiche Baumpflanzungen festgelegt, mit denen dieser Verlust mittel- bis langfristig weitgehend

kompensiert werden kann. Zudem stehen den betroffenen Vogelarten in räumlicher Nähe geeignete Ausweichhabitate zur Verfügung.

Die mit der Umgestaltung des Planungsgebietes einhergehende stärkere Frequentierung der Freiflächen führt zu keiner wesentlichen zusätzlichen Störung der Fauna, da infolge des Verkehrslärms bereits eine hohe Vorbelastung gegeben ist und die im Gebiet vorkommenden Vogelarten verhältnismäßig unempfindlich gegenüber Verlärmung oder sonstigen Störungen sind.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten diese für Vögel dauerhaft und sicher als Hindernis erkennbar ausgestaltet werden (z. B. reflexionsarmes, geriffeltes, geripptes, mattiertes oder sandgestrahltes Glas; ggf. Spezialglas mit UV-optischer Wirkung). Die allgemeinen Verpflichtungen im Hinblick auf den Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

Der Gehölzbestand südlich der Truderinger Straße bleibt erhalten. Bei der Realisierung der Planung müssen jedoch im Planungsgebiet ca. 122 Bäume gefällt werden, wovon etwa 94 Bäume der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen. Eine wertvolle Esche und eine Kieferngruppe im Süden an der Truderinger Straße können erhalten werden. Die zu fällenden Bäume erreichen teilweise nur knapp die Kriterien der BaumSchVO, fünf Bäume (zwei Schwarzpappeln, zwei Spitzahorn, ein Silberahorn) weisen einen Stammumfang von 2 m und mehr auf, sind jedoch überwiegend schnellwachsend und kurzlebig bzw. mehrstämmig (siehe Ziffer 8.2.1.2). Durch die Festsetzung, dass pro angefangenen 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, werden mindestens 82 Bäume innerhalb des Planungsgebietes neu gepflanzt.

Gemäß der Planung wird der Grünflächenanteil durch die Konzentration auf einzelne wenige Baukörper (Hochhäuser) und die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen wesentlich erhöht. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzvorgaben wird das Ziel des ABSP, eine „Ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen“ zu erreichen, entsprechend umgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen

Die artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Bauausführung sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet das Bundesnaturschutzgesetz. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

8.2.2.3. Prognose Schutzgut Boden

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das derzeit überwiegend versiegelte Gebiet zwischen Einsteinstraße, Truderinger und Riedenburger Straße wird durch die Konzentration auf einzelne wenige Baukörper (Hochhäuser) und die Reduzierung oberirdischer PKW-Stellplätze und Zufahrten zukünftig einen deutlich größeren oberirdischen Grünflächenanteil aufweisen. Allerdings werden die Gewerbegebiete großflächig durch Tiefgaragen unterbaut. Die maximal zulässige Gesamtversiegelung von 2,22 ha (81 %) verringert sich im Vergleich zur im Bestand rechtlich zulässigen Versiegelung von ca. 2,25 ha (82 %) geringfügig. Die oberflächige Versiegelung kann jedoch um ca. 0,37 ha (13 %) auf ca. 1,50 ha (55 %) reduziert werden.

Grundsätzlich führen Bodenabtrag und Versiegelung zum Verlust der oberen, belebten Bodenschicht. Dies hat Auswirkungen auf die Speicher-, Regler- und Pufferfunktion in den versiegelten Bereichen und führt potenziell zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird der vorhandene Boden in den überplanten Bereichen großflächig abgetragen werden. Dabei handelt es sich vorwiegend um anthropogen veränderte Böden. Bodenverdichtungen durch Umlagerungen und Befahren sind aufgrund des anstehenden kiesigen Bodenmaterials nicht zu erwarten.

Altlasten/Kampfmittel

Im Planungsgebiet sind Altlastenvorkommen bekannt bzw. aufgrund der bisherigen Nutzungen zu vermuten. Bei Aushubarbeiten können darüber hinaus auch Kampfmittel aus der Zeit des 2. Weltkrieges zutage treten. Der ordnungsgemäße Umgang mit schadstoffbelasteten Böden ist im Bundesbodenschutzgesetz bzw. in der Bundesbodenschutzverordnung geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Das Verfahren für die Beseitigung von Anlagen (Abbruch) ist in Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Mit Ausnahme von bestimmten dort aufgezählten Anlagen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Weiteres ist ggf. im Bauvollzug zu regeln.

8.2.2.4. Prognose Schutzgut Wasser

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die im GE 2 geplante Tiefgarage reicht mit dem teilweise erforderlichen 3. UG voraussichtlich bis in eine Tiefe von etwa 518 m. ü. NN. Damit erfolgt sowohl ein Eingriff in den Höchstgrundwasserstand HW 1940 als auch ein Eingriff in den mittleren Grundwasserspiegel des oberen Grundwasserstockwerkes (519 m ü. NN). Nach Auskunft des Referates für Gesundheit und Umwelt (RGU) kann es dadurch zu einem Aufstau des Grundwassers vor dem Hindernis, also der geplanten Tiefgarage kommen. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass Grundwasser in die Keller benachbarter Gebäude eindringt. Ob tatsächlich eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden zu befürchten ist, hängt neben der Höhe des zu erwartenden Grundwasseraufstaus auch davon ab, bis in welche Tiefe die bestehenden Keller reichen und ob sie wasserdicht ausgeführt wurden.

Das konkrete Ausmaß des zulässigen Eingriffs ist im wasserrechtlichen Verfahren im Zuge des Bauvollzugs zu klären. Hierzu ist ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, in dem ausgehend von den Untergrundverhältnissen und den Durchlässigkeitsbeiwerten die zu erwartende Aufstauwirkung vor der geplanten Tiefgarage berechnet und mögliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung abgeschätzt werden.

Grundsätzlich ist bei einem Eingriff in das Grundwasser eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die betreffenden Tiefgaragen müssen gegen eindringendes Grundwasser abgedichtet werden. Auch für eine etwaige Nutzung des Grundwassers für Grundwasserwärmepumpen ist ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen.

Das außerhalb der bestehenden Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im Planungsgebiet versickert. Zudem ist im Bebauungsplan für die Flachdächer der Sockelbauten eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, sofern die Dachflächen

100 m² überschreiten und nicht der Dachgartennutzung dienen. Somit führt die geplante Bebauung und Versiegelung zu keiner Veränderung der Grundwasserneubildungsrate.

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Aushubarbeiten für die geplante Tiefgarage kommt es zu baubedingten Eingriffen in den Grundwasserkörper. Für die in diesem Zusammenhang erforderliche Bauwasserhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dabei ist u. a. zu klären, wo in der Umgebung geeignete Flächen zur Verfügung stehen, auf denen das anfallende Wasser versickert werden kann.

8.2.2.5. Prognose Schutzgut Klima

Thermische Belastungen

Laut Untersuchung ist davon auszugehen, dass auf dem geplanten zentralen Platz zwischen den Gebäuden B, D und E die nächtliche Ausstrahlung durch die Horizont-einschränkung deutlich reduziert sein wird, was zu höheren Oberflächentemperaturen in den Nachtstunden führt. Eine höhere thermische Belastung nachts ist für die geplanten Nutzungen unproblematisch, da hier keine nächtliche Erholungsphase gestört wird. Zudem kann die Wasserfläche südwestlich des zentralen Platzes dazu beitragen, die thermische Belastung in diesem Bereich zu reduzieren. Im Vergleich zum Bestand verringert sich der klimatisch wirksame oberflächige Versiegelungsanteil deutlich (siehe Ziffer 8.2.2.3.). Der dadurch insgesamt höhere Grünflächenanteil und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen werden zu einer deutlichen Verbesserung des Kleinklimas und somit zu einer Erhöhung der lokalen Klimavielfalt führen. Negative thermische Auswirkungen auf angrenzende Gebiete können somit ausgeschlossen werden.

Luftaustausch/Windkomfort

In einer Windkanalstudie wurden die bodennahen Windgeschwindigkeiten des aktuellen Bebauungsentwurfes gemessen und daraus eine Bewertung des Windkomforts abgeleitet. Demnach wird innerhalb des Planungsgebietes überwiegend die Komfortkategorie I für Ruhezeiten (Ruheplätze, Spielplätze, öffentliche Gärten, Galerien) eingehalten. Diese hohe Komfortkategorie gilt unter Berücksichtigung der im Gutachten angesetzten Baumpflanzungen auch für den geplanten Platzbereich zwischen den Gebäuden B, D und E, so dass eine Nutzung dieser Fläche für Gastronomie o. ä. uneingeschränkt möglich ist. Weitere Teilbereiche erfüllen die Kategorie für Promenaden, Fußgängerbereiche und Eingänge (Komfortkategorie II). Relativ hohe Windbelästigungen (Komfortkategorie III) wurden nur an sehr wenigen Messstellen ermittelt. Die Komfortkategorie III ist jedoch für eine Nutzung als Straßen, Bürgersteige oder Parkzonen ausreichend.

Für den Windkomfort in den ebenerdigen Freiflächen ist es im Übrigen unerheblich, ob die Absturzsicherungen im Bereich der Sockelgeschosse geschlossen oder offen ausgeführt werden.

8.2.2.6. Prognose Schutzgut Luft

Im Gutachten des Büros Richter & Röckle wurde für die Ermittlung der zukünftigen Luftschadstoffbelastung die bis 2020 prognostizierte Zunahme der Verkehrszahlen auch für das Prognosejahr 2015 zugrunde gelegt. Zudem wurde der mit der Realisierung der vor-

liegenden Bebauungsplanung verbundene Ziel- und Quellverkehr berücksichtigt. Die Tiefgaragenzufahrten wurden dabei als Quellen modelliert. Die höchste Belastung an bodennahen Fassaden tritt demnach an der straßenzugewandten Fassade von Gebäude B auf. Dies ist auf die Nähe dieses Gebäudes zum Tunnelportal an der Einsteinstraße zurückzuführen. Hier wird eine Konzentration von $41,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 prognostiziert. Somit wird der Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ der 22. und 39. BImSchV für Stickstoffdioxid für den Prognose-Planfall 2015 leicht überschritten. Eine Überschreitung des zulässigen Stundenmittelwertes ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ist dagegen nicht zu erwarten. Aufgrund der relativ hohen Schadstoffbelastung durch Stickstoffdioxid (NO_2) wird festgesetzt, Aufenthaltsräume an der der Einsteinstraße zugewandten Fassade von Gebäude B in den unteren vier Stockwerken (bis 10 m über Grund) geschlossen auszuführen und die Belüftung künstlich zum Beispiel über das Dach oder die abgewandte Gebäudeseite vorzusehen.

Beim Feinstaub (PM_{10} bzw. $\text{PM}_{2,5}$) können sowohl die Grenzwerte für den Jahresmittelwert als auch für die Überschreitungshäufigkeiten eingehalten werden.

Im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2015 wurden für den Planfall 2015 im Umfeld des Bebauungsplangebiets und insbesondere im Verlauf der Einsteinstraße etwas höhere Schadstoffkonzentrationen ermittelt, wobei nur bei NO_2 signifikante Unterschiede feststellbar sind. Trotz einer Zunahme der Verkehrszahlen wird der prognostizierte Rückgang der spezifischen Fahrzeugemissionen im Zeitraum 2010 bis 2015 zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen.

Zur Bewertung der Immissionen durch die Tiefgaragen-Entlüftungen wurde ein besonderes Gutachten erstellt. Demnach kann es bei einer Freisetzungshöhe von 3-6 m über Grund im Nahbereich der vorgesehenen zwei Entlüftungsschächte zu Überschreitungen des Grenzwertes der 22. und 39. BImSchV für Stickstoffdioxid kommen. Bei einer größeren Freisetzungshöhe (6-9 m über Grund) werden deutlich niedrigere Zusatzbelastungen ermittelt. Die Gutachter empfehlen daher, eine größere Ableithöhe als 3 m über Grund zu wählen. Bei den genannten Freisetzungshöhen wird davon ausgegangen, dass die Abluftöffnungen senkrecht nach oben ausblasen. Bei horizontaler Ausblasung wäre die Quelle mindestens 1,5 m höher vorzusehen.

Da aus abgestellten Fahrzeugen leichtflüchtige Aromate und Benzol entweichen, können in Tiefgaragen Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden. Dauerarbeitsplätze in Tiefgaragen sind daher mit einer Frischluftversorgung zu versehen.

8.2.2.7. Prognose Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Hochhausbebauung auf das Stadtbild wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt. Die Untersuchung schließt auch das auf dem Grundstück nördlich der Einsteinstraße vorgesehene Gebäude mit ein, welches außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegt. Von besonderer Bedeutung ist im vorliegenden Fall die Sichtachse der Prinzregentenstraße, die axial auf den Friedensengel ausgerichtet ist. Das Gutachten zeigt, dass die Wirkung des Friedensengels durch die neuen Objekte nicht beeinträchtigt wird.

Im östlichen Stadtraum führt die geplante Hochhausbebauung insbesondere in den beiden zentral auf das Objektensemble ausgerichteten Blickachsen entlang der BAB 94 und der Einsteinstraße zu einer deutlichen Veränderung gegenüber der bestehenden Situation. Das geplante Hochhausensemble tritt in diesen beiden Blicksituationen in sehr kompakter Form in Erscheinung.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Wirkung zeigt die Sichtfeldanalyse, dass das geplante Hochhausensemble lediglich von erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten oder Aussichtspunkten (Olympiaberg, Alter Peter) deutlich sichtbar sein wird ohne negative Überlagerungseffekte mit bestehenden Hochpunkten der Münchner Stadtsilhouette (Siehe auch Ziffer 4.7. der Begründung).

Für das Landschaftsbild ist vor allem das Freiflächenkonzept von Bedeutung, welches eine abwechslungsreiche Gestaltung der Außenanlagen mit bepflanzten Erdhügeln, geschwungenen Fußwegen, einer Wasserfläche sowie einer zentralen Platzfläche vorsieht. Gräserbepflanzungen sowie offene Rasen- und Wiesenflächen und die Pflanzung von Baumgruppen verleihen dem Areal zukünftig einen parkartigen Charakter.

Insgesamt erfährt das Planungsgebiet gegenüber dem aktuellen Zustand eine klare Aufwertung im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild.

8.2.2.8. Prognose Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler befinden, sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gegeben.

Baubedingte Wirkungen

Aufgrund der Entfernung der geplanten Neubauten zur umgebenden Bestandsbebauung sind im Rahmen der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Standsicherheit außerhalb des Planungsgebietes befindlicher Gebäude durch Erd- und Verbauarbeiten sowie Erschütterungen zu erwarten. Bei den Abbrucharbeiten sind die geltenden Sicherheitsvorschriften zu beachten.

8.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Bebauung, die im Hinblick auf die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, erhalten bleiben. Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand könnten zwar vermieden werden, an dem hohen Versiegelungsgrad und der mangelnden Durchgrünung würde sich bei Beibehaltung der bestehenden Nutzungen jedoch nichts ändern. Somit blieben auch die Defizite im Hinblick auf die Erholungseignung des Gebietes bestehen.

Im Hinblick auf den Lärmschutz besteht aufgrund der bereits abgeschlossenen Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Einsteinstraße und Prinzregentenstraße (Ausbau Mittlerer Ring Ost) an den Bestandsgebäuden Einsteinstraße 172 und 174 sowie Truderinger Straße 9 ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Darüber hinaus würden im Planungsgebiet im Prognose-Nullfall vermutlich keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt, so dass die Freiflächen weiterhin erheblich durch Lärm beeinträchtigt würden.

Hinsichtlich des Schutzguts Boden würde bei Nichtdurchführung der Planung die großflächige Unterbauung durch Tiefgaragen entfallen, allerdings würden auch die vorhandenen Auffüllböden und Altlasten belassen werden. Direkte Eingriffe in das Grundwasser, die für die geplante Tiefgarage notwendig sind, würden im Prognose-Nullfall unterbleiben.

Bezogen auf das Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes würden die vorhandenen thermischen Belastungen bestehen bleiben. Die negativen Effekte im Hinblick auf den

Windkomfort blieben auf den Bereich um das bestehende Hochhaus (Einsteinstraße 174) beschränkt.

Bei den Schadstoffkonzentrationen wären im Prognose-Nullfall 2015 geringfügig niedrigere Immissionsbelastungen zu erwarten als im Planfall, insbesondere bei Stickstoffdioxid (NO₂). Die Grenzwerte der 22. und 39. BImSchV würden an allen beurteilungsrelevanten Punkten innerhalb des Planungsgebietes eingehalten.

8.2.4. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan

Die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in der Satzung zum Bebauungsplan bzw. im Rechtsplan geregelt. Diejenigen Belange, die nach Bundes- oder Landesrecht bzw. als Satzung der Landeshauptstadt München geregelt sind, bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan und sind daher in der folgenden Aufstellung nicht enthalten.

Schutzgut Mensch / Lärmschutz

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Planungsgebiet werden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Freifläche im Gewerbegebiet GE 2, für die bezüglich des Verkehrslärms (ebenerdig) eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen ist, muss durch Geländemodellierung sichergestellt werden, dass im Tagzeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über GOK) nicht überschritten wird.
- Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Freischankflächen ist nur innerhalb des festgesetzten lärmgeschützten Bereichs sowie in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über GOK) nicht überschritten wird.
- Beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebswohnungen ist ausschließlich in den Teilgebieten GE 2 und GE 3 sowie an den Gebäudeseiten zulässig, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten sowie die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Zur Vermeidung potentieller Lärmkonflikte des Planungsvorhabens mit der vom Anlagenlärm vorbelasteten Nachbarschaft wird im Bebauungsplan folgende Lärmschutzmaßnahme festgesetzt:

- Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 wird das zulässige Emissionsverhalten durch die Festsetzung von Emissionskontingenten reglementiert.

Darüber hinaus wird auf folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Hinblick auf den Lärmschutz hingewiesen:

- Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik für die Ausgestaltung aller Tiefgaragenzufahrten im Planungsgebiet (Siehe § 11 Abs. 7 der Satzung).
- Im Einzelfall sind für lärmintensive Nutzungen zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens notwendig, damit die Emissionskontingente eingehalten werden.

Schutzgut Mensch / Lichtemissionen

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen wird die Größe, Form und Gestaltung von gegebenenfalls beleuchteten Werbeanlagen im Planungsgebiet durch entsprechende Festsetzungen geregelt (Siehe § 10 der Satzung).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die erforderlichen Baumfällungen gehen potenzielle Lebensräume für Vögel verloren. Mit der Festsetzung zur Durchgrünung des Planungsgebietes mit Bäumen können die Verluste zumindest mittel- bis langfristig weitgehend kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Die festgesetzte Bodenüberdeckung von mindestens 0,60 m im Bereich der Tiefgarage außerhalb der Bauräume trägt dazu bei, auch hier Bodenfunktionen wie Wasserhaltung und Bodenleben zu gewährleisten. Durch die Konzentration auf einzelne wenige Baukörper (Hochhäuser) und die Reduzierung oberirdischer PKW-Stellplätze und -zufahrten wird das Planungsgebiet zukünftig einen deutlich höheren oberirdischen Grünflächenanteil aufweisen.

Schutzgut Wasser

Die Freihaltung von begrünten Flächen, die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf den Flachdächern der Sockelbauten sowie die Versickerung des Niederschlagswassers entsprechend der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München stellen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser dar.

Schutzgut Klima / Thermische Belastungen

Der im Vergleich zum Bestand insgesamt höhere Grünflächenanteil, die Durchgrünung des Planungsgebiets durch Festsetzungen von Baumpflanzungen, Dachbegrünung und die Bodenüberdeckung bei Tiefgaragen dienen als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und wirken einer stärkeren Erwärmung des Standorts entgegen. Auch die Wasserfläche kann eine Reduktion der thermischen Belastungen bewirken.

Schutzgut Klima / Windkomfort

Die durch die geplante Hochhausbebauung zu erwartenden böigen Strömungsverhältnisse können durch die den Gebäuden B bis E vorgelagerten zweigeschossigen Sockelbauten gemindert werden.

Schutzgut Stadtbild / Landschaftsbild

Die in der Satzung festgesetzte Neupflanzung von Bäumen stellt eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild dar.

8.2.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der bereits im Bestand rechtlich zulässigen Versiegelung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.2.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zeitraum vom 24.10.2008 bis 20.02.2009 wurde für den Bereich des Planungsgebietes sowie für das nördlich angrenzende Gebiet zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße einschließlich des Vogelweideplatzes ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt. Aus den verschiedenen eingegangenen Wettbewerbsbeiträgen wurde vom Preisgericht der Entwurf des Büros Nieto Sobejano Arquitectos, Madrid ausgewählt. Das Büro Nieto Sobejano Arquitectos wurde im Anschluss an den Wettbewerb aufgefordert, die Planung entsprechend dem Preisgerichtsprotokoll zu überarbeiten. Das von der Landschaftsarchitektin Maria Iza, Bilbao im Rahmen des Wettbewerbs entworfene Freiraumkonzept wurde zuerst vom Büro Topotek, Berlin und anschließend durch das Büro Keller Damm Roser, München überarbeitet.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurden zwölf alternative Lösungsmöglichkeiten zur Entwicklung des Gesamtgebietes aufgezeigt. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Größe, der Gestaltung und der Positionierung der Baukörper, der Verbindung zwischen den beiden Teilgebieten nördlich und südlich der Einsteinstraße sowie der Durchlässigkeit der Freiräume. Bei der Bewertung der einzelnen Entwürfe standen vor allem städtebauliche Aspekte im Vordergrund sowie die Interpretation des Ortes und der Stadteingangssituation. Daneben spielten auch die Wirtschaftlichkeit sowie die Nutzbarkeit der Gebäude und Freiräume eine Rolle.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf von Nieto Sobejano Arquitectos zeigt laut Preisgericht „ein städtebauliches Ensemble, das über die Einsteinstraße hinweg wahrnehmbar wird und dem Ort Vogelweideplatz Signifikanz verleiht“. Bei dem zugehörigen Freiraumkonzept der Landschaftsarchitektin Maria Iza wird die Schaffung eines zentralen Platzes als Treff- und Mittelpunkt positiv bewertet. Die Erschließung dieses Platzes mittels zweier voneinander getrennter Ebenen wird jedoch problematisch gesehen. Auch die Lärmschutzthematik ist laut Preisgericht beim 1. Preisträger nicht optimal gelöst.

Daher wurde das Freiraumkonzept im weiteren Planungsprozess hinsichtlich Erschließung und Lärmschutz optimiert. Durch die Anlage von Tiefgaragen wird der Verkehr aus dem Gewerbegebiet GE 2 südlich der Einsteinstraße herausgehalten. Der zentrale Platz als fußläufig erreichbarer Treffpunkt wird beibehalten, jedoch liegt dieser nun nicht mehr erhöht. Durch die geplanten Geländemodellierungen werden der Platzbereich wie auch die übrigen Freiräume vor dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßenzüge geschützt. Die Nutzbarkeit der Freiräume und die Aufenthaltsqualität werden dadurch wesentlich verbessert.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1. Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Am 07.07.2010 wurde zur Festlegung des Untersuchungsumfangs ein Scoping-Termin mit den betroffenen Fachbehörden durchgeführt. Die Ergebnisse des Scopings sind in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Für die Ermittlungen im Hinblick auf Lärm, Altlasten, Klima, Schadstoffimmissionen und

Artenschutz wurden die in den jeweiligen Gutachten benannten Verfahren angewendet. Diese entsprechen dem Stand der Technik. Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes haben sich keine besonderen Schwierigkeiten ergeben.

8.3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben (Verkehrsmengenansätze, Bewegungshäufigkeiten, Nutzungsänderungen o. ä.), wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsmengen des Schienen- und Straßenverkehrs sowie die Ansätze zum Anlagenlärm in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen. Im Fall der Verkehrsmengen betrifft dies eine Erhöhung von mindestens 25%.

8.4. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts wird eine Prognose über die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Stadtbild/Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter erstellt. Hierfür wurden Fachgutachten zu verschiedenen Themen ausgewertet.

Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist bereits im Bestand einer hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Das Planungsvorhaben führt zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an den verbleibenden Nutzungen im Planungsgebiet sowie in der umliegenden Nachbarschaft. Ein ausreichender Schallschutz an geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes wird durch technische Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt. Auf den gekennzeichneten Freiflächen im Gewerbegebiet GE 2, für die bezüglich des Verkehrslärms eine hohe Aufenthaltsqualität im ebenerdigen Freiraum vorgesehen ist, muss durch Geländemodellierung sichergestellt werden, dass im Tagzeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über GOK) nicht überschritten wird. Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Freischankflächen ist nur innerhalb des lärmgeschützten Bereichs zulässig. Die Einhaltung des angestrebten Verkehrslärmpegels auf den o.a. Freiflächen kann durch Geländemodellierungen erreicht werden. Zudem werden für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 Emissionskontingente festgesetzt, so dass die maximale Lärmemission der zukünftigen Gewerbenutzungen planerisch reglementiert ist.

Natürliche und künstliche Belichtung

Die geplanten Gebäude innerhalb des Planungsgebietes werden mit Ausnahme einzelner Fassadenbereiche ausreichend besonnt. Auch für die nördlich des Planungsgebietes gelegene Bestandsbebauung kann im Planfall eine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden. Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung wird auch für das geplante Ge-

bäude zwischen Einstein- und Prinzregentenstraße erbracht (Bebauungsplan mit Grünordnung 2038b).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet sind keine kartierten Biotope vorhanden. Bei Realisierung der Planung müssen ca. 122 Bäume gefällt werden, die großteils der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen. Damit gehen auch potenzielle Lebensräume für Vögel verloren. Im Bereich der geplanten Freiflächen sind jedoch umfangreiche Baumpflanzungen vorzusehen, mit denen dieser Verlust mittel- bis langfristig weitgehend kompensiert werden kann.

Schutzgut Boden

Die Gesamtversiegelung verringert sich im Planungsgebiet geringfügig. Durch die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen kann der oberflächige Versiegelungsgrad sogar deutlich reduziert werden.

Altlasten/Kampfmittel

Auf einzelnen Grundstücken innerhalb des Planungsgebietes können Auffüllungen und Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Munitions- bzw. Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden.

Schutzgut Wasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet etwa 9,4 m. Die geplante mehrgeschossige Tiefgarage führt zu einem bau- und anlagebedingten Eingriff in den Bereich des Höchstgrundwasserstandes (HW 1940) sowie in den mittleren Grundwasserspiegel.

Schutzgut Klima

Thermische Belastungen

Durch die geplante Hochhausbebauung sind insbesondere im Bereich der geplanten zentralen Platzfläche im Gewerbegebiet GE 2 südlich der Einsteinstraße höhere Oberflächentemperaturen in den Nachtstunden zu erwarten, wobei dies im Hinblick auf die geplanten Nutzungen als unproblematisch anzusehen ist. Zudem tragen die Wasserflächen wie auch der erhöhte Grünflächenanteil und die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen dazu bei, die thermischen Belastungen zu reduzieren.

Luftaustausch/Windkomfort

Die den Gebäuden B bis E vorgelagerten zweigeschossigen Sockelbauten tragen dazu bei, negative Effekte im Hinblick auf den Windkomfort abzumildern. Die Komfortkategorie I für Ruhezonen kann im Bereich der geplanten Freiflächen überwiegend eingehalten werden.

Schutzgut Luft

Relevant sind im Planungsgebiet nur die Immissionen aus dem Kfz-Verkehr. Die höchsten Belastungen treten an der der Einsteinstraße zugewandten Fassade von Gebäude B auf. Während derzeit der Grenzwert der 22. und 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) innerhalb des Planungsgebietes knapp eingehalten werden kann, wurden für den Prognose-Planfall 2015 geringfügige Überschreitungen ermittelt.

Schutzgut Stadtbild/Landschaftsbild

Wie die durchgeführte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung gezeigt hat, wird die Wirkung des Friedensengels in der zentralen Sichtachse der Prinzregentenstraße durch die geplante Hochhausgruppe nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.5. Verwendete Gutachten/Untersuchungen

- Dorsch Consult (2004): Ergänzende Orientierende Altlastenerkundung, Juni 2004.
- Eisenlauer Voith (2009): Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Juli 2009.
- Eisenlauer Voith (2010): Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung; Aktualisierung Sichtfeld 05 Prinz-Carl-Palais/Franz-Josef-Strauß-Ring aufgrund der Erhöhung der Baukörper um 3 m, 23.11.2010.
- Gevas Humberg & Partner (2008): Verkehrsuntersuchung, Februar 2008.
- Gevas Humberg & Partner (2009a): Verkehrserzeugung Stadtportal München-Ost, 01.07.2009.
- Gevas Humberg & Partner (2009b): Zusammenfassung Verkehrsuntersuchung Stadtportal München-Ost, 15.07.2009.
- Gevas Humberg & Partner (2010): Verkehrsuntersuchung Stadtportal München-Ost – Prognose 2025, 02.11.2010.
- Kurzak H. (2004): Verkehrsuntersuchung; erstellt zum Ausbau des Mittleren Ringes Ost, München, 24.05.2004.
- Möhler + Partner (2004): Schalltechnische Untersuchung Mittlerer Ring – Abschnitt Ost, Verkehrliche Neuordnung im Bereich Vogelweideplatz – Tektur zum Planfeststellungsbeschluss vom 22. Juli 2002, 13.07.2004.
- Möhler + Partner (2008): Schalltechnische Untersuchung – Voruntersuchung, Bericht Nr. 700-2645, Februar 2008.
- Möhler + Partner (2009): Umweltprüfung, Schalltechnische Einschätzung der Planung Nieto Sobejano, 07.07.2009.
- Möhler + Partner (2010): B-Plan Nr. 2038 - Stellungnahme zu Freiflächen, 06.10.2010.
- Möhler + Partner (2012): Schalltechnisches Gutachten; Bericht Nr. 700-3269-1S, Januar 2012.
- Nickol & Partner (2009): Erhebung von Altlastenverdachtsflächen (Historische Recherche)(Grundstücke der LHM, BTI und Zurich), 16.07.2009.
- Ohnes & Schwahn (2009): Naturschutzfachliche Grundlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, 07.11.2009
- PAN Partnerschaft (2004): Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Mai 2004.
- Rebouskos + Störkle (2010a): Besonnungsnachweis nach DIN 5034, 23.03.2010.
- Rebouskos + Störkle (2010b): Besonnungsnachweis nach DIN 5034 – Ergänzung des Nachweises im Zusammenhang der Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe um 3 m, 25.11.2010.
- Richter & Röckle (2008): Bestandsaufnahme Klima, 1. Juli 2008.
- Richter & Röckle (2009): Schadstoffimmissionsprognose - Ergänzt durch den Fall ohne Tunnelentlüftung, 31. Juli 2009.
- Richter & Röckle (2011a): Fachgutachten Klima + Luft, 24.03.2011.

- Richter & Röckle (2011b): Stellungnahme zu den Immissionen durch die Entlüftungen der Tiefgaragen, 24.03.2011.
- Ruscheweyh Consult (2010): Windkanaluntersuchung zum Windkomfort; Bericht RC 1232/1110; 09.11.2010.
- Ruscheweyh Consult (2011a): Stellungnahme zur Anmerkung des RGU zum Windgutachten RC 1232/1110, 04.03.2011.
- Ruscheweyh Consult (2011b): Stellungnahme zum aerodynamischen Effekt der Sockelbauten, 22.11.2011.

9. Daten zum Bebauungsplan

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Größe des Planungsgebietes | 40.981 m² | | |
| | | | |
| Baugebiet | Nettobauland | Geschossfläche | Arbeitsplätze |
| Gewerbegebiet GE 1 | 791 m ² | 200 m ² | 3 |
| Gewerbegebiet GE 2 | 23.057 m ² | 75.350 m ² | 1.142 |
| Gewerbegebiet GE 3 | 3.637 m ² | 6.550 m ² | 99 |
| Summe Baugebiete | 27.485 m ² | 82.100 m ² | 1.244 |
| | | | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 13.496 m ² | | |
| Flächen dinglich zu sichern | 1.756 m ² | Gehrecht | |
| | 128 m ² | Leitungsrecht | |

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshaupt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V