

Telefon: 0 233-22028  
23195  
25858  
Telefax: 0 233-24217

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/43 P  
PLAN-HA II/543  
PLAN-HA II/45

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2094  
Bäckerstraße (östlich),  
Am Schützeneck (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes  
mit Grünordnung Nr. 1922a)

Satzungsbeschluss

Stadtbezirk 21 Pasing - Obermenzing

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01808

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des BA 21 vom 17.01.2012
5. Stellungnahme des BA 21 vom 22.10.2014

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanes (Seite 5 ff.)

##### **A) Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.2094 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 20.08.2014 während der Zeit vom 01.09.2014 mit 01.10.2014 durchgeführt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

##### **1. Deutsche Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG hat mit Schreiben vom 03.09.2014 darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die DB AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form ausgeschlossen seien. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, seien entschädigungslos hin-

zunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz seien vom Bauherren zu tragen. Gegen den vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen seien erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bahngrund sei dafür nicht zu benutzen.

**Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherren zur Kenntnis gebracht.

**2. Handwerkskammer für München und Oberbayern**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern forderte mit Schreiben vom 24.09.2014, dass im Rahmen der Planungen grundsätzlich sichergestellt werden sollte, dass im Umgriff des Bebauungsplanes bestehende, bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden sollten. Dies gelte insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

**Stellungnahme:**

Im Zuge des Verfahrens wurden die Belange der im Umgriff vorhandenen Betriebe in die Abwägung mit eingestellt, Nutzung und Weiterentwicklung sind möglich.

**3. Deutsche Telekom**

Die Deutsche Telekom hat Vollzugshinweise gegeben.

**Stellungnahme:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherren ebenfalls zur Kenntnis gebracht.

**B) Beteiligungsverfahren nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11. mit 23.12.2011 durchgeführt. In dieser Zeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

**C) Beteiligung des Bezirksausschusses 21**

Der **Bezirksausschuss des 21 Pasing - Obermenzing** hat sich in der Sitzung vom 10.01.2012 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 4).

**Stellungnahme:**

zu 1.

Der Anregung wird gefolgt. Die Durchwegung in Nord-Süd-Richtung von der Promenade zu der Straße Am Schützeneck ist durch eine Dienstbarkeit vertraglich für die Öffentlichkeit gesichert. Die Flächen für die Promenade und dem östlich angrenzenden Platz entsprechen bis auf ca. 50 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922a.

Zu den Punkten 2 und 3 wurde der Unterausschuss Verkehr und Planung des Bezirksausschusses 21 in der Sitzung am 01.10.2014 durch die Stadtplanung informiert.

Der Bezirksausschuss hat sich daraufhin in seiner Sitzung vom 07.10.2014 noch mal mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5).

**Stellungnahme:**

Zu 1.

Im Platzbereich der Straßen Am Schützeneck, Ecke Rathausstraße wird die Zufahrt zum Grundstück ausgeschlossen, eine TG-Zufahrt in der Straße Am Schützeneck ist möglich.

Zu 2.

Es ist vorgesehen, im Zuge des späteren Bauantrags das Vorhaben in der Stadtgestaltungskommission vorzulegen.

Zu 3.

Ein Zurücksetzen der Gebäudekanten für Ausstellflächen würde die Bebauung des ohnehin kleinen Gevierts gravierend beeinträchtigen. Eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche für Ausstellungszwecke des Einzelhandels ist, wenn vom Nutzer gewünscht, im Vollzug zu prüfen.

**D) Änderungen im Bereich der Straßen Am Schützeneck, Rathausstraße**

Im Bereich der Straßen Am Schützeneck, Rathausstraße wurde die Zufahrt zum Grundstück nachträglich ausgeschlossen, um den Platz in seiner Gestaltung nicht zu beeinträchtigen. Dafür musste der Plan geringfügig angepasst werden. Die Grundeigentümerin als Betroffene hat dieser Änderung zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 21 kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2094 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2094  
der Landeshauptstadt München

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.  
Bäckerstraße (östlich),  
Am Schützeneck (nördlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1922a)

vom ...

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

## **§ 1**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich östlich der Bäckerstraße und nördlich Am Schützeneck wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.10.2014 angefertigt vom GeodatenService München am \_\_\_\_\_ und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1922a (MüABl. 18; S 209) wird durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Einzelhandelsnutzung ist westlich der Gehrechtsfläche auf einer maximalen Verkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup>, östlich der Gehrechtsfläche auf einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Die Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig.
- (3) Verkaufsflächen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind mitzurechnen. Zur Verkaufsfläche zählen
  - Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen

- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
  - Lagerflächen in den Fällen der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager und
  - alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.
- (4) Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.
- (5) Die Errichtung eines Kinos ist zulässig.
- (6) Entlang der östlichen Baulinie ist im Erdgeschoss bis zu einer Gebäudetiefe von 20 m Wohnnutzung ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist hier Wohnnutzung zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung nachgewiesen werden kann.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Die Grundfläche des Besonderen Wohngebietes kann um die versiegelte Fläche des im Bebauungsplan Nr. 1922a festgesetzten und mit einem Geh- und Radfahrrecht zu sichernden Teils der Promenade des Besonderen Wohngebietes (FINr. 140) und der mit einem Gehrecht dinglich zu sichernden Fläche der Durchwegung im Baugebiet überschritten werden.
- (3) Die zulässige Geschossfläche (GF) kann um bis zu 400 m<sup>2</sup> für Flächen für Durchgänge, Arkaden sowie Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise, Gliederung Baukörper**

- (1) Im Baugebiet ist an allen Seiten jeweils auf den gesamten Längen der Baulinien anzubauen. Es kann darauf verzichtet werden, wenn die Funktionen des Baubestandes dadurch beeinträchtigt werden (z.B. Verbauung von Fenstern im Baubestand).
- (2) Die festgesetzte Arkade im westlichen Eingangsbereich der Promenade an der Bäckerstraße und der nördliche Durchgang des Gehrechts müssen mindestens eine lichte Höhe von 4,50 m einhalten. Außerdem muss der vorgenannte Durchgang eine Breite von mindestens 5 m aufweisen.

**§ 5****Höhenentwicklung**

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 526,70 m über N.N.

**§ 6****Dachformen, Dachaufbauten**

- (1) Im Baugebiet sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 3 Grad zulässig.
- (2) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken.
- (3) Es sind nur technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 15% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken.
- (4) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen.
- (5) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.
- (6) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (7) Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen u.ä.) sind ohne die Begrenzungen der Absätze 2 und 3 zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1 m über der Oberkante der Attika beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (8) Aufbauten für Dachausstiege sind in einem Umfang von maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenaufgang zulässig. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Abstellräume für die Dachnutzung mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> sind zulässig.
- (9) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche/ Terrassen mit dazugehörigen Dachausstiegen und Abstellräumen auf den Dächern sowie Flächen von Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (10) Bei einer Ausbildung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnut-

zungen ist auf mind. 20 % der Fläche eine intensive Dachbegrünung vorzusehen.

- (11) Absturzsicherungen und Umwehrungen von Dachterrassen bzw. Dachgärten sind bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Dachfläche zulässig. Sie müssen mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

## **§ 7**

### **Abstandsflächen**

Innerhalb des Bauraumes zwischen den mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26 m und den südlich und westlich gelegenen Gebäuden müssen zur gegenüberliegenden Fassadenseite folgende Mindestabstände eingehalten werden:

- in Nord-Südrichtung 14,50 m
- in Ost-West-Richtung 6 m.

## **§ 8**

### **Nebenanlagen**

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der Bauräume zulässig.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen müssen in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein.
- (6) Oberhalb der Erdgeschoss-Zone sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig.

## **§ 10**

### **Dienstbarkeitsflächen**

Von der festgesetzten Lage der Gehrechtsfläche kann ausnahmsweise geringfügig abgewi-



chen werden, wenn technische, verkehrliche und gestalterische Gründe es erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## **§ 11**

### **Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten**

- (1) Die nach Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge benötigten Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Diese sind im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche zulässig.
- (2) Die Decken von Tiefgaragen im Blockinnenraum sind um mindestens 0,6 m, zur Pflanzung von Großbäumen um mindestens 1,2 m abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

## **§ 12**

### **Trafostationen**

Die zur Versorgung des Planungsgebietes erforderlichen Trafostationen sind in den Gebäuden in geeigneten Räumen, die nahe zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, unterzubringen.

## **§ 13**

### **Immissionsschutz (Verkehr)**

- (1) An folgenden Fassadenseiten sind Fenster von schützenswerten Räumen, die dem Schlafen dienen, nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind:
  - Nord- und Westseite im Bereich Wandhöhe 26 m;
  - Ostseite im Bereich Wandhöhe 26 m ab einer Wandhöhe von 20 m
- (2) Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 mit berücksichtigt werden.

## **§ 14**

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind im Besonderen Wohngebiet (WB) unzulässig.

## **§ 15**

### **Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstückes ist entsprechend den textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (2) Nicht überbaute Flächen im Blockinnenraum sind zu begrünen.
- (3) Im Bereich des Innenhofs sind begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche herzustellen.
- (4) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie die mit einem Gehrecht belegte Fläche sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (5) Pro 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücks- und Tiefgaragenflächen ist mindestens ein kleiner Laubbaum (Endwuchshöhe bis 10 m) oder ein Zierobstbaum (Hochstamm) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die mit einem Gehrecht belegten Flächen sowie die Flächen für Tiefgaragen im Osten sind davon ausgenommen.

## **§ 16**

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

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

## Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	11
2. Ausgangssituation	12
2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsumgriff und Eigentumsverhältnisse	12
2.2. Bestandsaufnahme, derzeitige Nutzung (Planungsgebiet und Umgebung)	12
2.3. Rechtliche Ausgangslage	13
2.4. Planerische Vorgaben, bisherige Planungen	13
2.5. Erschließung	14
2.6. Soziale Infrastruktur	14
2.7. Vorbelastungen	14
3. Planungsziele und -konzept	15
3.1. Art der Nutzung	15
3.2. Maß der Nutzung	15
3.3. Gestalt / Abstandsflächen / Belichtungsverhältnisse	17
3.4. Verkehrsfläche, Erschließung und Stellplätze	19
3.5. Soziale Infrastruktureinrichtungen	20
3.6. Brandschutzkonzept	20
3.7. Dachformen, Dachaufbauten	20
3.8. Nebenanlagen	20
3.9. Werbeanlagen	21
3.10. Immissionsschutz (Verkehr)	21
3.11. Versickerung	22
3.12. Gender Mainstreaming	22
4. Grünordnungskonzept	22
5. Auswirkungen der Planung	23
5.1. Nutzung und Gestalt	23
5.2. Verkehr	23
5.3. U-Bahn / Trambahnlinie 19	23
5.4. Grünplanung	23
5.5. Energienutzung	23
5.6. Besonderer Artenschutz	23
6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten	25
7. Umweltprüfung	25

### 1. Planungsanlass

Das Planungsgebiet besteht aus einem Teil des Grundstücks FINr. 140 und liegt östlich der Bäckerstraße, nördlich der Straße Am Schützeneck und südlich der öffentlichen Promenade. Es befindet sich im Geltungsbereich des am 30.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1922a. Eine bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1922a erwogene Baurechtsmehrung konnte wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des damaligen Grundeigentümers nicht weiter verfolgt werden, so dass ein besonderes Wohngebiet (WB) und nur bestandsorientiertes Baurecht ausgewiesen wurde.

Im Jahr 2008 ist ein Wechsel des Grundeigentümers erfolgt. Der neue Eigentümer

beabsichtigt mit einer Schließung des Blockrandes das o.g. WB gemäß den ursprünglichen städtebaulichen Zielen der Landeshauptstadt München zu entwickeln. Eine Aufnahme des Grundstücksteils, der im Bebauungsplan Nr. 1922a bereits als Promenade vorgesehen ist in diesen Bebauungsplan, ist im wesentlichen dabei nicht erforderlich, da gegenüber den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes keine Änderungen beabsichtigt sind. Die dortigen Festsetzungen gelten weiterhin und der vorliegende Bebauungsplan kann sich ausschließlich auf den zu ändernden Bereich, also den Bauraum sowie die künftige Teilfläche der Straße beschränken. Lediglich ein kleiner Bereich der Promenade am Ostrand des vorliegenden Bebauungsplanes muss für die Unterbauung mit einer Tiefgarage in Anspruch genommen werden. Für die geplanten Änderungen ist eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1922a erforderlich.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 21 (Pasing-Obermenzing), umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und ist in Privateigentum.

### **2.2. Bestandsaufnahme, derzeitige Nutzung (Planungsgebiet und Umgebung)**

Südöstlich des Bahnhofsbereichs Pasing, an der Bäckerstraße/ Am Schützeneck, befindet sich ein achtgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem westlich daran angrenzenden eingeschossigen Baukörper entlang der Bäckerstraße, der für Einzelhandel genutzt wird. Im viergeschossigen Eckgebäude an der Bäckerstraße/ Am Schützeneck sind neben Wohnungen überwiegend Praxen untergebracht.

Der östliche Bereich ist mit einer Tiefgarage (Zufahrt über die Straße Am Schützeneck) unterbaut, die im Zuge eines Gesamtkonzeptes überplant werden kann. Die darüber liegende private Freifläche besteht hauptsächlich aus einer Rasenfläche, die an ihren Rändern dicht von großen Laubbäumen, u.a. eine Platane mit mehreren Baumhöhlen sowie zwei alte Kiefern, eingesäumt ist. Sie dient dem Aufenthalt der unmittelbaren Anwohner.

Das Grundwasser (HHW 1940) hat zur Geländeoberfläche einen Flurabstand von etwa 6 m. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist mit den östlich und westlich liegenden Erholungsflächen und der Promenade ausreichend gewährleistet.

Umgebung außerhalb des Umgriffs:

Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Promenade, die im Norden von den sog. Pasing Arcaden begrenzt wird. Die Nutzung besteht aus einem Einkaufszentrum im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (11 m) sowie darüber liegender Wohnnutzung in den folgenden zwei Obergeschossen.

Östlich schließt sich ein Platzbereich als Ausläufer der Promenade an, weiter südöstlich schließt das Einkaufszentrum, 'Pasing Arcaden 2' an. Der Bereich südlich des Planungsgebietes, entlang der Straße Am Schützeneck, wird sowohl durch den viergeschossigen Neubau einer Versicherung als auch durch eine zwei- bis dreigeschossige, z.T. kleinteilige Bebauung geprägt. Die Gebäude werden als Wohn- oder Bürogebäude genutzt, zum Teil gibt es kleinere Geschäfte im Erdgeschoss.

Der Bereich westlich der Bäckerstraße wird ebenfalls von viergeschossigen Gebäu-

den mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) geprägt.

## **2.3. Rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) und als Teil des Stadtteilzentrums (Z) dargestellt. Nördlich davon verläuft von Ost nach West eine örtliche Grünverbindung.

### **2.3.2. Bestehendes Baurecht / Bestehende Widmungen**

Das bestehende Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 1922a setzt im Planungsgebiet als Art der Nutzung Besonderes Wohngebiet (WB) fest. Als Maß der Nutzung ist derzeit eine maximale Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von 9.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **2.3.3. Sonstige Vorgaben**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013.

## **2.4. Planerische Vorgaben, bisherige Planungen**

### **2.4.1. Sanierungsgebiet Stadtteilzentrum Pasing**

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren grenzt südlich und westlich an das Planungsgebiet an.

### **2.4.2. Rahmenbedingung**

Die nachfolgend aufgeführte übergeordnete Rahmenbedingung ist aus rechtlichen Gründen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens und kann somit auch nicht im Rahmen dieses Verfahrens sichergestellt oder geregelt werden. Sie ist jedoch bei der Bebauungsplanung konzeptionell zu beachten, um eine spätere Realisierung nicht zu behindern.

#### **Verlängerung der U-Bahn-Linie U5**

Im Bebauungsplan Nr. 1922a wurde die Möglichkeit, die U-Bahn-Linie U5 ab der heutigen Endhaltestelle am Laimer Platz entlang der Agnes-Bernauer-Straße und weiter in südlicher Lage parallel zur Nordumgehung Pasing (unter der Promenade) bis zum Pasinger Bahnhof zu verlängern, vorgesehen. Innerhalb des Planungsgebietes wurde der Bereich des nach Norden geöffneten Hofes eine Fläche für begleitende Maßnahmen des U-Bahnbaus vorgehalten. Nach jetzigem Stand ist die Freihaltung dieser Fläche nicht mehr für den U-Bahnbau erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wären zwei Dükerbauwerke auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 140 erforderlich. Beide sind in der Fläche der Promenade möglich. Eine entsprechende Dienstbarkeitsbestellung kann erst erfolgen, wenn im Zuge der Planfeststellung die rechtliche Grundlage dafür geschaffen wird.

## **2.5. Erschließung**

### **2.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der zu ändernde Bereich kann für den MIV nur über die Straße Am Schützeneck erschlossen werden. Die Bäckerstraße sowie die im Norden und Osten liegenden Flächen der Promenade können nicht für die Erschließung der pflichtigen Stellplätze genutzt werden. Wegen der Insellage des Baugebietes und seiner kleinen Dimension ist allerdings unabdingbar, dass Bereiche der Promenade im Norden und im Osten von Bäckerstraße und Am Schützeneck temporär durch Feuerwehr, Nutzfahrzeuge und Lieferfahrzeuge befahren werden bzw. kurzzeitig als Anlieferzone genutzt werden.

### **2.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt in 200 m Entfernung zum Pasinger Bahnhof. Der Bahnhof Pasing ist Haltepunkt für 5 verschiedene S-Bahnlinien, die in das Stadtzentrum bzw. den Süden und Westen Münchens führen, sowie für regionale (Lindau, Garmisch, Augsburg) und überregionale Zugverbindungen (u.a. ICE-Haltepunkt) mit Anbindung an den Hbf München.

Die Trambahnlinie 19 fährt von der ca. 200 m entfernten Haltestelle Rathaus Pasing durch die Bäckerstraße zum Bahnhof Pasing und in der Gegenrichtung durch die Gleichmannstraße in die Innenstadt.

Der Pasinger Bahnhofsbereich bzw. die Bäckerstraße und die Gleichmannstraße werden derzeit von mehreren Buslinien angefahren bzw. durchfahren, die v.a. die umliegenden Siedlungsgebiete Pasings an das Schnellbahnnetz anschließen sowie Verbindungen in die angrenzenden Stadtbezirke und zur Gemeinde Gräfelfing herstellen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Bereich sehr gut durch die Verkehrsmittel des ÖPNV erschlossen ist.

## **2.6. Soziale Infrastruktur**

Der künftige Bedarf an Kindertagesstättenplätzen für das Planungsgebiet kann durch zwei, bereits im Bebauungsplan 1922a vorgesehene Einrichtungen abgedeckt werden.

## **2.7. Vorbelastungen**

### **Straßen- und Schienenverkehr**

Das Planungsgebiet ist derzeit Lärmbelastungen durch das Verkehrsaufkommen in der Bäckerstraße und der Straße Am Schützeneck ausgesetzt, wobei im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich der Bäckerstraße neben dem Trambahn- und Busverkehr ausschließlich Geschäftsanlieferungen, Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie Anliegerverkehr zulässig sind.

Entlang der Bäckerstraße ist mit Erschütterungsimmissionen aus der dort neu gebauten Trambahnlinie 19 zu rechnen, wobei durch konstruktive Baumaßnahmen diese soweit reduziert wurden, dass die entstehenden Erschütterungen für die im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen verträglich sind.

### **3. Planungsziele und -konzept**

#### **3.1. Art der Nutzung**

Die in diesem Bereich bestehende Wohnnutzung soll durch die Festsetzung Besonderes Wohngebiet WB gestärkt werden. Durch geeignete Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Einzelhandelsfläche sich nur geringfügig vergrößert und sich in das Einzelhandelskonzept für Pasing einfügt.

Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig, um den stadträumlich und gestalterisch sensiblen Bereich weder optisch noch durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung und zur Gewährleistung einer ansprechenden Wohn- und Aufenthaltsqualität werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Errichtung eines Kinos ist zulässig, um eine wohngebietsnahe kulturelle Versorgung zu ermöglichen.

Der östliche Bereich des Bauraumes eignet sich im Erdgeschoss durch seine exponierte Lage an der Promenade, die sich hier zu einem Platz aufweitet, für Einzelhandelsnutzungen oder andere publikumswirksame Nutzungen bzw. Dienstleistungen.

Aus diesem Grund ist in diesem Bereich eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Da die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer 'Nichtwohnnutzung' aber sehr von der aktuellen Marktsituation vor Ort abhängig ist und ggf. temporär nicht umgesetzt werden kann, soll ausnahmsweise Wohnnutzung zugelassen werden, wenn im Vollzug nachgewiesen wird, dass durch eine geeignete Grundrissgestaltung die erforderliche Belichtung der Aufenthaltsräume nachgewiesen wird.

#### **Verkaufsflächen**

Die bereits vorhandenen Verkaufsflächen (ca. 1.900 m<sup>2</sup>) entlang der Bäckerstraße (mit bestehenden Ladennutzungen) sollen im Erdgeschoss erhalten werden und können vor allem im 1. Obergeschoss als deren Bestandteil erweitert werden. Als maximal zulässige Verkaufsfläche werden westlich des Gehrechts ca. 2.700 m<sup>2</sup> festgesetzt, um den Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung an der Bäckerstraße zu betonen. Einzelhandelseinrichtungen auf den Flächen östlich des Pasinger Bahnhofes stärken das Pasinger Zentrum und seine Versorgungsfunktion. Östlich der Gehrechtsfläche werden 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht, um die Situation an der Straße Am Schützeneck bzw. an der platzartigen Aufweitung der Promenade zu beleben. Neue Einzelhandelsflächen insbesondere an der Straße Am Schützeneck können dazu beitragen, den Weg von der nördlich gelegenen Promenade und den angrenzenden Pasing Arcaden ins Pasinger Zentrum attraktiv zu machen.

Die Erweiterung des im Planungsgebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs, der eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> aufweist, auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig, da er sich hin die Versorgungsstruktur am Pasinger Zentrum einfügt und insofern Belange des Zentrenkonzepts nicht beeinträchtigt werden. Die Erweiterung dieses Betriebes soll deshalb ermöglicht werden.

#### **3.2. Maß der Nutzung**

Die Ausbildung der städtebaulich erwünschten Raumkanten und die Integration des Hochhauses in die Planung führt zu einer baulichen Dichte mit einer maximal zulässigen

gen Geschossfläche von 14.700 m<sup>2</sup> (mit einer entsprechenden GFZ von rd. 2,12) und einer Grundfläche von 4.400 m<sup>2</sup> (mit einer entsprechenden GRZ von 0,64). Diese Geschossfläche erlaubt entsprechend dem besonderen Charakter eines besonderen Wohngebietes WB ca. 9.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzung mit ca. 99 Wohneinheiten und ca. 5.700 m<sup>2</sup> Nichtwohnnutzung. Dabei wird auch der zum Baugebiet gehörende bzw. zum Grundstück FINr. 140 gehörende Anteil der Promenade als Teil des Baugrundstückes bei der Berechnung von GFZ und GRZ einbezogen.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. Diese Festsetzung dient der Klarstellung für den Bauvollzug und ist im Übrigen für die Ermittlung der erforderlichen Infrastruktur maßgeblich.

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen wird im Rahmen dieser Planung von Folgendem ausgegangen:

Auf die Grundfläche des Gesamtgrundstücks FINr. 140 nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Hauptnutzung mit allen untrennbaren Bestandteilen wie z.B. Balkonen (Projektionsfläche), Arkaden, Terrassen und Vordächern angerechnet.

Diese Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um insbesondere die erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

Die Gesamtgrundfläche auf dem Grundstück FINr. 140 kann um die versiegelte Fläche des mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichernden Flächenteils der Promenade (Bebauungsplan Nr. 1922a) überschritten werden. Dies bezieht sich auf den außerhalb des jetzigen Umgriffs liegenden Teil der Promenade, der im Bebauungsplan Nr. 1922a geregelt wurde.

Aus diesen Regelungen ergibt sich eine mögliche Versiegelung des vorliegenden Planungsgebietes bzw. des Gesamtgrundstücks FINr. 140 von 100%. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist in dieser innerstädtischen Situation erforderlich, um eine der städtebaulichen Lage entsprechende urbane Situation zu erreichen. Die Flächen der Promenade außerhalb des jetzigen Umgriffes dienen trotz ihrer Versiegelung als öffentlich zugängliche Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **Begründung Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO**

Für das Gesamtbaugebiet, dessen überbaubare Flächen im jetzigen Planungsgebiet liegen, (WB mit einer umgerechneten GFZ von 2,12 und einer GRZ von rd. 0,64) wird die Obergrenze der maximal zulässigen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO für WB (GFZ 1,6, GRZ 0,6) überschritten.

Wegen der städtebaulich angestrebten baulichen Fassung der umliegenden Straßenräume, und wegen der angestrebten verdichteten Nutzung in dieser zentralen Lage in Pasing mit sehr guter ÖPNV-Anbindung ist die Überschreitung der o.g. Obergrenzen erforderlich.

Die angestrebte verdichtete Bauweise folgt dabei der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und die damit verbundene eingeschränkte Flächenkapazität ist eine flächenmäßig vergleichbare Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen wie in peripheren Lagen nur bedingt möglich. Der aus der Zielsetzung der städtischen Verdichtung resultierende Umfang an privater Grünflächenversorgung erreicht für dieses Baugebiet nicht die allgemein übliche Größenordnung des



Münchener Standards.

Die Promenade mit den angrenzenden Platzbereichen, der Stadtpark Pasing sowie der Würmgrünzug in der Nachbarschaft zum Planungsgebiet bieten jedoch vielfältige Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

In der Gesamtsicht wird die hohe bauliche Dichte u.a. durch die o.g. Maßnahmen ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen **an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gewährleistet sind. Durch die bauliche Dichte an sich, werden **keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt** erzeugt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die günstige ÖPNV-Anbindung zufriedengestellt.

### 3.3. Gestalt / Abstandsflächen / Belichtungsverhältnisse

#### Gestalt

Das Besondere Wohngebiet WB soll entlang der Straßenzüge Am Schützeneck und Bäckerstraße sowie entlang der Promenade räumlich gefasst werden. Zugleich soll es eine Platzkante für den östlich daran angrenzenden Platzbereich bilden. Die am östlichen Bauraum festgesetzte Baulinie nimmt die städtebaulich angestrebte Flucht der bestehenden Bebauung westlich der Rathausgasse auf.

Entlang der Bäckerstraße, der Promenade und Am Schützeneck werden entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielvorgaben Baulinien festgesetzt. Durch den Anbau an die Baulinien werden die Straßenzüge bzw. die Promenade entsprechend gefasst. Wenn die Funktionen des Baubestandes dadurch beeinträchtigt werden (z.B. Verbauung von Fenstern im Baubestand) kann jedoch auf einen direkten Anbau an den Bestand verzichtet werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1922a wurde mit einem nach Norden geöffneten Hof eine Vorhaltefläche für den U-Bahnbau freigehalten. Der ursprünglich vorgesehene Spielraum für den Grundwasserdüker und die Baustelleneinrichtung ist nicht mehr notwendig. Der neue Bauraum berücksichtigt daher diese Fläche nicht mehr, dennoch wird die potentielle U-Bahntrasse nicht beeinträchtigt. Eine potentielle Fläche für Grundwasserdüker für den U-Bahnbau wird nordwestlich außerhalb des Bau- raumes vertraglich geregelt.

Die vorgesehene Bebauung parallel zur Bäckerstraße wird mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 15,00 m Höhe und einer somit möglichen Bebauung mit vier bis fünf Geschossen festgesetzt und ist der städtebaulichen Situation angemessen.

Im westlichen Eingangsbereich der Promenade auf Höhe der Bäckerstraße wird durch ein vorspringendes Obergeschoss ein baulicher Akzent gesetzt und durch die Begehbarkeit im Erdgeschoss die Fußgängerbeziehung vom Pasinger Bahnhofsvorplatz zur Promenade aufgeweitet.

Nördlich der Straße Am Schützeneck, gegenüber des bestehenden Gebäudes Am Schützeneck 7 wird die Wandhöhe ebenfalls auf 15 m Höhe, entsprechend einer viergeschossigen Bebauung begrenzt, um hier auf das in seiner Höhenentwicklung prägnante gegenüberliegende Gebäude zu reagieren. Östlich dieses Bereichs wird die Wandhöhe auf 14 m Höhe festgesetzt bzw. am Straßenbereich auf 10,5 m festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zum städtebaulichen Umfeld zu ermöglichen. Dort ist das oberste Geschoss von der Straßenflucht zurückzusetzen und als Terrassengeschoss auszubilden, um einen angemessenen Übergang zum stadträumlichen Umfeld herzustellen und auf die südlich angrenzende, niedrigere Bebauung zu reagieren.

Für die bauliche Fassung der Ostseite des Planungsgebiets, die an einen Freiraum, die Ausweitung der Promenade angrenzt, wird ebenfalls eine maximale Wandhöhe von 14 m festgesetzt.

Die daran anschließende nördliche Randbebauung entlang der Promenade wird mit drei Vollgeschossen und maximalen Wandhöhen von 10,50 m als der niedrigste Bestandteil der neuen Randbebauungen definiert.

Das bestehende Hochhaus genießt Bestandsschutz und wird in den beiden unteren Geschossen durch eine Hofbebauung mit einer Wandhöhe von max. 9 m in die neue Gesamtkomposition eingebunden.

### **Abstandsflächen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Gebäudeabstände neu definiert. Die Abstandsflächenregelung der Bayerische Bauordnung findet hier keine Anwendung.

Die sich ergebenden Abstände zwischen Gebäuden sind erforderlich, um eine urbane Raumfassung bzw. Hochpunkte zu ermöglichen. Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Verkürzung der Abstandsflächen im Wesentlichen nicht beeinträchtigt, eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Baugebiete ist gewährleistet. Zur genauen Ermittlung der Belichtungssituation innerhalb des Baugebietes und seiner unmittelbaren Umgebung wurde eine Besonnungs- und Verschattungsstudie erstellt.

Der Abstand von 11 m zur gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Am Schützeneck ist städtebaulich vertretbar. Die Auswirkungen auf den östlichen Bereich der Bebauung südlich der Straße Am Schützeneck sind auch vertretbar, da lediglich deren Nordseite betroffen ist, die Erdgeschosse hier zum größten Teil gewerblich genutzt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist. Zudem wird durch das Zurückversetzen des obersten Geschosses um mindestens 4 m von der Straßenflucht die Verkürzung der Abstände zur gegenüberliegenden (Wohn-)Bebauung relativiert.

Die Gebäudehöhen sind hier erforderlich, um der urbanen Situation im Zentrum von Pasing gerecht zu werden. Die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung sind vertretbar, da gemäß der erstellten Untersuchung eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt ist.

Sofern im Inneren des Baugebietes an der Baugrenze umlaufend angebaut wird, verringert sich der geringste Gebäudeabstand auf bis zu 5,50 m.

Das bestehende Hochhaus genießt Bestandsschutz. Um das Gebäude in die Planung zu integrieren bzw. eine Entwicklung im Umfeld zu ermöglichen, werden die Abstände zu den Nachbargebäuden im Bereich südlich einer Wandhöhe von 26 m pauschal auf 14,50 m und westlich dieses Gebäudes auf 6,00 m verkürzt. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belüftung und Belichtung) kann gewährleistet werden. Der Innenhof wird begrünt und von einer Bebauung freigehalten.

### **Belichtungsverhältnisse**

In einer gesonderten Studie wurden die oben genannten Bereiche des Planungsgebiets, in denen von der BayBO abweichende Abstandsregelungen getroffen werden hinsichtlich der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse untersucht.

Die Simulationen der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse zeigen, dass innerhalb der vorgeschlagenen Neubebauung lediglich in einem kleinen Teilbereich die Mindestbesonnungszeiten für Wohnnutzungen an beiden Stichtagen der DIN 5034 nicht erreicht werden. Betroffen sind Fassadenbereiche im EG und 1.OG an der Ostseite der zum Innenhof orientierten Südfassade. Dort können über die Grundrissgestaltung, den Zuschnitt und die Orientierung von Wohneinheiten Besonnungsdefizite durch ausreichende Besonnungs- oder Belichtungsqualitäten an der Ostfassade ausgeglichen werden.

Mit Ausnahme des genannten Teilbereichs werden im Umfeld des Planungsgebietes an allen besonnten Fassaden der geplanten und bestehenden Bebauungen in denen Wohnnutzungen beabsichtigt oder vorhanden sind, die Mindestbesonnungszeiten an beiden Stichtagen erreicht oder es sind entweder die Besonnungszeiten am 17. Januar von 1,0 Stunden oder am 21. März von 4,0 Stunden nachweisbar. In den Teilbereichen, in denen die Mindestbesonnungszeit zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche nicht erreicht wird, sind jedoch überall Besonnungszeiten von mindestens 2,0 Stunden, teilweise sogar bis zu 3,5 Stunden festzustellen. Dadurch sind für die beabsichtigten Wohnnutzungen ausreichende Belichtungsqualitäten und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

### **3.4. Verkehrsfläche, Erschließung und Stellplätze**

Die Erschließung des Besonderen Wohngebietes WB für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Straße Am Schützeneck. Grundzug der Planung ist, dass die Tiefgaragenzufahrt (Ein- und Ausfahrt) nur von der Straße Am Schützeneck erfolgt. Aus diesem Grund werden Ein- und Ausfahrten an der Bäckerstraße sowie im östlichen Bereich Am Schützeneck ausgeschlossen, um gravierende Beeinträchtigungen der Promenade bzw. der östlich angrenzenden Platzfläche zu vermeiden. Die Anlieferung für den Einzelhandel soll von den Straßen Am Schützeneck und Bäckerstraße aus erfolgen.

Eine Anlieferung im rückwärtigen Bereich für den Einzelhandel, sowie die Befahrung mit Müllfahrzeugen, über die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind, widerspricht nicht dem Grundzug der Planung, da diese Befahrungen temporär und in geringer Dimension erfolgen.

Für die Führung der Trambahnlinie 19 zum Pasinger Bahnhof wurde eine Verbreiterung der Bäckerstraße nördlich der Straße Am Schützeneck erforderlich. Diese wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das entstehende Verkehrsaufkommen kann vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden.

#### **Stellplätze, Tiefgaragen**

Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS vom 19. Dezember 2007) benötigten Stellplätze sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen baulichen Dichte in diesem Bereich und der daraus eingeschränkten oberirdischen Flächenverfügbarkeit ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen. Für die Tiefgaragenfläche kann das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche ausgenutzt werden. Um die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können, ist eine geringe Erweiterung der Unterbauungs-

möglichkeiten für die Tiefgarage nach Osten hin erforderlich.

### **Fahrradabstellplätze**

Gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München vom September 2012 muss im Zuge der Baugenehmigung dargestellt werden, wo und wie der Bedarf an Fahrradabstellplätzen untergebracht wird.

### **3.5. Soziale Infrastruktureinrichtungen**

Der künftige Bedarf an Kindertagesstättenplätzen für das Planungsgebiet kann durch zwei vorgesehene Einrichtungen östlich der Offenbachstraße abgedeckt werden.

### **3.6. Brandschutzkonzept**

Nördlich und östlich des Planungsgebietes im Bereich der Promenade sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Gestaltung der 'Promenade' und die für ein Gesamtkonzept notwendigen Feuerwehruzufahrten müssen sich diesen Erfordernissen anpassen. Grundsätzlich muss eine Umfahrbarkeit des gesamten Baublocks sichergestellt werden. Im Bereich der nördlichen und östlichen Bebauung entlang der Promenade muss dies über die dinglich gesicherten Flächen ermöglicht werden. Die Durchfahrtsbreite des Fahrwegs muss im Norden bei der Zufahrt aus der Bäckerstraße eine Breite von mindestens 4 m, im weiteren Verlauf von mindestens 3,5 m und einen daran anschließenden hindernisfreien Geländestreifen von mindestens 2 m Breite aufweisen. Im Süden und Westen wird das über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht. Die Promenade kann in diesem Bereich von der Rathausgasse, der Straße Am Schützen- eck und der Bäckerstraße angefahren werden.

Weitere Feuerwehruzufahrten im Inneren des Planungsgebietes müssen projektbezogen im Bauvollzug geklärt werden. Um die Zufahrt zu ermöglichen, werden die lichten Höhen und die Breite des nördlichen Durchgangs und der Arkaden festgesetzt.

### **3.7. Dachformen, Dachaufbauten**

#### **Dachformen**

Es sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Neigung von 3 Grad zulässig. Ziel ist es, innerhalb des Planungsumgriffes eine homogene Dachlandschaft zu schaffen.

#### **Dachaufbauten**

Um die angestrebte ruhige, homogene Dachlandschaft nicht durch zu hohe, vom Straßenraum einsichtige technische Dachaufbauten zu stören, sind nur technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Technische Dachaufbauten müssen mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abrücken, um ihre Wirkung im öffentlichen Raum auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

### **3.8. Nebenanlagen**

Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Bau-

raumes zulässig, um die Freiflächen in Ihrer Nutzbarkeit nicht einzuschränken.

### 3.9. Werbeanlagen

Damit Werbeanlagen im öffentlichen Raum nicht zu dominant werden, werden sie in ihrer Lage und Dimension eingeschränkt. Deshalb sind Werbeanlagen nur am Ort ihrer Leistung zulässig und über den realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. den Oberkanten der Attika unzulässig. Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten sind freistehende Werbeanlagen und Werbefahren nicht zulässig.

Außerdem sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen unzulässig.

Damit Werbeanlagen der Gestaltung der Gebäudefassade untergeordnet sind, sind diese oberhalb der EG-Zone nur in Form von Firmenlogos und/ oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig und müssen in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein.

### 3.10. Immissionsschutz (Verkehr)

#### Schutz gegen Verkehrslärm, Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005

Lärmbelastungen gehen von den umliegenden Verkehrsanlagen aus.

Die im Dezember 2013 eröffnete Verlängerung der Straßenbahnlinie 19 zum Bahnhof Pasing wurde hinsichtlich ihrer schalltechnischen Auswirkungen im dazugehörigen Planfeststellungsverfahren untersucht. Demnach wird sich die Lärmsituation in der Bäckerstraße aufgrund der Ausweisung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich insgesamt verbessern.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehrslärm) für Besondere Wohngebiete (WB) liegen bei 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Im Bereich des Planungsgebietes wird von 61/53 dB (A) tags/nachts im Süden an der Bebauung Am Schützeneck bzw. 61/58 dB (A) tags/nachts im Westen der Bebauung entlang der Bäckerstraße, bis zu 63/61 dB (A) tags/nachts auf der Nord- und bis zu 56/53 dB (A) tags/nachts auf der Ostseite des Hochhauses ausgegangen.

Die maßgeblichen Orientierungswerte zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für besondere Wohngebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) werden um bis zu 3/16 dB(A) tags/nachts überschritten. Dabei wird der Orientierungswert Tag auf der Nord- und Westfassade des Hochhauses in den unteren Geschossen sowie auf der Süd- und Ostseite eingehalten, nachts mit Ausnahme der untersten Geschosse der Süd- und Ostfassade z.T. erheblich überschritten.

Es werden folgende Lärmpegelbereiche festgelegt:

Nordfassade EG bis 5. OG	III
Nordfassade 6.OG und 7. OG	IV
Westfassade	III
Südfassade (Bebauung entlang Am Schützeneck)	III

Die genannten Anforderungen gelten nur im Falle von Neu- und Ersatzbauten oder dem genehmigungspflichtigen Umbau bestehender Gebäude.

In den Lärmpegelbereichen sollten bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8

der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorgesehen werden.

#### **16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)**

Die 16. BImSchV kommt nicht zum Tragen, da es sich bei der Erweiterung der Bäckerstraße um keine wesentliche Änderung im Sinne des § 1 der 16. BImSchV handelt. Es handelt sich hierbei um keine zusätzliche Fahrbahn. Unabhängig davon wurde in der Planfeststellung für die Trambahnlinie 19 die Einhaltung der Vorgaben der 16. BImSchV nachgewiesen, nicht nur gegenüber den durch den Bebauungsplan zugelassenen Bauvorhaben, sondern auch für den Bestand.

#### **Elektromagnetische Felder, 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV)**

Laut Planfeststellung zur Verlängerung der Trambahnlinie 19 liegen die Werte elektromagnetischer Felder im Umfeld der Straßenbahn im Bereich der geplanten Grundstücksbebauung so weit unter den Grenzwerten der 26. BImSchV, dass auch unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens ein dauerhafter Aufenthalt von Personen unkritisch ist.

#### **3.11. Versickerung**

Da im Planungsgebiet künftig unversiegelte, private Freiflächen nicht vorhanden sein werden (Versiegelung 100 %) und somit der Platz für eine oberflächige Versickerung fehlt, wird das Niederschlagswasser über Sickerschächte abgeleitet. Die Versickerungspflicht ist nach § 3 Abs. 3 der Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) abgedeckt.

#### **3.12. Gender Mainstreaming**

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche und grünordnerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming. Die Durchwegung des Innenhofs schafft kurze Wegeverbindungen, vermeidet gefangene Räume und schafft durch Sichtverbindungen zu Orientierungspunkten eine angstfreie Benutzung. Die öffentlich zugänglichen Wege und Freiflächen sind grundsätzlich barrierefrei möglich.

#### **4. Grünordnungskonzept**

Das Baugebiet wird auf den nicht bebauten Tiefgaragenflächen mit kleinen Laubbäumen bepflanzt; die Dachflächen werden überwiegend extensiv begrünt.

Die Versorgung mit privaten Grün- und Freiflächen liegt unter den in München üblichen Anforderungen. Die Herstellung bodengebundener, begrünter Aufenthaltsbereiche, die gemeinschaftlich nutzbar sein sollen, ist lediglich im Innenhof möglich und wird dort festgesetzt. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, die zur Herstellung von Balkonen mit komfortabel nutzbarer Fläche und von einem gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsbereich auf den Dachflächen über einer Wandhöhe bis 10,50 m an der Promenade verpflichtet.

Günstigerweise befindet sich das Baugrundstück in direkter Nachbarschaft zur Promenade und in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Grünflächen, die ebenfalls die Defizite bei den privaten Freiflächen zum Teil kompensieren helfen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1. Nutzung und Gestalt**

Durch die Planung entsteht ein der Lage angemessener Gebäudekomplex mit möglichen Einzelhandelsnutzungen.

### **5.2. Verkehr**

Die maßvolle Erhöhung des Nutzungsmaßes im Planungsgebiet hat eine geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge, das über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Zudem wird sich die Erhöhung auch wegen der guten ÖPNV-Anbindung kaum bemerkbar machen.

### **5.3. U-Bahn / Trambahnlinie 19**

Der mögliche Bau der U-Bahn-Strecke und die bestehende Trambahnlinie 19 werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **5.4. Grünplanung**

Das Planungsgebiet wird voll versiegelt. Alle vorhandenen Bäume werden beseitigt. Die fehlende Versorgung mit privaten Freiflächen wird über begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche im Innenhof und auf den Dachflächen sowie über komfortabel nutzbare Balkone für den entsprechenden Anteil an Wohneinheiten kompensiert.

Die mit einem öffentlichen Gehrecht dinglich gesicherte Nord-Süd-Durchwegung durch das Baugebiet trägt dazu bei, einen durchlässigen öffentlichen Raum für Passanten zu schaffen, der das Planungsgebiet in Richtung der 'Pasing-Arcaden' und in Richtung des Pasinger Viktualienmarktes vernetzt.

### **5.5. Energienutzung**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine kompakte Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht.

Da in der Bäckerstraße eine Fernwärmeleitung liegt, kann die Versorgung des Planungsgebietes mit Wärmeenergie über diese erfolgen.

### **5.6. Besonderer Artenschutz**

Mit der Umnutzung wird der Gehölzbestand vollständig beseitigt, wovon potenziell europarechtlich relevante, geschützte Tierarten betroffen sind. Angesichts der derzeitigen Ausstattung der Grünfläche kommen am ehesten Vogel- und Fledermausarten in Betracht, nicht von vornherein auszuschließen ist der Juchtenkäfer. Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hingegen ausgeschlossen werden.

Im Folgenden werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Auswirkungen auf die oben genannten Tiergruppen und -arten im Planungsgebiet, auch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Tatbestände, beschrieben und ggf. geeignete Vermei-

dungs- und Minderungsmaßnahmen genannt.

### **Vögel**

Bei den Vögeln kann der Tatbestand der Zerstörung von Eiern und/oder Nestern bzw. der Tötung nicht-flügger Jungvögel (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) dadurch vermieden werden, dass die Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit und der Zeit der Jungenaufzucht erfolgt, also zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März.

Der Eingriffsbereich besitzt ein Potenzial als Fortpflanzungsstätte für drei bis fünf Paare kommuner Kleinvogelarten, wie Amsel, Kohl- und Blaumeise sowie Buchfink. Die möglichen Fortpflanzungsstätten gehen eingriffsbedingt verloren. Angesichts der großen Häufigkeit dieser Arten auch im Stadtgebiet bleibt aber die ökologische Funktionalität des Verbunds der lokalen Fortpflanzungsstätten gewahrt und der Schädigungstatbestand ist nicht erfüllt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Nr. 5 BNatSchG). Dies gilt auch für die beiden potenziellen Brutvogelarten mit größerem Aktionsraum, den Buntspecht und die Rabenkrähe. Beim Buntspecht, mit einer möglicherweise aktiven Bruthöhle in der Platane, geht mit Rodung dieses Baums der potenzielle lokale Neststandort verloren. Der Aktionsraum des Buntspechts wird aber nur kleinflächig reduziert. Es kann mit einiger Sicherheit davon ausgegangen werden, dass er an anderer Stelle eine Höhle besetzen kann (z.B. in den Würm-Anlagen westlich, noch innerhalb des Aktionsraums) und das Revier daher erhalten bleibt. Dies gilt umso mehr, als der Buntspecht im Stadtgebiet mittlerweile auch Fassadenverkleidungen zum Bau seiner Bruthöhlen nutzt.

Ein Ausweichen auf andere geeignete Neststandorte innerhalb des Reviers ist auch für die Rabenkrähe anzunehmen.

Insgesamt ist damit bei den Vögeln unter den o.g. Voraussetzungen nicht mit einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

### **Fledermäuse**

Der kleinflächige Verlust dieses allenfalls mäßig geeigneten Jagdlebensraumes hat mit Sicherheit keine nennenswerten Rückwirkungen auf die Integrität assoziierter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen.

Die Platane am Ostrand weist Strukturen auf, die ein gewisses Potenzial für ein Sommer- und/oder ein Winterquartier von Baumfledermäusen anzeigen, am ehesten für Abendsegler und Rauhaufledermaus. Eine Kontrolle der Strukturen im Winterhalbjahr wird empfohlen. Bei negativem Befund steht einer konventionellen Fällung im Winter nichts entgegen. Bei positivem Befund müssten die überwinternden Tiere fachgerecht geborgen und in ein geeignetes Ersatzquartier verbracht werden.

Bei Hinweisen auf sommerlichen oder winterlichen Fledermausbesatz sollten geeignete Ersatzquartiere wie Fledermauskästen im unmittelbaren Umgriff platziert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Bedeutung eines Baumhöhlenquartiers im gegebenen Umfeld maximal gering ist und die Tiere eine Reihe von Ausweichquartieren besitzen. Damit würde die ökologische Funktionalität des Verbunds der lokalen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht nennenswert berührt und der Schädigungstatbestand wäre nicht einschlägig (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Nr. 5 BNatSchG). Die o.g. Maßnahme (Kästen) könnte dies zusätzlich absichern.



### **Juchtenkäfer**

Eine Kontrolle der Baumhöhlen in der Platane ist angeraten. Bei einem wie zu vermuten negativen Befund steht der konventionellen Fällung des Baums nichts entgegen. Im Fall eines Vorkommens müsste der Stammabschnitt mit der besetzten Höhle bei der Fällung großzügig herausgeschnitten werden. Er wäre dann in einem benachbarten Gehölzbestand fachgerecht wieder auszubringen. Aufgrund der Isoliertheit des Standorts, der der Art auch mittel- bis langfristig keine weiteren Möglichkeiten bieten würde, wäre damit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Nr. 5 BNatSchG zu vermeiden.

### **Fazit**

Insgesamt ist für alle betroffenen Tierarten unter den o.g. Voraussetzungen nicht mit einer Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Vor Baubeginn und beabsichtigter Fällung von Bäumen sind vorhandene Baumhöhlen auf Besatz mit Vögeln; Fledermäusen oder Juchtenkäfer zu kontrollieren. Bei positivem Befund sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zu treffen.

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

Die Grundeigentümerin hat mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem sie sich zur Förderung des Wohnungsbaus nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialen Bodennutzung sowie zur Berücksichtigung von Freiraumbelangen verpflichtet. Außerdem verpflichtet sie sich zur Bebauung der Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes binnen acht Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes.

Des weiteren soll unabhängig davon die Herstellung der Promenade und die Verpflichtung zur Herstellung und rechtlichen Sicherung der im Planungsgebiet liegenden Gehrechtsfläche sowie zur Beseitigung der bestehenden Tiefgarage und des bestehenden Kiosks erfolgen, um dadurch die Fertigstellung der Promenade zu ermöglichen. Die damit verbundenen Kosten sind von den Fachreferaten zu übernehmen und die dafür erforderlichen Mittel zu gegebener Zeit anzumelden bzw. bereit zu stellen. Es handelt sich um keine ursächliche Last im Sinne der Sozialgerechten Bodennutzung.

Die Zurverfügungstellung der Flächen für die Aufweitung der Bäckerstraße wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Tram Linie 19 geregelt.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich mehrmals mit dem Vorgang befasst und der Planung zugestimmt.

## **7. Umweltprüfung**

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umwelt-

prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **8. Satzungsbestimmungen**

Die Satzungsbestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 1922a werden, soweit sie den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen, weitgehend übernommen. Auf die Satzungsbestimmung zu den Fahrradabstellplätzen wird verzichtet, da mittlerweile die Fahrradabstellsatzung in Kraft getreten ist und somit deren Regelungen greifen. Modifiziert werden insbesondere Satzungsbestimmungen zur Einzelhandelsnutzung, zur Bebauung an der Baulinie, zur Dachneigung, zu den Abstandsflächen und zu den Tiefgaragenstellplätzen.

Im übrigen wurden die Satzungsbestimmungen redaktionell an die vorliegende Planung angepasst, soweit erforderlich.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 21
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/45

**VI. Wv. II/45**

Mitz.: II/45

II/42 P

II/54

II/5

II/40V

II/4

II

S1