

Telefon: 0 233-27798
25102
28567
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/23 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich),
Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)**

a) Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

**b) Aufhebung des Geltungsbereiches der Ergänzung zum
Aufstellungsbeschluss Nr. 2027 vom 01.07.2015 im Bereich der
Straßenverkehrsflächen Westendstraße, Barmer Straße und
Hans-Thonauer-Straße**

Stadtbezirk 25 - Laim

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15567

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 18.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
a) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss.....	1
A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	4
C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	11
D.) Änderungen der Planung.....	14
E.) Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	15
b) Aufhebung des Geltungsbereiches der Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Nr. 2027 vom 01.07.2015.....	19
II. Antrag der Referentin.....	20
Entwurf Satzungstext.....	22
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	39
III. Beschluss.....	96

Telefon: 0 233-27798
25102
28567
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/23 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich),
Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)**

a) Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

**b) Aufhebung des Geltungsbereiches der Ergänzung zum
Aufstellungsbeschluss Nr. 2027 vom 01.07.2015 im Bereich der
Straßenverkehrsflächen Westendstraße, Barmer Straße und
Hans-Thonauer-Straße**

Stadtbezirk 25 - Laim

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15567

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
- 2a. Übersichtsplan zur Aufhebung des Geltungsbereiches M=1 : 5.000
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Beiplan Feuerweherschließung (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 25
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 7

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

a) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Wie nachstehende Satzung und Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung Nr. 2027 Seite 22 ff.

A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 21.06.2018 bis 21.07.2018 auf der Basis eines Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung und einer Zusammenfassung der schall- und erschütterungstechnischen Beurteilung durchgeführt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 19.07.2018

Am Rande des Planungsgebiets sei bereits Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Man mache darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreiche, um das Plangebiet zu versorgen. Es seien umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

Man behalte sich vor, die notwendigen Erweiterungen der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und dem Straßenbaulastträger sowie den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

Man bitte folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.“

Um eine weitere Beteiligung im Planungsverfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern im Rahmen des Bauvollzuges berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an die Projektentwickler und die Grundstückseigentümerinnen zur Beachtung und weiteren Veranlassung weitergeleitet.

2. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 26.06.2018

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Man empfehle, rechtzeitig Flächen für oberirdische Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Laut vorliegenden Unterlagen handle es sich bei dem Planungsgebiet um zwei Altstandorte. Durch belasteten Boden dürfe nicht gezielt versickert werden.

Stellungnahme:

Eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird in § 18 Abs. 8 der Satzung geregelt. Die Altlasten auf dem Planungsgebiet werden saniert, sodass keine Versickerung durch kontaminierten Boden erfolgen wird. Laut Gutachten ist eine Altlastensanierung technisch möglich und finanziell vertretbar.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 19.07.2018

Wie in der Mitteilung der Obermeyer Planen + Beraten GmbH zu den noch genau zu untersuchenden Schall- und Erschütterungsemissionen angeführt werde, seien ver-

schiedenste gewerbliche und handwerkliche Nutzungen an das Planungsgebiet angrenzend angesiedelt. Deren Auswirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen seien zu ermitteln, um entsprechende Einschränkungen im Betriebsablauf und in angemessenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort durch die mit der Planung beabsichtigten, nun heranrückenden Nutzungen ausschließen zu können.

Stellungnahme:

Im Rahmen eines Immissionsgutachtens werden die Auswirkungen aus der Umgebung untersucht; immissionsschutzrechtliche Konflikte bzgl. umgebender gewerblicher Nutzungen werden durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen bewältigt.

4. Kreisjugendring München - Stadt, Schreiben vom 12.07.2018

Man begrüße den Bau einer eigenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche, sehe aber in der vorliegenden Planung Optimierungsmöglichkeiten. Laut vorliegender Planung würden an die Einrichtung weitere Gebäude anschließen. Dies könne zu einem Problem von Lärmbelastigung führen. Hier solle überlegt werden, das Gebäude der Kinder- und Jugendeinrichtung singulär zu stellen. Auch eine Verlagerung in einen anderen Bereich des Planungsgebiets sei aus pädagogischer und jugendpolitischer Sicht sinnvoll. Im Norden der Grünfläche sei ein Bereich für Jugendspiel vorgesehen. Die Einrichtung für Kinder und Jugendliche solle räumlich in die Nähe verlagert werden.

Dies würde mehrere Synergien erzielen: Es würden im Planungsgebiet nicht an zwei Orten „lärmintensive“ Bereiche geschaffen (durch die unmittelbare Nähe zur Schule sei auch im Norden eine „lärmempfindliche“ Nachbarschaft ausgeschlossen) und gerade für die Grundschulkinder sei der Weg zur offenen Freizeiteinrichtung von der benachbarten Grundschule nicht weit.

Man möchte darauf hinweisen, dass die Lärmbelastigung der Schule aufgrund des Straßenlärms in der Planung zu wenig thematisiert und problematisiert werde. Man halte es für dringend erforderlich, die geplante Sporthalle als Lärmschutz an der Straße zu postieren und den verbleibenden Bereich der Schule mit einer Lärmschutzwand zu versehen. Für eine gesunde Lernumgebung habe die Landeshauptstadt München stärker Sorge zu tragen, als aus den vorliegenden Plänen hervorgehe. Das Thema Lärmschutz sehe man als grundsätzlichen Auftrag und rege daher an, auch für die Wohnbebauung an der Westend- und Zschokkestraße über weitere Lärmschutzmaßnahmen nachzudenken.

Stellungnahme:

Die Lage der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche wurde nochmals überprüft. Unter Berücksichtigung aller Aspekte (Raumbedarf, direkte Nachbarschaft zu öffentlicher Grünfläche, Fußläufigkeit zu Jugendspiel, Synergieeffekte mit Schul- und Sportnutzungen sowie prominente Lage am zukünftigen Quartiersplatz) wird der Standort der Einrichtung auf die Gemeinbedarfsfläche der vorgesehenen Grundschule verlagert.

Der Hinweis zur Lärmimmissionen aus Straßenlärm auf die Schule wird im Rahmen des Schallgutachtens geprüft und über Festsetzungen der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bzw. über die verpflichtende Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Bauvollzugs sichergestellt.

B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.11.2018 mit 28.12.2018. Als Grundlage dienten der bis dato vorhandene Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2027 vom 06.11.2018 und ein Faltblatt mit Informationen zu Verfahren und Planungszielen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Erörterungsveranstaltung am 05.12.2018 in der Katholischen Pfarrgemeinde zu den Heiligen Zwölf Aposteln, Ilse-Weber-Straße 16, in 80686 München, vorgestellt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Infrastruktur

a) Erschließung

Es wurde gefragt, ob das Quartier sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr ausreichend erschlossen sei. Informationen sollten diesbezüglich erfolgen zu Abstimmung und Äußerungen der zuständigen Fachdienststellen bzw. Referate sowie zu den Aussagen des Verkehrsgutachtens und ob die Möglichkeit bestünde, dieses einsehen zu können.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das durch ein externes Gutachterbüro die Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließung überprüfen ließ.

Aufgrund der Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV sowie an das bestehende Straßennetz kann davon ausgegangen werden, dass das Quartier für den Anwohner- und Besucherverkehr sehr gut erreichbar ist.

Neben der Anbindung an die U-Bahn ist das Planungsgebiet darüber hinaus mit Straßenbahn und Bus in das städtische Verkehrsnetz eingebunden.

Einem höheren Fahrgastaufkommen im U-Bahnbereich, zusätzlich verstärkt durch eine langfristig geplante Verlängerung der U-Bahn bis Pasing, kann zum Beispiel mit einer Taktverdichtung begegnet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht in engem Austausch sowohl mit dem Kommunalreferat, als auch mit der Stadtwerke München GmbH (MVG).

Das Verkehrsgutachten wird im Laufe des Verfahrens angepasst, weitergeführt und ist im Rahmen des zweiten Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens einsehbar.

b) Verkehrsaufkommen

Es wurde ferner um eine Einschätzung zur künftigen Verkehrsbelastung rund um das Planungsgebiet gebeten.

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet löst ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus. Im Verkehrsgutachten wird untersucht, wie dieses abgewickelt werden kann.

Grundsätzlich ist der Kfz-Verkehr rund um das Planungsgebiet, im Vergleich zu anderen Gebieten in ähnlich zentraler Lage, als vergleichsweise niedrig zu bewerten. Der Kfz-Verkehr an der Westendstraße beläuft sich derzeit auf unter 20.000 Kfz/24h.

Der Verkehrszuwachs im Stadtgebiet beträgt ca. 1 Prozent im Jahr. Auf der Westendstraße ist der Zuwachs gegenwärtig niedriger anzusetzen.

Verkehrsspitzen an den Knotenpunkten werden über ein Verkehrsgutachten ermittelt. Knotenpunkte müssen voraussichtlich angepasst werden. Entsprechend zu treffende Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

c) Querung für Fußgänger

Auch wurde die Frage nach der Absicherung des Fußgängerverkehrs für Fahrgäste, die am Planungsgebiet mit der U-Bahn ankommen würden, gestellt. Bisher liege der U-Bahnausgang an der Straßenbahnhaltestelle. Um von dem U-Bahnausgang in Richtung des neuen Quartiers zu gelangen, müsse man gegenwärtig die Straßenbahngleise überqueren. Gefragt wird, ob der bisherige U-Bahnausgang an der Straßenbahnhaltestelle, unter den Straßenbahngleisen hindurch, bis hinein in das Planungsgebiet verlängert werde.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist keine Veränderung des U-Bahnausganges vorgesehen. Der U-Bahnausgang liegt außerhalb des Planungsumgriffs und ist nicht Gegenstand der weiteren Planung.

d) Fahrradverkehr/ Fahrradabstellplätze

Neben Fragen zum Radverkehr im Allgemeinen wollten die Bürgerinnen und Bürger wissen, ob im Planungsgebiet an Fahrradabstellplätze gedacht worden sei.

Stellungnahme:

Im Bereich des Quartiersplatzes im Kerngebiet MK ist die Errichtung einer Mobilitätsstation geplant. Dort sollen Fahrräder, u.a. auch Lastenräder und E-Bikes, ausgeliehen werden können.

Im Übrigen gilt die Fahrradabstellplatzsatzung (FabS), die Stellplätze in Abhängigkeit zur jeweiligen Baugenehmigung vorgibt. Die Fahrradstellplätze sollen funktional und nah am Hauseingangsbereich untergebracht werden.

Im Quartier selbst ist eine Quermöglichkeit für den Fahrradverkehr geplant, die durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert wird. Zudem ist geplant, die Radverbindungen in den angrenzenden Straßen zeitgemäß zu ertüchtigen.

e) Parken

Es wurde gefragt, wo die Bewohner des künftigen Wohngebiets parken könnten.

Stellungnahme:

Es sind ca. 1065 Wohneinheiten und ca. ebenso viele Stellplätze geplant. Die Anzahl der Stellplätze ermittelt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt München. Die Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen unter den jeweiligen Baugebieten untergebracht. Die bestehenden Parkplätze im angrenzenden Straßenraum bleiben weitestgehend erhalten.

f) Tiefgaragen

Zudem wurde die Frage nach der Lage der Tiefgaragenzufahrten gestellt und wo die Bewohner parken könnten.

Stellungnahme:

Für jedes der drei allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA 3) sowie für das Kerne-

biet (MK) ist eine Gemeinschaftstiefgarage mit einer eigenen Tiefgaragenzu- und ausfahrt geplant. Es ist vorgesehen, die Einfahrten der Gemeinschaftstiefgaragen an Stellen zu platzieren, an denen eine verträgliche Abwicklung der Erschließung zu erwarten ist.

Somit hat nicht jedes einzelne Gebäude eine Tiefgaragenzufahrt. Gleichwohl sind alle Baukörper eines Baugebiets über die Tiefgarage miteinander verbunden. Die Pkw-Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt unterirdisch über die Tiefgaragen. Die Anordnung der Tiefgaragenstellplätze zu den jeweiligen Wohnungen kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen, sondern wird durch die jeweiligen Eigentümer geregelt werden.

g) Ausführung der Stellplätze

Weiter wurde gefragt, ob die Tiefgaragen mit normalen Parkplätzen oder mit Duplex-Parkplätzen ausgestattet werden.

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist die Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten. Ob normale Tiefgaragenplätze oder Duplex-Parkplätze erstellt werden, kann der einzelne Bauherr nach seinen Vorstellungen umsetzen.

2. Grundschule/ Kindertageseinrichtungen (Kitas)

a) Kapazität

Es wurde die Frage nach der Kapazität der Grundschule und der Kitas gestellt und ob hier nur Kinder aus dem Planungsgebiet untergebracht werden sollen.

Stellungnahme:

Die mögliche fünfzügige Grundschule und auch die vier Kitas können sowohl von Kindern aus dem Planungsgebiet, als auch aus der Umgebung besucht werden.

b) Schulsprengel

Die Bürgerinnen und Bürger erkundigten sich auch danach, ob eine Sprengelanpassung vorgesehen sei.

Stellungnahme:

Die Verteilung der Sprengel wird durch das Referat für Bildung und Sport vorgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es Anpassungen der Schulsprengel geben wird. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

c) Weiterführende Schulen

Es wurde um Auskunft darüber gebeten, ob auch weiterführende Schulen im Planungsgebiet vorgesehen seien und falls nicht, in welche weiterführenden Schulen die Kinder aus der Grundschule des Planungsgebiets dann gehen könnten.

Stellungnahme:

Auf dem Planungsgebiet sind keine weiterführenden Schulen geplant. Diese unterliegen auch nicht dem Schulsprengel.

Zur ausreichenden Abdeckung der Schulbedarfe werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren die Bedarfe durch das Referat für Bildung und Sport ermittelt und berücksichtigt.

d) Altersgruppen

Gefragt wurde, Kinder welcher Altersgruppen in den Kitas untergebracht werden können.

Stellungnahme:

Die im Planungsgebiet vorgesehenen Kitas bestehen jeweils aus drei bis vier Kindergartengruppen für 3 - 6-jährige Kinder, sowie drei bis vier Kinderkrippengruppen für 0 - 3-jährige Kinder.

e) Hort

Zudem wurde gefragt, ob es neben den Kitas auch Hortplätze gebe und ob diese nur für Kinder aus der Schule im Planungsgebiet seien.

Stellungnahme:

Da in der Grundschule eine Ganztagsbetreuung angeboten wird, ist kein Kinderhort erforderlich.

3. Gewerbliche Nutzungen

a) Nahversorgung

Es wurde gefragt, ob Räumlichkeiten für Supermärkte, Bäckereien und Ärzte im Planungsgebiet vorgesehen sind.

Stellungnahme:

Für das Planungsgebiet ist ein Kerngebiet an der Zschokke-/ Ecke Westendstraße festgesetzt. Im südlichen Hochpunkt ist im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss die Errichtung von Einzelhandelsflächen für eine zeitgemäße und wohnortnahe Nahversorgung vorgesehen. Am Quartiersplatz soll auch eine gastronomische Einrichtung/ Café entstehen.

Im Rahmen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs wurde im Erdgeschossbereich entlang der Westendstraße die Ansiedlung von freien Berufen vorgeschlagen.

Mit der Festsetzung der Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" können im Planungsgebiet auch Räumlichkeiten für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie z.B. Arztpraxen, bereitgestellt werden.

b) Hotel

Es wurde gefragt, ob im Planungsgebiet eine Hotelnutzung vorgesehen ist.

Stellungnahme:

Die Errichtung eines Hotels im Quartier ist derzeit nicht geplant.

Die Landeshauptstadt München prüft aktuell, inwieweit sich die hier geplanten Hochpunkte zur Unterbringung eines städtischen Verwaltungsstandortes eignen, um den dringend benötigten Raumbedarf verschiedener städtischer Referate zu decken.

Grundsätzlich ist aber ein Beherbergungsbetrieb ausschließlich bis 199 Gästezimmern und 299 Betten zulässig, siehe hierzu § 2 Abs. 5 der Satzung.

4. Soziale Wohnraumförderung im Planungsgebiet/ Quartier

a) Wohnungsbaugenossenschaften

Welche Wohnbaugenossenschaften bzw. welche Bauherren werden im Planungsgebiet vertreten sein? Mit welchem prozentualen Anteil an Wohneinheiten würden die Wohngenossenschaften vertreten sein?

Stellungnahme:

Gegenwärtig befindet sich das Bebauungsplanverfahren in einer sehr frühen Phase. Im Rahmen der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) soll sowohl geförderter Wohnungsbau als auch freifinanzierter Wohnungsbau verwirklicht werden.

Neben der Landeshauptstadt München und der Stadtwerke München GmbH ist auch die Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG Grundstückseigentümerin im Planungsgebiet. Gegenwärtig werden die Grundstücke im Rahmen des Umlegungsverfahrens neu geordnet. Welche Bereiche für genossenschaftliches Wohnen vorgesehen werden, ist noch in Klärung. Im Rahmen einer Ausschreibung werden sich auch Wohnbaugenossenschaften für die Grundstücke bewerben können.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbau werden ca. 200 Wohneinheiten vorgesehen.

b) Grundstückspreise für Baugenossenschaften

Werden die Grundstückspreise zu einem für Baugenossenschaften attraktiven, niedrigen Preis angeboten?

Die Befürchtung wurde geäußert, dass die Grundstückspreise für Baugenossenschaften zu hoch sein könnten. Dies sei auch schon in vergleichbaren Gebieten beobachtet worden. Was unternimmt die Landeshauptstadt München, um die Grundstückspreise zu niedrigen Konditionen an Baugenossenschaften zu vergeben?

Stellungnahme:

Auch die Landeshauptstadt München unterliegt den Grundsätzen und Vorgaben des angemessenen und wirtschaftlichen Handelns. Das heißt, dass die Landeshauptstadt München aufgrund dieser Vorgaben nicht Grundstücke weit unter deren tatsächlichem Wert veräußern kann.

Die Grundstückswerte werden anhand von Bodenwertgutachten ermittelt, sofern nicht die festen Grundstückspreise der Förderprogramme der Landeshauptstadt München gelten, wodurch geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum verwirklicht werden kann.

Es ist städtisches Ziel, im Planungsgebiet einen hohen Anteil genossenschaftliches Wohnen zu verwirklichen.

Im Übrigen spricht sich auch der Bezirksausschuss 25 - Laim für einen Anteil von Baugenossenschaften im Planungsgebiet aus.

c) Erbpacht

Ist bei der Vergabe der Grundstücke eine Erbpachtlösung möglich?

Stellungnahme:

Für die Entscheidung zur Vergabe der Grundstücke nach den Grundsätzen des Erbbaurechts ist entscheidend, wem die Grundstücke gehören.

Die Landeshauptstadt München könnte Lösungen nach dem Erbbaurecht nur für die

in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke wählen.

Im Planungsgebiet sind jedoch ca. zwei Drittel der Fläche Eigentum der Stadtwerke München GmbH.

Vergaben nach den Grundsätzen des Erbbaurechts bei der Landeshauptstadt München für die städtischen Flächen sind grundsätzlich möglich.

d) Eigentum

Wird es im Planungsgebiet auch Eigentumswohnungen geben?

Stellungnahme:

Die Wohnungen im Planungsgebiet sollen im Mietwohnungsbau errichtet werden, Eigentumswohnungen sind nicht vorgesehen.

5. Wohnungsvergabe/ Sozialförderung

Die Grundstücke im Planungsgebiet würden sich auf drei Eigentümer verteilen.

Gefragt wird, ob die geförderten Wohnungen über Sozialschein zu bekommen seien.

Zudem wurde die Frage gestellt, welche Möglichkeiten der Sozialförderung es gebe.

Gefragt wird, wie junge Familien gefördert werden würden und ob es neue Konzepte zur Förderung von jungen Familien gebe.

Die Befürchtung wurde geäußert, dass größere familientaugliche Wohnungen für Bauherren nicht lukrativ seien und es wurde die Frage gestellt, ob nur Einzimmerwohnungen gefördert werden.

Stellungnahme:

Gegenwärtig befindet sich das Verfahren noch in einer sehr frühen Phase. Die Aussagen zum Thema „Wohnungsbauförderung“ sind daher noch eher allgemein.

Die Landeshauptstadt München unternimmt vielfältige Anstrengungen, bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Dies gilt auch für dieses Planungsgebiet. Um geförderten Wohnungsbau sicherzustellen, werden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) angewandt, die Grundstückseigentümerinnen haben sich mit Abgabe ihrer Grundzustimmung dazu verpflichtet, einen städtebaulichen Vertrag nach den SoBoN-Regularien abzuschließen. Neben dem geförderten Wohnungsbau soll auch konzeptioneller Mietwohnungsbau umgesetzt werden.

Darüber hinaus werden Grundstücke an städtische Wohnungsbaugesellschaften vergeben, es wird auf die Beschlussfassung von „Wohnen in München VI“ verwiesen.

Über die Bebauungsplanung werden nur in sehr eingeschränktem Umfang Regelungen zur Wohnungsbauförderung getroffen.

Als Anregung für junge Familien könnte der Eintritt in eine Wohnungsbaugenossenschaft günstig sein. Auskunft erteilt auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III, Blumenstraße 31.

6. Soziale Nutzungen

a) Betreuungs- und Beratungsstelle für „unter 60-Jährige“ im Quartier

Es wurde gefragt, ob es im Planungsgebiet Betreuung und Beratung für Personen in der Altersgruppe unter 60 Jahren gebe, da das geplante Alten- und Servicezentrum (ASZ) nur für Bürgerinnen und Bürger der Altersgruppe ab / über 60 Jahren Angebote bereithält.

Stellungnahme:

Im Planungsgebiet ist neben dem oben genannten ASZ bereits eine hohe Dichte an Einrichtungen für die soziale Infrastruktur, eine Grundschule mit Dreifachsporthalle und Freisportanlagen auch für außerschulische Nutzungen, Kindertageseinrichtungen sowie eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Für eine weitere soziale Einrichtung (insbesondere für Personen in der Altersgruppe unter 60 Jahren) wurden keine Bedarfe von den Fachdienststellen gemeldet. Eine städtische Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche (Zuständigkeitsbereich Laim) befindet sich jedoch in unmittelbarer fußläufiger Nachbarschaft, östlich der Westendstraße.

b) Altenheim im Quartier

Es wurde gefragt, ob im Planungsgebiet ein Altenheim entstehen werde.

Stellungnahme:

Von der zuständigen Fachdienststelle wurde für das Planungsgebiet kein Bedarf zur Unterbringung eines Altenheims gemeldet, da erst 2016 eine Pflegeeinrichtung der Arbeiterwohlfahrt (AWO) an der Landsberger Straße 367-369 mit 117 vollstationären Pflegeplätzen errichtet wurde.

c) Bürgerhaus im Quartier

Es wurde gefragt, ob ein Bürgerhaus geplant ist.

Stellungnahme:

Da sich an der Westend-/Ecke Ludwigshafener Straße, südlich der Kfz-Zulassungsstelle, aktuell ein Stadtteilkulturzentrum gemeinsam für die beiden Stadtbezirke 7 (Sendling-Westpark) und 25 (Laim) in Planung befindet, ist im Planungsgebiet kein Bürgerhaus erforderlich.

7. Verfahren**a) Zeitlicher Ablauf/ nächste Schritte**

Von allgemeinem Interesse für die Bürgerinnen und Bürger war der weitere zeitliche Ablauf des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere in Hinblick auf die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, das Umlegungsverfahren sowie die Ausschreibung der Grundstücke.

Stellungnahme:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Nach der geplanten Beschlussfassung des Billigungsbeschlusses durch den Stadtrat im Juli 2019 ist im August/ September 2019 das zweite Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Für Ende des Jahres 2019 wird der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München angestrebt. Das Umlegungsverfahren läuft parallel zur Bebauungsplanung.

Die Ausschreibung der Flächen kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und des Umlegungsverfahrens erfolgen. Nach bisherigem Stand sollen im Jahr 2022 der Umzug des Busbetriebshofes und der auf dem Gelände befindlichen Interimsnut-

zungen für die Kitas und die Flüchtlingsunterkünfte stattfinden.
Bis Ende 2023 soll der Abbruch des Altbestandes erfolgt sein, mit den entsprechenden Altlasten-/ Kampfmittelsanierungen.
Nach Freimachung der Flächen kann die Ausführungsplanung umgesetzt werden.

b) Änderung Flächennutzungsplan

Es wurde gefragt, ob der Flächennutzungsplan geändert werde.

Stellungnahme:

Es handelt sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit den Entwürfen der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung im Zeitraum vom 14.03. bis 14.04.2019 durchgeführt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.03.2019

Die Deutsche Telekom wiederholt ihre Äußerungen aus dem Schreiben vom 19.07.2018 im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Zusätzliche Einwände und Hinweise werden nicht vorgebracht.

Stellungnahme:

Siehe hierzu die Ausführungen unter Buchstabe A.), Ziffer 1.

2. Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 21.03.2019

Das Wasserwirtschaftsamt wiederholt die bereits im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Hinweise.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung unter Punkt 2.2.4 behandelte Dükeranlage der U-Bahn in ihrer Funktion - wie erwähnt - nicht beeinträchtigt werden dürfe.

Stellungnahme:

Eine oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers wird in § 18 Abs. 8 der Satzung geregelt. Die Altlasten auf dem Planungsgebiet werden saniert, sodass keine Versickerung durch kontaminierten Boden erfolgen wird. Laut Gutachten ist eine Altlastensanierung technisch möglich und finanziell vertretbar.
Die Dükeranlage der U-Bahn muss im Rahmen des Bauvollzugs berücksichtigt werden. Soweit notwendig müssten gutachterliche Untersuchungen vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Funktion der Grundwasserüberleitungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

3. Kreisjugendring (KJR), Schreiben vom 10.04.2019

Der Kreisjugendring ist erfreut, dass seine Einwände aus der Stellungnahme vom Juli 2018 zum Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

teilweise berücksichtigt wurden und die Freizeitstätte näher an die Schule heranrückt und somit nicht mehr in einem Wohngebäude untergebracht werden soll.

Die Frage der Lärmbelastung sei jedoch immer noch nicht zufriedenstellend gelöst. Daher regt der KJR noch einmal dringend an, als Lärmschutz für ein gesundes Lernen die Turn- und Schwimmhalle hinter dem Schulgebäude als Riegel an der Straße zu platzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einwendungen hinsichtlich der Lärmbelastung aus der Stellungnahme vom Juli 2018 weiterhin gelten sollen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan wird lediglich ein Bauraum festgesetzt, der bei der Realisierung der Schulbaukörper eine flexible Situierung der Baukörper ermöglicht. Die konkrete Lage der Baukörper wird von den Fachdienststellen (Referat für Bildung und Sport, Baureferat) im Rahmen der weiteren Planung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, unter Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen festgelegt.

4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.04.2019

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) ist mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO einverstanden. Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise vorgebracht:

a)

§ 2 Abs. 5 der Satzung sollte überarbeitet werden, da die derzeitige Festsetzung zu einem „Windhundrennen“ um Hotelzimmer führen würde.

b)

Ausgehend von § 11 Abs. 3 der Satzung (Schallschutz) und der Begründung weist die IHK vorsorglich darauf hin, dass im Kerngebiet (MK) Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 7 Nr. 7 BauNVO (gemeint ist hier § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) nur für Teile des MK zugelassen werden können. Derartige Wohnnutzungen müssen im Bebauungsplan nach Lage und Umfang konkret bezeichnet werden. Dies sollte klargestellt werden, um nachträgliche Diskussionen, vergleichbar dem Bahnhofsviertel, zu vermeiden.

c)

Wechselseitige Auswirkungen durch Verkehr und Immissionen sollten von Beginn an kurz-, mittel- und langfristig analysiert und bewertet werden.

d)

Die Festsetzung der Satzung in § 14 Abs. 2 Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses zuzulassen etc. schränke die Betriebe im MK massiv und unzeitgemäß ein.

Stellungnahme:

a)

Da es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB handelt, muss in § 2 Abs. 5 der Satzung eine Festsetzung zur insgesamt maximalen Anzahl von Gästezimmern bzw. Betten getroffen werden, um ein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung ei-

ner Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, auszuschließen.

Eine rechtliche Vorgabe zur Anzahl der Beherbergungsbetriebe kann nicht getroffen werden.

Da die Fläche des MK jedoch nach dem Umlegungsverfahren in das Eigentum der Stadtwerke München GmbH übergehen soll, ist ein Einwirken seitens der Landeshauptstadt München auf die SWM als Tochtergesellschaft möglich, sodass die Gefahr eines sogenannten „Windhundrennens“ im vorliegenden Fall nicht bestehen dürfte.

b)

Da unter § 2 der Satzung keine Festsetzungen hinsichtlich sonstiger Wohnungen im MK getroffen werden, sind hier lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein sowie Wohnungen, die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen, ausnahmsweise zulässig. Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

Eine konkrete Bezeichnung der Lage und des Umfangs von Wohnungen ist aufgrund der sehr geringen Anzahl (voraussichtlich eine bis drei Wohnungen) nicht erforderlich. Die Festsetzung des § 11 Abs. 3 der Satzung bezieht sich somit nur auf die mögliche Lage bei geringer Anzahl an Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

c)

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden bereits frühzeitig gutachterliche Untersuchungen u. a. zu den Bereichen Verkehr, Lärm- sowie Erschütterungsimmissionen und Lufthygiene durchgeführt. Diese wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aktualisiert und bilden somit die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf zum Billigungsbeschluss.

d)

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Bebauungsplan dienen einerseits der Regelung eines maßvollen Umfangs von Werbung und sollen gleichzeitig optische Beeinträchtigungen minimieren. In § 14 der Satzung wurden diese sowohl hinsichtlich des Schutzzwecks, als auch hinsichtlich der Anforderungen der Gewerbebetriebe präzisiert und differenziert:

Neben den Regelungen, welche für das gesamte Planungsgebiet gelten, werden in den Absätzen 2 und 3 dezidierte Festsetzungen getroffen, die sich hinsichtlich der (Schutz-) Ansprüche der verschiedenen Baugebiete unterscheiden. In den allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche besteht ein höherer Schutzanspruch der Nutzungen (insbesondere Wohnen, soziale Infrastruktur), weswegen in diesen Baugebieten ein restriktiverer Umgang mit Werbeanlagen verfolgt wird (z.B. Beschränkung auf das Erdgeschoss). Demgegenüber soll dem höheren Grad an Öffentlichkeit sowie der erhöhten Außenwirkung des Kerngebiets Rechnung getragen werden, indem dort Werbeanlagen in einem gegenüber den übrigen Baugebieten erweiterten Umfang (z.B. Wandhöhe, Schriftgröße) zulässig sind.

Darüber hinaus soll im Kerngebiet ein Werbeflächenkonzept zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs erarbeitet werden.

D.) Änderungen der Planung

1. Nach dem Wettbewerbsergebnis gemäß Bekanntgabe vom 11.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09780)

Der Standort der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche wurde vom allgemeinen Wohngebiet WA 2 in die Gemeinbedarfsfläche verlagert, um Konflikte hinsichtlich Lärm in Bezug auf die Wohnbebauung zu minimieren.

2. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

a) Kerngebiet (MK)

Änderung des Bauliniengefüges und der Höhendifferenzierung, um eine größtmögliche Flexibilität in Hinblick auf den angestrebten Realisierungswettbewerb im MK zu gewährleisten sowie eine bauliche Anlage zur Bereitstellung von Mobilitätsangeboten zu ermöglichen.

b) Gemeinbedarfsfläche

- Um für die spätere Planung des Schulgebäudes durch das Referat für Bildung und Sport einen größtmöglichen Spielraum zu gewährleisten, wurde das Bauliniengefüge angepasst und erweitert.
- Die in der Gemeinbedarfsfläche des Planungsgebiets ursprünglich vorgesehene Schwimmhalle ist nicht mehr bedarfsnotwendig, da aktuell eine Schulschwimmhalle im Zuge der Grundschulplanung an der Senftenauerstraße errichtet werden soll (entsprechend dem zweiten Schulbauprogramm vom 05./26.07.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08675 und dem Infrastrukturkonzept für die Münchner Schulschwimmbäder vom 19.09.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12007).
Statt der ursprünglich vorgesehenen Zweifachsporthalle wird nun eine Dreifachsporthalle hergestellt. Dadurch kann das Angebot für außerschulische Nutzung erhöht werden.
- Um Konflikte hinsichtlich Lärm in Bezug auf die Wohnbebauung zu minimieren, wurde die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche vom allgemeinen Wohngebiet WA 2 in die Gemeinbedarfsfläche verlagert (siehe auch unter Punkt a).

c) Allgemeines Wohngebiet WA 2

Optimierung des Bauliniengefüges zur Verbesserung der Belichtungssituation.

d) Verkehrsflächen

- Reduzierung der Straßenverkehrsflächen auf die jeweilige Straßenmitte (siehe hierzu Ausführungen im Vortrag der Referentin unter Punkt I.b) Aufhebungsbeschluss).
- Im Zuge der vorgenommenen Umplanungen im MK ist im Bereich Zschokke-/Ecke Westendstraße die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfallen.

e) Dienstbarkeiten

- Ergänzung von Fahrtrechten für einen beschränkten Personenkreis (FB) in den

Bereichen der Fuß- und Radwege durch das Planungsgebiet zu Rettungszwecken.

- Ergänzung der ebenerdigen privaten Freiflächen durch Gemeinschaftsdachgärten (GDG).

f) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

Zur Optimierung der Erschließungsverkehre wurden die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten im WA 1 und WA 2 verlegt, bzw. ergänzt.

E.) Beteiligung der Bezirksausschüsse

1. Beteiligung des betroffenen Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 25 – Laim

Der Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirks 25 Laim hat sich in der Sitzung vom 02.04.2019 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst, grundsätzlich zugestimmt und sich dabei wie folgt geäußert (siehe Anlage 5):

a)

Es muss zwingend eine fußläufige oberirdische Verbindung von der Nordseite der Zschokkestraße zur Schule ermöglicht werden.

b)

Die geplante Schule muss dringend von Anfang an fünfzügig angelegt sein.

c)

Es muss ein Zugang vom Zwischengeschoß der U-Bahn Westendstraße zum Einzelhandel gebaut werden.

d)

Die Wertstoffcontainer sollen unterirdisch gebaut werden.

e)

Eine der drei Kindertageseinrichtungen muss dringend das KiTZ-Modell erfüllen. Der Bezirksausschuss 25 bittet dazu auch um Mitteilung, welche dieser drei Einrichtungen hierfür vorgesehen wird.

f)

Der Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt München (1 Stellplatz/Wohnung) ist unbedingt einzuhalten.

g)

Zudem ist es dringend notwendig, dass die Gebäude ebenerdig erschlossen werden, damit Rettungskräfte, Pflegedienste, Feuerwehr etc. problemlos anfahren können.

Stellungnahme:

a)

Die Herstellung einer oberirdischen Fußwegeverbindung über die Zschokkestraße auf Höhe der geplanten Grundschule kann im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist der Schulweg auch für den Einzugsbereich nördlich der Zschokkestraße gesichert. Die Grundschule liegt in fußläufiger Erreich-

barkeit (jeweils unter 200 Meter) der Haltestellen „Hans-Thonauer-Straße“ und „Westendstraße“. Beide Knotenpunkte sind voll signalisiert, einschließlich Fuß- und Radwegequerungen. Auf Höhe der Straubinger Straße besteht direkt vor der geplanten Grundschule eine Fußgängerunterführung mit Rolltreppe.

Die Anregung, die Erschließung durch eine fußläufige oberirdische Querungsmöglichkeit der Zschokkestraße zur geplanten Grundschule zusätzlich zu verbessern, wurde an die zuständigen Fachdienststellen zur Überprüfung weitergeleitet.

b)

Gemäß der gültigen Grundschulprognose kann für die neu zu planende Grundschule an der Zschokkestraße nur der Bedarf für drei Züge begründet werden. Das Gebäude wird aber so geplant, dass es auf fünf Züge erweitert werden kann und zwar in Form einer späteren Aufstockung mit einem weiteren Geschoss für zwei zusätzliche Lernhäuser. Entsprechend ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan eine fünfzügige Grundschule zugrunde gelegt.

c)

Diesbezügliche bauliche Maßnahmen an einem U-Bahnbauwerk müssten im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens untersucht werden und können daher nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geprüft bzw. festgesetzt werden. Die Anregung wird an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.

d)

Sowohl die Frage des Bedarfs und des Standorts von Wertstoffcontainern, als auch die Frage der Ausführung (ober- oder unterirdisch) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die hierfür zuständigen Fachreferate werden um eine Überprüfung der Forderung des Bezirksausschusses gebeten.

e)

Bei einem Kindertageszentrum (KiTZ) handelt es sich um eine Einrichtung nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG). Hierbei liegt im Vergleich zu einer herkömmlichen Kindertageseinrichtung ein besonderes pädagogisches Konzept zu Grunde. Für eine evtl. Umsetzung einer Kindertageseinrichtung als KiTZ im Planungsgebiet sind keine gesonderten Festsetzungen (z.B. zu Lage, Ausrichtung, Größe etc.) im Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß Aussage des Referates für Bildung und Sport ist nach jetzigem Kenntnisstand der Betrieb einer Kindertageseinrichtung als KiTZ innerhalb des Planungsgebiets vorbehaltlich einer entsprechenden Entscheidung des Stadtrates grundsätzlich möglich. Die Wahl des Standortes kann zu einem späteren Zeitpunkt abhängig von der zukünftigen Bewohnerstruktur im Quartier erfolgen.

f)

Die erforderlichen Kfz Stellplätze sind im Rahmen des Bauvollzugs entsprechend der geplanten Nutzungen und der Satzung der LHM über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der LHM) zu ermitteln und nachzuweisen.

g)

Die Erschließung der Gebäude für Rettungskräfte und Feuerwehr erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen sowie über Gebäudedurchfahrten und Erschließungswege im Inneren des Quartiers. Dies ist in Form eines Rettungswegekonzepts (Anlage 4) gesichert.

Die Erreichbarkeit für den allgemeinen Kfz-Verkehr erfolgt darüber hinaus über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Gemeinschaftstiefgaragen.

2. Beteiligung des benachbarten Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirks Sendling-Westpark

Der Bezirksausschuss des benachbarten 7. Stadtbezirks Sendling-Westpark hat sich in der Sitzung vom 26.03.2019 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst, grundsätzlich zugestimmt und sich wie folgt geäußert (siehe Anlage 6):

Die geplanten Verbesserungen an Gehbahnen und Radwegen um das Planungsgebiet sowie die Errichtung einer Doppelturnhalle und eines Hallenschwimmbades im Gemeindebedarfsbereich werden ausdrücklich begrüßt.

a)

Der Bezirksausschuss fordert die Realisierung einer fünfzügigen Grundschule, da hierfür auch im 7. Stadtbezirk aufgrund der Planungen für eine zusätzliche Wohnbebauung in der näheren Umgebung (z.B. Tübinger Straße) zusätzliche Bedarfe entstehen werden.

b)

Es muss ein ampelgesicherter zusätzlicher Übergang über die Westendstraße eingerichtet werden, der insbesondere auch den künftigen Besucherinnen und Besuchern des geplanten Kulturbürgerhauses südlich der Kfz-Zulassungsstelle eine sichere Querung der Straße ermöglicht.

c)

Schließlich sind Maßnahmen zu treffen, mit denen die Erschütterungen durch den Verkehr auf der Trambahnlinie 18 und die davon ausgehende Lärmentwicklung deutlich abgesenkt werden können (derzeit prognostizierter Wert: 67 dB(A)).

Stellungnahme:

Die Realisierung einer Schulschwimmhalle im Planungsgebiet wird zwischenzeitlich vom Referat für Bildung und Sport nicht mehr weiterverfolgt, da diese im Zuge der Grundschulplanung an der Senftenauerstraße errichtet werden soll; nähere Ausführungen dazu siehe Stellungnahme unter D.), Buchstabe b).

a)

Dieser Einwand wurde inhaltsgleich auch vom Bezirksausschuss 25 vorgebracht, deshalb verweisen wir diesbezüglich auf die Stellungnahme unter E.), Buchstabe b).

b)

Der Bereich liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Es können hier somit keine Festsetzungen getroffen werden.

Im Verkehrsgutachten wird eine Anpassung des Knotenpunktes Westendstraße/ Ludwigshafener Straße als erforderlich angesehen, um eine leistungsfähige Abwicklung der künftigen Verkehrsströme aus dem Planungsgebiet zu gewährleisten. Im Zuge dieser Maßnahmen soll auch ein ampelgesicherter Fußgängerüberweg über die Westendstraße geschaffen werden.

c)

Im gegenständlichen Bebauungsplan können keine Regelungen getroffen werden, die die Erschütterungs- und Lärmemissionen der Trambahnlinie 18 begrenzen. Um die Immissionen, welche aus dem Betrieb der Trambahn resultieren, zu erfassen, wurden Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form von Erschütterungs- und Lärmgutachten durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Gutachten werden in §§ 11 und 12 der Satzung dezidierte Regelungen getroffen, welche die geplanten angrenzenden Nutzungen vor den Immissionen der Trambahnlinie 18 schützen.

b) Aufhebung des Geltungsbereiches der Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Nr. 2027 vom 01.07.2015

Die vom Stadtrat am 01.07.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03072) gefasste Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027, umfasste neben der Erweiterung des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses vom 15.10.2008 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 00981) sowohl das Gelände des Busbetriebshofes (Stadtwerke München GmbH), das Grundstück der Westendstraße 210 (Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG) als auch die gesamte Straßenverkehrsfläche der Barmer Straße und der Westendstraße, sowie die Straßenverkehrsfläche der Hans-Thonauer-Straße südlich der Barmer Straße. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umgriff des Planungsgebiets im Bereich der Barmer Straße und der Westendstraße sowie der Hans-Thonauer-Straße verkleinert. Die Umgriffsgrenze des Planungsgebiets verläuft jetzt entlang der Straßenmitte der Barmer Straße und der Westendstraße. Darüber hinaus entfällt die bisher im Umgriff befindliche Straßenverkehrsfläche der Hans-Thonauer-Straße südlich der Barmer Straße. Diese öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden für das weitere Bauleitplanverfahren nicht mehr benötigt, da gemäß vorliegenden Planungen ein Eingriff in die gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinien nicht erforderlich ist (siehe Anlage 2a). Der Aufstellungsbeschluss soll insoweit aufgehoben werden.

Fristverkürzung

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der Allgemeinen Geschäftsanweisung der Landeshauptstadt München (AGAM) konnte nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die erforderlichen Abstimmungen und erforderlichen Verträge noch nicht endverhandelt bzw. abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um dem Auftrag des Stadtrates, möglichst schnell Baurecht zu schaffen, gerecht zu werden.

Die Bezirksausschüsse des Stadtbezirkes 25 und 7 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) und C.) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen des Bezirksausschusses 25 Laim sowie des Bezirksausschusses 7 Sendling-Westpark kann nur nach Maßgabe des Vortrages unter Punkt E.) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2027 für den Bereich Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich), Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich) - Plan vom 18.06.2019 und Text, und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, jedoch erst, wenn der städtebauliche Vertrag wirksam geschlossen ist sowie die Sicherheiten nach § 19 gestellt sind, die Auflassungsvormerkungen aus dem Sozialen Bindungsvertrag zur Sicherung der Verpflichtungen betreffend dem geförderten Wohnungsbau an den nach dem Sozialen Bindungsvertrag vorgesehenen Rangstellen im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuchamt und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen und der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses alle Zustimmungen und / oder sonstigen Erklärungen des alten und / oder neuen Eigentümers oder eines sonstigen Dritten vorliegen, soweit solche Zustimmungen und / oder Erklärungen für eine in der Einverständniserklärung vorgesehene Aufhebung, Änderung, Begründung oder einen Übergang von Rechten und Rechtsverhältnissen i.S.d. § 61 BauGB erforderlich sind.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

8. Die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich), Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich), - Erweiterung des Umgriffs (Busbetriebshofgelände) - (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03072) vom 01.07.2015 wird im Bereich der Barmer Straße und dem Teilbereich Westendstraße (westlich) bis zur Straßenmitte aufgehoben. Dies gilt auch für die Straßenverkehrsfläche der Hans-Thonauer-Straße südlich der Barmer Straße (siehe Anlage 2a).
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027
der Landeshauptstadt München

Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich),
Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a 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 Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich), Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.06.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München (GSM) am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 betroffene Teil des geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 d (MüABl. Nr. 4 vom 10.02.1972) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Planungsgebiet werden eine Gemeinbedarfsfläche Schule, mit Kindertageseinrichtung (Kita) und Freispielfläche sowie einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche, ein Kerngebiet MK und drei allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im EG mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen und mit jeweils einer Freispielfläche von mindestens 1110 m².

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 im EG und 1. OG mit vier Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1480 m².
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
 - (4) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.
 - (5) Im Kerngebiet MK sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich bis zu einer Größe von 199 Gästezimmern und 299 Betten zulässig. Bei zwei oder mehr Betrieben ist die Gesamtzahl der Gästezimmer bzw. die Gesamtzahl der Betten aller Betriebe maßgeblich.
 - (6) Im Kerngebiet MK sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment nicht zulässig.
 - (7) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und im Untergeschoss und ausschließlich mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß der als Anlage 1 beigefügten Sortimentenliste, die Teil dieser Satzung ist) zulässig.
 - (8) Im Kerngebiet MK wird als Gemeinbedarf im nördlichen Bauraum mit der Wandhöhe von 58 m bis 60 m im Erdgeschoss eine soziale Einrichtung mit einer Größe von mindestens 680 m² Geschossfläche sowie einem zugeordneten Freibereich festgesetzt.
 - (9) Die im Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung
 - einer fünfzügigen Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung einschließlich Sporthalle und Freisportanlagen (Sporthalle auch für außerschulische Nutzungen)
 - einer Kindertageseinrichtung mit vier Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen und einer Freispielfläche von mindestens 1480 m²
 - einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit dazugehöriger Freifläche

sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie einer Hausmeisterwohnung, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei Teilung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 darf in den entstehenden Baugrundstücken die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Erreichung der anteilig möglichen Geschossfläche (GF) überschritten werden, wenn gewährleistet ist, dass die GRZ für das jeweilige Baugebiet insgesamt eingehalten ist.

- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GF ganz mitzurechnen.
- (3) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige GF kann im Kerngebiet MK gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um nachfolgende Flächen überschritten werden:
- die Fläche für ein im nördlichen Bauraum mit einer Wandhöhe von bis zu 5 m gelegenes Bauwerk, welches der Breitstellung von Mobilitätsangeboten dient, um das Maß des aus dem Planungsgebiet resultierenden Bedarfs,
 - die Fläche für ein zwischen den Bauräumen gelegenes Verbindungsbauwerk, das Verbindungsbauwerk darf eine GF von 250 m² nicht überschreiten,
 - die Fläche zur Unterbringung technischer Anlagen innerhalb der Gebäudekubatur (Technikgeschoss).
- (4) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige GF kann in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss,
 - Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen im Erdgeschoss
- überschritten werden.
- (5) Wenn aus Brandschutzgründen ein zweiter Treppenraum oder ein Sicherheitstreppe errichtet wird, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen in den allgemeinen Wohngebieten um das hierfür benötigte Maß überschritten werden.
- (6) Durch die unter Absatz 3, 4 und 5 genannten Flächen darf die als Höchstmaß festgesetzte GF in den allgemeinen Wohngebieten pro Bauraum um maximal 5 Prozent überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte von:

WA 1	530,0 m ü. NHN
WA 2	530,5 m ü. NHN
WA 3	529,9 m ü. NHN
MK	529,0 m ü. NHN
Gemeinbedarfsfläche Schule, Kita mit Freifläche und öffentliche Einrichtung für Kinder und Jugendliche	529,1 m ü. NHN

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird für Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,9 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

- (3) Abweichend von Abs. 2 wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Wohnungen entlang der Westendstraße die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,6 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) der festgesetzten Kindertageseinrichtungen und anderen Nichtwohnnutzungen höhengleich an die angrenzende Erschließungsfläche anzuschließen.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Niveau der Innenhöfe auf mindestens 0,45 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (6) Von Abs. 5 ausgenommen sind Terrassenflächen der Kindertageseinrichtungen.
- (7) Im Kerngebiet MK sind von der festgesetzten Wandhöhe als Mindestmaß abweichende Höhenabstufungen bis zu einer Wandhöhe von 20,0 m zulässig.

§ 5

Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergeben. Soweit bei der Verwirklichung der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn vor den Fenstern der gekennzeichneten Fassadenbereiche ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten oder für die einzelne Wohnung eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen nachgewiesen wird.



— Zonen mit Unterschreitung der Abstandsflächentiefen, in denen an Teilbereichen der Fassaden eine Belichtung bis max. 45 ° nicht möglich ist, mit Angaben zu den betreffenden Geschossebenen.

§ 6

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die Gebäude entlang der Westendstraße innerhalb des Bauraums ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m und bis zu einer Breite von 2,0 m pro Element auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- (3) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten zum Innenhof

und zu den seitlichen Gebäudezwischenräumen durch die den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss zugeordneten Terrassen um 1,0 m überschritten werden.

- (4) Für die Kindertageseinrichtungen können die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen durch Terrassen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (5) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen sind Wohnungskellerräume, Abstellräume für Müllbehälter und Fahrräder sowie Technikräume in unterirdischen Geschossen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (6) Die im Plan dargestellten Durchgänge werden mit einer Breite von mindestens 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt und sind dauerhaft frei und offen zu halten. Von der festgesetzten Lage und Größe kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder der Gebäudegrundriss dies erfordern und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünordnung vereinbar ist.
- (7) Im Kerngebiet MK ist zwischen den beiden Bauräumen in einem Höhenkorridor von 10,0 m bis maximal 20,0 m eingeschossig mit einem Verbindungsbauwerk eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.
- (8) Die im Kerngebiet MK gemäß § 2 Abs. 7 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Untergeschoss auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§ 7

Flächen für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Trafostationen und Fahrradabstellplätze entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München, sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, auch außerhalb der Bauräume, innerhalb der Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind im Kerngebiet MK folgende oberirdische Nebenanlagen außerhalb der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen zulässig:
 - bis zu insgesamt 40 offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge
 - Nebenanlagen, die der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten dienen
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 folgende oberirdische Nebenanlagen zulässig:
 - Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen in den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen
 - Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
 - gemeinschaftlich genutzte, offene Aufstellflächen für Müllbehälter zur

- vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten
 - jeweils bis zu acht offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge
 - eine Erschließungsanlage bis zu einer Größe von 25,0 m² je Gemeinschaftstiefgarage im Bereich der Innenhöfe
- (4) Oberirdische Wertstoffsammelbehälter werden in der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen.

§ 8

Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgaragen

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) in den jeweiligen Baugebieten unterzubringen. Hierzu sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nur eingeschossige Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.
- (2) Die Zu- und Ausgänge sowie die Notausgänge der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsanlagen gemäß § 7 Abs. 3.
- (3) Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,3 m unter Oberkante Gelände abzusenken und außerhalb von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit fachgerechtem Bodenaufbau von mindestens insgesamt 0,6 m Höhe zu überdecken.
- (4) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage im Kerngebiet MK ist außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,3 m und im Bereich der Pflanzung von Großbäumen auf einer Fläche von mindestens 10 m² pro Baum um mindestens 1,2 m unter Oberkante Gelände abzusenken und entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünordnung vereinbar ist.
- (6) Die Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die Gebäude integriert auf das Dach zu führen. Die Entlüftungsöffnungen sind in sensiblen Bereichen der Dachflächennutzung (z.B. Aufenthaltsbereiche) nur in einer ausreichenden Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche zulässig.
- (7) Für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen sind Öffnungen mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.

§ 9

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr, der Erschließung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche durch die Feuerwehr sowie dem Aufenthalt.

§ 10

Dienstbarkeiten

- (1) Im Kerngebiet MK sind die Flächen außerhalb der Bauräume sowie die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume als frei zugängliche Platzfläche auszubilden. Die im Kerngebiet MK mit einem Geh-, Leitungs-, Radfahr- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis im Plan festgesetzte Fläche ist entsprechend der künftigen Bebauung in Größe und Lage anzupassen.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 11

Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Lärmvorsorgewerte von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Pro betroffener Wohneinheit muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums an der dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite liegen (Grundrissorientierung).
- (3) Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglichen Wohnnutzungen nicht an den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung definierten Fassadenbereichen zulässig, an denen die Lärmvorsorgewerte von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts gekennzeichnet sind.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch mindestens ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- (5) Im Kerngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch mindestens ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche sind an den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen der Lärmvorsorgewert von 65 dB(A) tags überschritten wird, Aufenthaltsräume der Schulnutzung (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume und Ähnliches) zu vermeiden. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse in dem geschlossenen Unterrichtsraum nachgewiesen werden kann.
- (7) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen, Loggien usw.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Verglasungen) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird.
- (8) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Errichtung von Dachgärten in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) unter Berücksichtigung von § 13 Abs. 4 so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird.
- (9) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (Freispielbereiche, Pausenbereiche o.Ä.) ist nur in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 57 dB(A) auf zwei Dritteln der Fläche und von 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) eingehalten wird.
- (10) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Sportfreiflächen ist nur in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) eingehalten wird.

- (11) Bei den im Plan festgesetzten Durchgängen zur Westendstraße sind die Untersichten der Decken hoch schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad $\alpha^w > 0,8$) auszubilden.
- (12) Sofern sich im Nahbereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage im Kerngebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
- (13) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude zu integrieren und mit schalltechnisch wirksamen Toren zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen; Abdeckungen, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB).
- (14) Sofern sich im Nahbereich der Verladeschleuse und der im freien befindlichen Rangierfläche der Anlieferung des Einzelhandels im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet Wohnnutzungen befinden, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einhausung, Integration in das Gebäude) sicherzustellen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete bzw. für Kerngebiete eingehalten werden. Im Freien befindliche Abdeckungen, z.B. für Regenrinnen, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltore, Regenrinnen usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Anlieferzufahrt durch die Lkw nicht nennenswert erhöhen (< 1 dB).
- (15) Im Kerngebiet sind für den Bereich der Anlieferung (Verladeschleuse und davor liegende Rangierfläche) erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
- (16) Die Sporthalle darf keine offenbaren Fenster haben. Insofern ist die Halle mechanisch zu be- und entlüften.
- (17) Der mögliche Umfang der außerschulischen Nutzung der im Freien befindlichen Schulsportanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen.



Verortung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen:

- Bereiche mit Überschreitungen der Lärmvorgewerte von 65 / 60 dB(A) tags / nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß §11 Abs. 2, 3 und 6 der Satzung
- Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags / nachts für allgemeine Wohngebiete und 64 / 54 dB(A) tags / nachts für Kerngebiete gemäß §11 Abs. 4 und 5 der Satzung

§ 12 Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

- (1) Im Kerngebiet, den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie der Gemeinbedarfsläche ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen nicht überschreiten.

- (2) Für Sekundärluftschallimmissionen ist im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Wohnnutzungen durch die geeigneten Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass folgende Immissionsrichtwerte „innen“ der TA Lärm für Sekundärluftschallimmissionen aus Körperschallübertragung in Gebäuden nicht überschritten werden:
- Mittelungspegel $L_{m,T/N}$ 35/25 dB(A)
 - Maximalpegel $L_{max,T/N}$ 45/35 dB(A)
- (3) Die Einhaltung der in Abs. 1 und 2 genannten Anhalts- und Immissionsrichtwerte ist durch ein erschütterungstechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

§ 13

Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Im MK sind Dachaufbauten sowie technische Aufbauten nicht zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flachdächern, die nicht als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig,
- soweit sie der Nutzung in den darunter liegenden Gebäuden dienen und
 - wenn sie eine Höhe von 3,0 m über Oberkante Belag der Dachfläche nicht überschreiten.

Sie sind in bauliche Einheiten zusammen zu fassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

- (3) Auf den Flachdächern der allgemeinen Wohngebiete, die nicht als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen, soweit es sich nicht um Anlagen für die aktive Solarenergienutzung handelt, eine Fläche von insgesamt maximal 10 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 Prozent für kontrollierte Wohnraumbelüftung ist zulässig.
- (4) Auf den Flachdächern der allgemeinen Wohngebiete, die als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, sind nachfolgende Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig:
- Treppenträume und Aufzüge inkl. Überfahrten mit einem Flachdach bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m² je Gebäude und einer maximalen Höhe von 4,0 m über Oberkante Belag der Dachfläche
 - Abstellräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² je Gebäude
 - Dachaufbauten und Anlagen zur Gestaltung der Dachgärten (z.B. Pergolen) bis zu einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche
 - Schallschutzwände entlang der Westendstraße bis zu einer Höhe von 1,5 m über

- Oberkante Belag der Dachfläche
- Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche
- Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgaragen gemäß § 8 Abs. 6

Technische Anlagen sind in bauliche Einheiten zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

(5) Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Gemeinschaftsdachgärten (GDG)

- durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten sowie
- auf mindestens 40 Prozent ihrer gesamten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von im Mittel 45 cm aufweisen.
- Die Gemeinschaftsdachgärten sind durch notwendige, jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen oder über Erschließungseinrichtungen höher gelegener Gebäude barrierefrei zugänglich zu machen. Soweit Treppenträume erforderlich sind, sind diese als Dachaufbauten im Sinne des Abs. 4 über die Flachdächer zu führen.

(6) In der Gemeinbedarfsfläche ist die Nutzung der Dachflächen als Freiflächen in Zusammenhang mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig. Die Dachflächen sind entsprechend den Anforderungen der Einrichtungen zu gestalten.

(7) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind außerhalb der Gemeinschaftsdachgärten in Verbindung mit Dachbegrünung ohne Flächenbegrenzung zulässig. Ihre Höhe darf die realisierte Wandhöhe (Attikahöhe) um höchstens 1,5 m überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Abs. 7 zu kombinieren. Bei Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen, die nicht mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 Prozent der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden. Dabei ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 0,2 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

(8) Flachdächer (ab einer Fläche von 100 m²), die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von 0,1 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 14

Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.

(2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind

Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,4 m zulässig. Fensterglas ist von Werbeanlagen frei zu halten.

- (3) Im Kerngebiet MK sind Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und im Bereich der Attika und nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (5) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (6) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.

§ 15

Geländemodellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen und Bodenmodellierungen in folgendem Umfang zulässig:
 - Aufschüttungen für die Anhebung zur Herstellung eines Innenhofniveaus gemäß § 4 Abs. 5 dieser Satzung und zur Schaffung der notwendigen Überdeckung für Baumpflanzungen
 - Aufschüttungen für die Gestaltung der Übergänge der Wohnungen in den Innenhof und der Innenhöfe zu den park- und straßenseitigen Erschließungswegen mit baulichen Anlagen wie Treppen, Rampen oder Stützmauern
 - Geländemodellierungen für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO auf den privaten Freiflächen
- (2) Abgrabungen sind für Versickerungsflächen sowie zur Herstellung des Geländeniveaus der öffentlichen Grünfläche um bis zu 0,9 m unter dem anliegenden Belagsniveau der angrenzenden Wege zulässig.

§ 16

Einfriedungen, Einzäunungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.

(2) Ausgenommen davon sind:

- Einzäunungen im Bereich der Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm
- Einzäunungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m; erforderliche Ballfangzäune sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen

(3) Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene Zäune, ohne Sockel herzustellen.

(4) Stützmauern sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 in einer Höhe von bis zu 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Höhe kann ausnahmsweise überschritten werden, soweit technische oder grünordnerische Belange dies erfordern.

§ 17

Maßnahmen zum Vogelschutz

Im gesamten Planungsgebiet ist bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen. Es sind reflexionsarme Verglasungen oder Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung zu ergreifen.

§ 18

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen gemäß § 7 Abs. 2 dieser Satzung sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen. Davon sind im WA 1 mindestens vier, im WA 2 mindestens acht und im WA 3 mindestens sechs große Bäume zu pflanzen.
- (3) Im Kerngebiet MK ist pro angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für große (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen

Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter Gelände ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
- (7) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasser-durchlässig herzustellen.
- (8) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist zulässig.
- (9) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend.
- (10) Die begrünten Flächen auf den Baugrundstücken sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen herzustellen, die Anlage von ebenerdigen Wohnungsgärten wird ausgeschlossen.
- (11) Die gemäß Art 7 Abs. 2 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind innerhalb der Baugebiete nachzuweisen.
- (12) Die mit einer Dienstbarkeit belegte Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist mit einem einheitlichen Bodenbelag und einheitlichen Ausstattungselementen zu versehen.
- (13) Im MK sind die nicht von Bebauung beanspruchten Flächen als zusammenhängende Platzfläche zu gestalten.
- (14) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 19 In-Kraft-Treten

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

Anlage 1 zu § 2 Abs. 7 der Satzung

Zentrenrelevante Sortimente:

Antiquitäten, Kunstgegenstände
Sanitätswaren
Baby- und Kinderartikel
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Büromaschinen, EDV, Telekommunikation
Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten
Fahrräder
Foto, Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
Lederwaren
Musikinstrumente, Musikalien
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Schuhe
Spielwaren
Sport- und Campingartikel
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Arzneimittel
Blumen (Schnittblumen)
Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
Wasch- und Putzmittel
Zeitungen, Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Autozubehör, -teile, -reifen
Motorradzubehör, -teile, -reifen (inkl. Motorradbekleidung)
Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Möbel, Küchen
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsanlass	41
2.	Ausgangssituation	41
2.1.	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse	41
2.2.	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	42
2.2.1.	Nutzungen und baulicher Bestand	42
2.2.2.	Grün- und freiraumplanerische Situation	43
2.2.3.	Verkehrliche Erschließung	44
2.2.4.	Infrastruktur und Versorgung	45
2.2.5.	Vorbelastungen	46
2.3.	Planerische und rechtliche Ausgangslage	49
2.3.1.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	49
2.3.2.	Zentrenkonzept	49
2.3.3.	Sichtfeldanalyse	49
2.3.4.	Vorhandenes Baurecht	49
3.	Planungsziele	50
3.1.	Städtebau und Stadtgestalt	50
3.2.	Grünplanung	51
3.3.	Verkehr und Erschließung	51
3.4.	Energieeffizienz	51
4.	Planungskonzept	51
4.1.	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	51
4.2.	Mobilitätskonzept	53
4.3.	Energiekonzept	54
4.3.1.	Fernwärme als Wärmeversorgung	55
4.3.2.	Planerische Integration von weiteren energiebezogenen Kriterien	55
4.3.3.	Regenerative Energiegewinnung im Gebiet	56
4.4.	Barrierefreiheit	56
4.5.	Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming	56
4.6.	Sicherung der städtebaulichen Qualität	58
4.6.1.	Gestaltungsleitfaden	58
4.6.2.	Beratungsgremium	58
4.6.3.	Realisierungswettbewerb für das Kerngebiet	58
4.7.	Genossenschaftliches Wohnen	58
5.	Bebauungsplan mit Grünordnung	59
5.1.	Art der baulichen Nutzung	59
5.1.1.	Allgemeine Wohngebiete	59
5.1.2.	Kerngebiet	59
5.1.3.	Gemeinbedarfsfläche	61
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	61
5.3.	Höhenentwicklung	64
5.3.1.	Wandhöhen	65
5.3.2.	Innenhöfe	65
5.4.	Abstandsflächen	66

5.4.1.	Außerhalb des Planungsgebiets	66
5.4.2.	Innerhalb der Baugebiete und zwischen den Baugebieten	68
5.5.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Durchgänge	68
5.6.	Flächen für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen	70
5.7.	Erschließung, Verkehr	71
5.7.1.	Straßenverkehrsflächen	71
5.7.2.	Fuß- und Radverkehr	72
5.7.3.	ÖPNV	72
5.7.4.	Nahmobilität	73
5.7.5.	Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgaragen	73
5.7.6.	Feuerweherschließung	74
5.7.7.	Anlieferung	75
5.8.	Dienstbarkeitsflächen	75
5.9.	Schallschutz	75
5.9.1.	Verkehrslärm	75
5.9.2.	Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft	80
5.9.3.	Anlagengeräusche	81
5.10.	Erschütterungen / sekundärer Luftschall	84
5.11.	Lufthygiene	85
5.12.	Windkomfort	85
5.13.	Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten	86
5.14.	Werbeanlagen	87
5.15.	Geländemodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen	88
5.16.	Einfriedungen	88
5.17.	Maßnahmen zum Vogelschutz	89
5.18.	Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	89
5.18.1.	Grünordnung	89
5.18.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	91
5.18.3.	Artenschutz	91
6.	Wesentliche Auswirkungen	92
6.1.	Städtebau	92
6.2.	Grünordnung	92
6.3.	Umwelt	92
6.4.	Verkehr	92
7.	Maßnahmen	93
7.1.	Dienstbarkeiten	93
7.2.	Sozialgerechte Bodennutzung / Umlegung / städtebaulicher Vertrag	93
8.	Daten zum Bebauungsplan	94
9.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand	94

1. Planungsanlass

Der geplante Umzug des Busbetriebshofs in Laim an den neuen Standort am Georg-Brauchle-Ring in Moosach eröffnet die Möglichkeit, das freiwerdende Areal zusammen mit dem ehemaligen Straßenbahnbetriebshof neu zu strukturieren.

Der Planungsumgriff umfasst einschließlich der umgebenden Straßenteilflächen eine Größe von ca. 9,5 Hektar.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets (ehemaliger Straßenbahnbetriebshof) wurde am 15.10.2008 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 00981) gefasst. Nach Erweiterung des Umgriffs um das Gelände des Busbetriebshofs (Stadtwerke München GmbH, SWM) und das Grundstück Westendstraße 210 (Eisenbahner-Baugenossenschaft München-Hauptbahnhof eG, ebm) wurde am 01.07.2015 die Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03072) durch die Vollversammlung des Stadtrates beschlossen. Gleichzeitig wurde der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.

Als Grundlage für die weiteren Planungen wurde 2017 von den Stadtwerken München gemeinsam mit der Landeshauptstadt München und der ebm ein zweistufiger Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren ausgelobt, an dem 18 Büros teilnahmen. In einer ersten Stufe wurden sechs Wettbewerbsbeiträge der Arbeitsgemeinschaften gleichrangig als Preisgruppe prämiert. In der zweiten Stufe vergab die Jury in der Sitzung am 23. Februar 2017 zwei erste Preise. Nach einer konzeptionellen Überarbeitung der beiden Entwürfe entschieden sich die Ausloberinnen für den Entwurf von LAUX Architekten München mit STUDIO VULKAN Landschaftsarchitektur Zürich, der nun die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren bildet.

Die Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses erfolgte am 11.10.2017 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlage.Nr. 14-20 / V 09780).

Das Planungskonzept erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird vom Umweltbericht abgesehen. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) bzw. europäische Vogelschutzgebiete) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Innenstadtrandgebiet im 25. Stadtbezirk Laim südlich der Zschokkestraße zwischen Westend- und Hans-Thonauer-Straße und wird im Süden begrenzt von der Kleingartenanlage „Bahn-Landwirtschaft München-West“.

Flurstücke und Eigentumsverhältnisse sind wie folgt:

Flurstücksnummer	Eigentum	Größe
8485/5	Landeshauptstadt München (LHM)	23.081 m ²
8485/0	Stadtwerke München GmbH (SWM) ehemaliges Straßenbahndepot	20.655 m ²
8487/11	SWM Busbetriebshof	33.285 m ²
8487/2	Eisenbahner-Baugenossenschaft München- Hauptbahnhof eG (ebm) (Wohngebäude Westendstr. 210)	1.767 m ²

Flurstücksnummer	Öffentl. Straßenverkehrsflächen	Eigentum	
394/1 (Teilbereich)	Zschokkestraße	LHM	
8487/9 (Teilbereich)	Westendstraße	LHM	
8487/14	Barmer Straße	LHM	
385/6 (Teilbereich)	Hans-Thonauer-Straße	LHM	

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand

Innerhalb des Planungsgebiets

Für den nördlichen Bereich des Planungsgebiets erfolgte nach Rückbau des ehemaligen Straßenbahndepots die Freiräumung und Altlastenentsorgung. Auf dem Areal befinden sich derzeit mit jeweils zeitlicher Begrenzung zwei Kindertageseinrichtungen, eine Unterkunft zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen sowie eine Rangier- und Aufstellfläche für Busse, welche in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Busbetriebshof durch die SWM genutzt wird.

Auf dem südlichen Teil des Planungsgebiets befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- bestehender Busbetriebshof
- Wohngebäude mit 14 Wohnungen an der Westendstraße 210
- die Teilflächen der Hans-Thonauer-Straße, Barmer Straße und Westendstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen

Außerhalb des Planungsgebiets

Das Areal grenzt im Süden an das Gebiet der Kleingartenanlage und westlich an die Siedlung der Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft „Alte Heimat“ am Kiem-Pauli-Weg. Ansonsten dominieren in der näheren Umgebung Geschosswohnungsbauten, Gewerbebauten und das Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ (ca. 86 m Höhe) an der Westend-/ Ecke Zschokkestraße.

2.2.2. Grün- und freiraumplanerische Situation

Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Orts- und Landschaftsbild wird im Norden durch die Brachfläche des ehemaligen Straßenbahndepots mit den sich derzeit darauf befindlichen Interimsnutzungen mit Wohnen für Geflüchtete und zwei Kindertageseinrichtungen geprägt sowie im Süden durch die Hallen und den straßenrandbegleitenden Baum-/ Strauchbestand des Busbetriebshofs.

Topografie und Naturhaushalt

Geologisch betrachtet liegt das Planungsgebiet im Bereich der würmzeitlichen Niederterrasse, welche aus 18-19 m mächtigen leicht schluffigen, sandigen Kiesen aufgebaut ist. Die Mächtigkeit des Kieskörpers ist hier so groß, da sich das Planungsgebiet im Bereich einer tertiären Rinnenstruktur (Waldfriedhof-Neuhausener Rinne) befindet. Darunter folgen tertiäre schluffige Tone, welche den Grundwasserstauer darstellen.

Im Gebiet selbst sind keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden.

Das Planungsgebiet kann als eben betrachtet werden, fällt lediglich entlang der Westendstraße von ca. 530,5 m. über Normalhöhennull (NHN) im Süden auf ca. 528,8 m ü. NHN in der Nordostecke. Im Bereich der Hans-Thonauer-Straße fällt das Gebiet von Süden bis auf Höhe Kiem-Pauli-Weg auf ca. 529,7 m ü. NHN. Entlang der Zschokkestraße sowie entlang der Barmer Straße weist das Planungsgebiet in West-Ost- Richtung keine größeren Geländesprünge auf.

Grundwasser

Im Randbereich des Planungsgebiets liegen zwei Grundwassermessstellen, deren Eigentümer das Referat für Gesundheit und Umwelt ist. Die Grundwasserfließrichtung ist generell von Süd nach Nord gerichtet. Der höchste Grundwasserstand (HW40) liegt im südlichen Planungsbereich bei ca. 523,5 m ü. NHN und im Norden bei ca. 522,1 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 6,5 - 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 9,0 - 9,5 m unter GOK. Falls eine zwei- oder mehrgeschossige Unterkellerung oder Tiefgarage geplant ist, muss beachtet werden, dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist, da sich der HW40-Wert (mit Sicherheitszuschlag) bereits bei 6,2 m unter GOK befindet.

Flora und Fauna

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der LHM. Schutzgebiete oder kartierte Biotopflächen sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist auf ca. 80 Prozent der Fläche versiegelt.

Nennenswerter Baum- und Strauchbestand befindet sich lediglich an seinen äußeren Rändern, entlang der Barmer Straße und Westendstraße sowie im Nordwesten entlang der Grenze zum Grundstück mit der Flst. Nr. 8485/14. Der wertvollste Baumbestand, bestehend aus Linden, Ahorn und Roß-Kastanien mit Stammumfängen von 1,5 m bis zu 2,0 m befindet sich auf dem Grundstück Westendstraße 221 sowie auf einer Fläche nördlich davon, erhöht, in einem Betonsockel.

Im Gebiet wurden vier Pflanzenarten der Roten Listen erfasst. Europarechtlich geschützte und damit artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden und sind angesichts der Struktur und Nutzung des Gebiets auch nicht zu erwarten.

Im Frühjahr bis Herbst 2018 wurden Kartierungen von Fledermäusen, Vögeln, Heuschrecken und Tagfaltern durchgeführt. Außerdem wurde das Quartierpotenzial für Vögel und Fledermäuse in den Baumbeständen (Höhlenbäume) und Gebäuden untersucht.

Bei den Kartierungen wurden sieben Vogelarten festgestellt, die wahrscheinlich oder sicher im Gebiet brüten. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um weit verbreitete Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Blau- und Kohlmeise. Lediglich der in Bayern auf der Vorwarnliste stehende Stieglitz ist eine seltene Vogelart.

Bei den Untersuchungen mit Hilfe eines Batrecorders wurden nur sehr wenige Fledermausrufe im Gebiet festgestellt. Eine gezielte Suche nach Quartieren in Gebäuden und den Baumhöhlen ergab kein Ergebnis. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es im Gebiet keine Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen gibt. Denkbar ist allenfalls eine gelegentliche Nutzung geeigneter Strukturen an Gebäuden oder Bäumen als Zwischenquartier durch einzelne Tiere.

Bei den anderen Tiergruppen sowie bei den Pflanzen wurden keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten festgestellt.

Die naturschutzfachlich bedeutsamsten faunistischen Nachweise sind der in Bayern stark gefährdete Idas-Bläuling und die gefährdete Blauflügelige Ödlandschrecke. Beide Arten nutzen vor allem die zentral gelegene Ruderalfläche mit angrenzendem sporadisch gemähtem Graben als Lebensraum. Die beiden Arten sind auf zeitweise ungenutzten, kiesigen Flächen in München weit verbreitet. Der Idas-Bläuling und die Blauflügelige Ödlandschrecke sind nicht europarechtlich geschützt.

Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet liegt in einem Stadtbezirk, für den nach einer Erhebung der erholungsrelevanten Grün- und Freiflächen ein Defizit an öffentlichen Erholungsflächen besteht. Öffentliche Grünflächen in der Umgebung, die bereits stark durch die bestehende Bewohnerschaft genutzt werden, sind die Grünflächen zwischen Hans-Thonauer- und Zschokkestraße sowie die Grünfläche am Bürgerplatz und nördlich der Siegenburger Straße. Der Westpark, der als stadtweit bedeutsame Erholungsfläche eingestuft wird, liegt ca. 1,5 km entfernt.

Der gewerblich genutzte Teil des Planungsgebiets weist derzeit kein Potenzial für die Erholungsnutzung auf. Lediglich im Norden, im Bereich der Interimsnutzungen sind temporäre Freiflächen für die Kindertageseinrichtungen sowie für die Bewohnenden der Unterkunft für Geflüchtete und Wohnungslose entstanden und werden von diesen genutzt.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist durch den ÖPNV mit zwei U-Bahnlinien (U-Bahn-Station Westendstraße U4 und U5) sowie mit Straßenbahn- und Bushaltestellen (Straßenbahnlinie 18, Buslinien 130) an der Westend-/ Zschokkestraße optimal erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan sind die Zschokke- und Westendstraße als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Eine Erschließung des Planungsgebiets über die Zschokkestraße ist durch die außermittige Lage der Straßenbahngleise schwierig und nur bedingt möglich. In der Westendstraße funktioniert ein Überfahren der Straßenbahngleise nur in den Kreuzungen.

zungsbereichen, u.a. an der Ludwigshafener, der Eichstätter und der Tübinger Straße. Dies bedeutet, dass von der Westendstraße eine Erschließung in weiten Bereichen nur im Rechtsfahrsinn (rechts rein/ rechts raus) möglich ist.

Derzeit bewegen sich die Querschnittsbelastungen der ost-west-gerichteten Zschokkestraße zwischen ca. 11.500 bis ca. 12.500 Kfz/ Tag. Die zum Mittleren Ring führende Tübinger Straße ist mit ca. 18.000 bis ca. 19.000 Kfz/ Tag deutlich höher belastet. Der südwestliche Abschnitt der Westendstraße ist mit ca. 14.000 bis ca. 15.000 Kfz/ Tag frequentiert, nach Nordosten nimmt die Belastung ab (ca. 13.000 bis ca. 13.500 Kfz/ Tag im Abschnitt Zschokkestraße/ Tübinger Straße - Elsenheimer Straße/ Hansastraße und ca. 8.000 Kfz/ Tag nördlich Elsenheimer Straße/ Hansastraße). Im erweiterten Umfeld weist die Elsenheimer Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 16.000 Kfz/ Tag und die Hansastraße eine Verkehrsbelastung von ca. 12.000 Kfz/ Tag auf.

Auffallend sind die gerichteten Verkehrsströme. Auf der Westendstraße sind die Südwest-Nordost-Verkehre und auf der Zschokkestraße die Verkehre in Fahrtrichtung Ost abschnittsweise mehr als doppelt so hoch wie in entgegengesetzter Fahrtrichtung; insbesondere zur morgendlichen/ vormittäglichen Spitzenstunde.

Auf der Tübinger Straße setzt sich der gerichtete Verkehrsstrom bis zum Mittleren Ring fort. Diese Orientierung resultiert aus der Umfahrung des Rückstaus am Autobahnende der A 96/ Mittlerer Ring West.

Nachmittags/ abends fallen die gerichteten Ströme spürbar geringer aus. Die morgendliche Spitzenstunde bestimmt die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Zschokke- und Westendstraße sind straßenbegleitende Geh- und Radwege vorhanden. Die Breiten der Radwege liegen zum Teil unter den Mindestmaßen bzw. notwendige Schutzstreifen (zwischen ruhendem Verkehr und Radweg) fehlen. In der Hans-Thonauer-Straße und der Barmer Straße (Tempo 50) wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr geführt.

Die Gehwegbreiten liegen zum Teil unter den Mindestbreiten.

2.2.4. Infrastruktur und Versorgung

Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Planungsgebiets bestehen derzeit Defizite an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere an Krippen- und Kindergartenplätzen.

Darüber hinaus kann die für das Planungsgebiet zuständige Sprengelschule an der Schrobenhausener Straße trotz der dort geplanten Erweiterungsmaßnahme den erhöhten Bedarf aus dem Planungsgebiet und den weiteren in der Umgebung geplanten Nachverdichtungsprojekten nicht mehr decken.

Derzeit befindet sich südlich der Kfz-Zulassungsstelle an der Ecke Westend-/ Ludwigshafener Straße gemeinsam für die beiden Stadtbezirke 7, Sendling Westpark und 25, Laim ein Stadtteilkulturzentrum in Planung.

Versorgungsstruktur/ Einzelhandel

In der Umgebung des Planungsgebiets ist insgesamt ein breites und qualitativ ausreichendes Versorgungsangebot vorhanden:

In direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet befindet sich an dem integrierten Nah-

versorgungsstandort im Bereich Tübinger/ Westendstraße ein zeitgemäßer Discounter und ein Getränkemarkt.

Der vom Planungsgebiet fußläufig erreichbare Verbrauchermarkt an der Eisenheimerstraße stellt zusammen mit einem Drogeriemarkt aktuell die Nahversorgung sicher, befindet sich jedoch in einer nicht integrierten Lage.

Weitere Nahversorgungsangebote sind an dem integrierten Nahversorgungsstandort an der Lautensackstraße zu finden und in der weiteren Umgebung im Nahbereichszentrum an der Friedenheimer/ Ecke Agnes-Bernauer-Straße.

Darüber hinaus ist ein Wohnungsbauprojekt an der Hansa-/ Tübinger Straße in der Umsetzung, bei dem auch ein Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsflächen vorgesehen sind. Zudem wird die Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters an der Tübinger Straße im Rahmen der Umsetzung eines integrierten Projekts mit Wohnungsbau vergrößert.

Technische Infrastruktur

Im Untergrund des Planungsumgriffs liegen in den öffentlichen Straßenräumen die Versorgungssparten Strom, Wasser und Gas mit jeweiligen Anschlussverbindungen zu den noch bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet. Im Kreuzungsbereich Zschokke-/ Westendstraße befindet sich eine Fernwärmeleitung, die von der Tübinger Straße in die nördliche Westendstraße führt.

Darüber hinaus liegt in der Zschokkestraße die U-Bahntrasse. Für diesen U-Bahn-Streckentunnel liegt eine Grundwasserüberleitungsanlage im Untergrund. Für den dafür erforderlichen südlichen Dükerschacht ragen drei Drains bis zu 7,5 m über die Grundstücksgrenze an der Zschokkestraße in den Umgriff des Bebauungsplans im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche hinein. Die Achse der Drains liegt auf der Höhenkote ca. 515,6 m ü. NHN.

2.2.5. Vorbelastungen

Altlasten

Im Nordteil des Planungsgebiets (in der Vergangenheit als Straßenbahnbetriebshof genutzt) wurden im Zuge von Altlasterkundungen auch Auffüllböden angetroffen, die zwischen wenigen Dezimetern und maximal 2,0 m mächtig waren. Hinzu kommen nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen in den Werkstattbereichen in den Freiflächen, d. h. in den Hallenzufahrts- und Außenbereichen, in denen Gleise verlegt und die großteils mit Kopfsteinpflaster mit teerhaltigem Fugenmaterial versiegelt waren. Die chemischen Analysen der Bodenproben wiesen zum Teil deutlich erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in den obersten Bodenschichten nach.

Die große Abstell- und Wartungshalle wurde in zwei Phasen abgebrochen. Dabei wurden die ehemaligen Betriebs- und Nebengebäude sowie die Gleisanlagen und Versiegelungen vollständig rückgebaut und von Voruntersuchungen bekannte bzw. im Zuge der Arbeiten angetroffene verunreinigte Böden weitgehend entfernt. Die belasteten Materialien wurden separiert und entsprechend ihren Schadstoffgehalten entsorgt. Die ermittelten Restbelastungen ergaben keine Hinweise auf einen akuten weitergehenden Handlungsbedarf, die Ergebnisse sind jedoch abfallrechtlich relevant.

Weiterhin zu beachten sind noch etwas erhöhte Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen (BTEX) im Untergrund, die an mehreren Stellen ermittelt wurden. Mit maximal 34 mg/m³ BTEX wurde der Hilfwert 2 als wasserwirtschaftlicher Prüfwert

für einen eventuellen Sanierungsbedarf deutlich unterschritten, so dass seinerzeit keine Maßnahmen veranlasst waren. Vor dem Hintergrund des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sind im Falle einer Überbauung mit unterkellerten Gebäuden jedoch noch Kontrollmessungen nach Abschluss der Erdarbeiten vorzusehen, um eine Diffusion von leichtflüchtigen Schadstoffen in Innenräume ausschließen zu können.

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich der Busbetriebshof mit Waschhalle, Tankstelle, Schmiede, Farbenlager, Reparatur- und Wartungshallen sowie Kraftstofftanks. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung auf dem Betriebshof wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 6,2 m angetroffen, bei denen es sich voraussichtlich überwiegend um Gebäudehinterfüllungen sowie Tragschichten handelte. Diese setzten sich hauptsächlich aus sandigen, schluffigen Kiesen mit vereinzelt Beimengungen an Ziegelbruch und Bauschutt zusammen.

Die chemischen Analysen wiesen keine oder lediglich geringfügig erhöhte Gehalte der untersuchten Parameter nach. Die Untersuchungen der Bodenluft auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) zeigten keine Auffälligkeiten. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden-Mensch und Boden-Grundwasser lässt sich nicht ableiten. Im Bereich des Schüttgutsilos wurde 2011 ein deutlicher Ölgeruch wahrgenommen. Hierzu liegen noch keine chemischen Analysen vor, sodass bei den Rückbauarbeiten dort noch eine Prüfung auf mögliche Kontaminationen erforderlich ist.

Zusammenfassend wurde für das Planungsgebiet festgestellt, dass auf der Grundlage der vorliegenden Bodengutachten die Altlastensanierung als technisch möglich und finanziell vertretbar angesehen werden kann.

Kampfmittel

Zur orientierenden Beurteilung der Kampfmittelsituation wurde auf Grundlage von Luftbildern eine historische Luftbildauswertung durchgeführt. Auf den Grundstücken wurden Bombentrichter und verdächtige Störungen, die auf Blindgänger hindeuten festgestellt. Noch im Boden befindliche Blindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden.

Auf den Grundstücken, auf denen noch keine technische Erkundung der Bauflächen durchgeführt wurde, ist diese mittels geeigneter Sondierungsmaßnahmen im Rahmen der Freimachung der Grundstücke durchzuführen.

Bestehende Dükeranlage in der Gemeinbedarfsfläche

Grundsätzlich darf im Grundrissbereich der für die Grundwasserüberleitungsanlage des U-Bahnstreckentunnels verlegten Drainagerohre (unter Punkt 2.2.4 Infrastruktur und Versorgung - Technische Infrastruktur näher beschrieben) die Gründung der künftigen Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche Schule nicht tiefer als 522.0 m ü. NHN liegen. Eine tiefere Gründung in diesem Bereich ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass der zulässige Grundwasseraufstau nicht überschritten bzw. die Funktion der Grundwasserüberleitungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet wird umschlossen von der Westendstraße im Osten, der Zschokkestraße im Norden, der Hans-Thonauer-Straße im Westen und der Barmer Straße im Süden. Entlang der nördlichen und südöstlichen Grenzen des Gebietes verläuft die Trasse der Trambahn-Linie 18. Eine Berechnung der Isophonen auf dem Gebiet des Bebauungsplanes zeigt, dass sich im Tages- und Nachtzeitraum die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete ohne Berücksichtigung von Abschirmmaßnahmen nicht einhal-

ten lassen. Im gesamten Geltungsbereich ist hiernach der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Selbst im Inneren des Planungsgebiets, wo die Abstände zu den Schallquellen aus dem Verkehr am größten und daher die niedrigsten Pegel zu erwarten sind, betragen diese noch über 55 dB(A) tags.

Anlagenlärm

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm besagt, dass am Rand des Planungsgebiets tagsüber gewerbliche Schallimmissionen weder wahrnehmbar noch messbar sind. In den Nachtstunden mit den geringsten Fremdgeräuschen sind im Bereich der Kfz-Zulassung und dem TÜV an der Westendstraße sowie dem Hotel an der Westend-/ Tübinger Straße haustechnische Anlagen wahrnehmbar. Zudem ist im Bereich der Tankstelle an der Westend-/ Tübinger Straße und im Bereich der Einfahrt in die Tiefgarage des TÜV-Gebäudes mit kurzzeitigen Geräuschspitzen zu rechnen.

Erschütterungen/ Sekundärer Luftschall

Für das Planungsgebiet wurden die Erschütterungsimmissionen aus dem Betrieb der Straßenbahn und der U-Bahn prognostiziert und beurteilt. Hierfür wurden Messungen auf dem Gelände durchgeführt.

Die Prognoseberechnungen ergaben, dass die Immissionen aus der U-Bahn vergleichsweise gering sein werden und die Trambahnlinie die maßgebliche Erschütterungsquelle darstellt. Bezüglich des Betriebs der Straßenbahn ergibt sich, dass hinsichtlich der (fühlbaren) Erschütterungen in der Regel nicht mit einer Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 gerechnet werden muss. Hinsichtlich des sekundären Luftschalls ist jedoch direkt entlang der Grundstücksgrenze zur Zschokkestraße und Westendstraße, mit Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums von 35 dB(A) nachts für Schlafräume zu rechnen.

Lufthygiene

Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51ff) werden an den planungsrelevanten Straßenabschnitten der Zschokkestraße und Westendstraße im direkten Planungsumfeld derzeit keine Grenzwertüberschreitungen des Stickstoffdioxid-Jahresgrenzwertes ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) prognostiziert. In Teilbereichen der Straßenabschnitte sind aufgrund der zurückversetzten Randbebauung keine modellierten Immissionswerte für Stickstoffdioxid (NO_2) vorhanden. Auch dort ist aufgrund der besseren Durchlüftung derzeit von keinen Grenzwertüberschreitungen auszugehen. Im erweiterten Planungsgebiet werden ausschließlich im nordwestlichen Abschnitt der Eisenheimer Straße mit prognostizierten $41 \mu\text{g}/\text{m}^3$ der Jahresgrenzwert (NO_2) überschritten.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Im nördlichen Bereich ist hinweislich eine Fläche mit Bodenbelastungen dargestellt.

2.3.2. Zentrenkonzept

Entsprechend dem vom Stadtrat am 20.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) beschlossenen Zentrenkonzepts wird der Standort rund um den U-Bahnhof Westendstraße aufgrund der geplanten Wohnbau- und Nahversorgungsentwicklung als geplantes Nahbereichszentrum dargestellt, das mit seinem Angebot für den täglichen Bedarf die Basis für eine wohnortnahe Grundversorgung sichert.

2.3.3. Sichtfeldanalyse

Unter dem Aspekt einer neuen Adressenbildung im Viertel, der guten ÖPNV-Anbindung und um einen stadträumlich interessanten Knotenpunkt an der Kreuzung Zschokke-/ Westendstraße zu ermöglichen, sollte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008 im weiteren Verfahren geprüft werden, mit welcher Höhe die Eckausbildung am Knotenpunkt Zschokke-/ Westendstraße gestaltet werden kann. Dazu wurde im April 2010 ein Fachgutachten zur Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit (Sichtfeldanalyse) für eine höher profilierte Bebauung vorgelegt.

Unter Einbeziehung des nahe gelegenen Hochhauses „Seniorenwohnen Westpark“ mit ca. 86 m Höhe und des Wohnhochhauses an der Hauzenberger Straße mit ca. 55 m Höhe setzt sich das Gutachten vor allem mit der Verträglichkeit des Erscheinungsbildes einer geplanten Bebauung in der Stadtlandschaft der unmittelbaren Umgebung, d. h. mit dem Stadtbezirk Laim, auseinander.

Ebenso wird die Fernwirkung im gesamten Stadtraum unter besonderer Würdigung der Sichtachsen mit der Altstadt im Hintergrund begutachtet.

Bei der Untersuchung von vier Gebäudehöhen (35, 50, 60 und 70 m) für einen möglichen Hochpunkt wird deutlich, dass eine Höhe von 50 bis 60 m als angemessene Höhe im Zusammenspiel mit dem Hochhaus „Seniorenwohnen Westpark“ und dem Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße ein neues städtebauliches Quartier bilden und profilieren kann. Aus Sicht des Gesamtstadtraumes und um den Bezug zur gewachsenen Struktur des Stadtbezirks zu wahren, wird eine maßvolle Profilierung empfohlen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine moderate Höhenentwicklung von 50 bis max. 60 m sowohl für die Einwirkungen auf das Stadtprofil im näheren Stadtraum als auch im weiteren Stadtraum als stadtbildverträglich gesehen werden kann. Von großer Bedeutung ist dabei die Gestaltung, Proportion und Lage der höher profilierten Bebauung.

Das Ergebnis des Fachgutachtens wurde dem Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt.

2.3.4. Vorhandenes Baurecht

Innerhalb des Planungsumgriffs besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien entlang der Hans-Thonauer- Straße und Zschokkestraße sowie Baulinien im Ostteil der Zschokkestraße und entlang der Westendstraße.

Die im Planungsgebiet liegenden Teilbereiche der Zschokke- und Westendstraße sind im seit 18.02.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58d als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hier befindet sich auch das Wohnhochhaus an der Hauzenberger Straße 22 mit einer Höhe von ca. 55 m.

Die im südlichen Teil des Planungsgebiets mit aufgenommene Barmer Straße (städtisches Eigentum) liegt auf ihrer gesamten Länge im Umgriff des bestehenden Aufstellungsbeschlusses Nr. 1559 (Westend-, Nördlinger, Hans-Thonauer-, und Barmer Straße) vom 05.02.1986, der das anschließende Grundstück (in Privatbesitz) als Kleingartenanlage sichern soll.

Für den Bereich des Knotenpunktes Zschokke-/ Westendstraße besteht gemäß §§ 28 ff Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ein Planfeststellungsbeschluss vom 08.12.2010 für den Neubau eines Wendedreiecks an der Straßenbahnlinie 18 bzw. den Rückbau der Anbindung des Straßenbahnbetriebshofs.

3. Planungsziele

Der Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen, energetischen und sonstigen Ziele:

3.1. Städtebau und Stadtgestalt

- Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzepts
- Bildung einer attraktiven neuen Adresse für ein lebendiges städtisches Quartier mit stadtbildverträglicher und differenzierter Höhenentwicklung
- stadträumliche Fassung der Straßenräume mit lärmabschirmender Bebauung entlang der Westend- und Zschokkestraße unter Berücksichtigung gemischter Nutzungen in den Erdgeschosszonen
- Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen, entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung sowie dem Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“
- Förderung genossenschaftlichen Wohnens
- Konzeption eines Kerngebiets am Kreuzungspunkt Zschokke-/ Westendstraße mit wohnverträglichen Nutzungen
- Entwicklung eines Quartiersplatzes als attraktives Entree in das neue Quartier
- Schaffung von fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten in zeitgemäßer Größenordnung
- Realisierung von Einrichtungen der erforderlichen sozialen Infrastruktur (Grundschule mit ganztägiger Betreuung und Kindertageseinrichtungen) sowie von ergänzenden sozialen Einrichtungen zur Abdeckung von Bedarfen aus dem Planungsgebiet und Umgebungsbedarfen über das Planungsgebiet hinaus (Alten-Service-Zentrum, offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche)
- flächensparender Umgang mit Grund und Boden

3.2. Grünplanung

- Schaffung von vielseitig nutzbaren, differenziert und qualitativ gestalteteten privaten Grün- und Freiflächen
- Schaffung und Herstellung einer ausreichend großen öffentlichen Grünfläche mit attraktivem Angebot an Spielflächen sowie Nachweis einer Jugendspielfläche
- räumliche und funktionale Verknüpfung der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche am Kiem-Pauli-Weg sowie dem zentralen Quartiersplatz
- Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushalts

3.3. Verkehr und Erschließung

- stadtverträgliche Abwicklung des neu entstehenden Verkehrs
- flächenschonende verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen
- Schaffung einer vernetzten Rad-und Fußwegebeziehung durch das neue Quartier im Kontext mit der Umgebung
- Nutzung der guten Anbindung des Quartiers an den ÖPNV
- Minimierung neuer zusätzlicher Verkehrsaufkommen durch Schaffung alternativer Mobilitätsangebote (z.B. Lastenfahrräder)

3.4. Energieeffizienz

- Schaffung von energieeffizienten Gebäudestrukturen auch unter Beachtung möglicher passiver und aktiver solarer Erträge
- Schaffung der Voraussetzungen für möglichst niedrige gebäudebezogene Energiebedarfe, mindestens gemäß den relevanten städtischen Bestimmungen (wie z.B. dem „ökologischen Kriterienkatalog“ für die Vergabe städtischer Grundstücke) und den Anforderungen entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Realisierung
- Schaffung der Voraussetzungen für effiziente Systeme zur Energieversorgung mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee

Das Planungskonzept ist geprägt von einem zentralen öffentlichen Quartierspark, der von drei Wohnquartieren WA 1, WA 2 und WA 3 im Osten, Süden und Westen, einem Kerngebiet MK im Nordosten und einer Gemeinbedarfsfläche im Norden, umgeben ist.

Die Wohnquartiere in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ermöglichen durch kompakte Baufelder übersichtliche Nachbarschaften. Entlang der Westendstraße wird eine lärmabschirmende geschlossene Bebauung entstehen, die sich ins Innere des Areals in Form von Punkthäusern auflockert und so vielfältige räumliche Bezüge von den privaten Höfen zum öffentlichen Quartierspark schafft.

Im Kontrast zum weitläufigen zentralen Quartierspark bilden die Innenhöfe gemeinschaftlich nutzbare Gartenräume, die über ein differenziertes Höhenkonzept unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die angrenzende Bewohnerschaft anbieten. Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind ergänzend als attraktive Treffpunkte für die Hausgemeinschaften vorgesehen.

Aufgrund der Platzierung der Baukörper und der öffentlichen Grünfläche können die Wohnungen so angeordnet werden, dass ein größtmöglicher Schutz vor Immissionen gewährleistet und trotz der angestrebten Dichte attraktives städtisches Wohnen möglich ist.

Ein differenziertes Angebot an Wohntypen schafft so die Voraussetzungen für eine gemischte Bevölkerungsstruktur im künftigen Stadtquartier. Durch den Fokus auf Mietwohnungsbau und genossenschaftlichen Wohnungsbau wird Wohnraum für un-

terschiedliche Einkommensklassen, Altersgruppen und Lebensstile ermöglicht. Dem Wunsch nach stärkerer Vernetzung von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Baufelder wird durch nutzungsneutrale Erdgeschosszonen und einer Mischung aus Wohnen und Nichtwohnnutzung an geeigneten Stellen im Quartier Rechnung getragen. Durch die Bespielung der Erdgeschosszonen wird eine Verzahnung der Gebäude und Freibereiche gestärkt und die Bildung lebendiger öffentlicher Räume unterstützt.

Zentrale Funktionen, wie Einzelhandel, soziale Einrichtungen und Mobilitätsangebote befinden sich im Kerngebiet MK an der Kreuzung Zschokke-/ Westendstraße und werden signifikant durch die profilübergreifenden Hochhäuser markiert. Ein Platzraum zur Kreuzung bildet gemeinsam mit der U-Bahnstation den Eingang sowohl zum Park als auch in das Quartier.

Die zusammenhängende Platzfläche soll als einheitlich gestaltete, großzügige Bewegungsfläche, überstellt mit in Gruppen gepflanzten Großbäumen, die wie ein Baumdach wirken (Baumschollen), gestaltet werden. Es entsteht ein öffentlicher Raum als Ort für freie Aneignung, Aufenthalt und Kommunikation, als urbanes Pendant zum grünen Quartierspark und dessen Nutzungsangeboten. Die Platzfläche soll sich durchgehend bis zu den öffentlichen Erdgeschossnutzungen (z.B. Ladennutzungen, Alten- und Servicezentrum und Cafés) erstrecken, die den öffentlichen Raum aktivieren und einen lebendigen Quartiersplatz schaffen.

Im Norden des zentralen Quartiersparks ist als Gemeinbedarfsfläche eine Grundschule mit integrierter Kindertageseinrichtung sowie eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Der Schulbaukörper in seiner Funktion als Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitstandort dient gleichzeitig auch als Lärmschutz für den angrenzenden Quartierspark und die dahinter liegende Wohnbebauung.

Zur Gliederung des Planungsgebiets, vor allem auch zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer, werden großzügige private gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen und eine öffentliche Grünfläche geplant. Über die dinglich zu sichernden Gehrechtsflächen zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der öffentlichen Grünfläche, wird die Durchlässigkeit und Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Freiräumen und der Umgebung gesichert.

Die öffentliche Grünfläche bildet als Quartierspark das Zentrum der Anlage, der vom Quartiersplatz im Nordosten ausgehend, die drei Wohnquartiere und die Grundschule verbindet und sich im Südwesten über einen kleinen grünen Platz hin zur öffentlichen Grünfläche der Siedlung „Alte Heimat“ am Kiem-Pauli-Weg, öffnet.

Hier wird quartiersübergreifend ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel-, Aufenthalts- und Rückzugsräumen geschaffen. Im Norden der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche mit Jugendspiel ausgestattet.

Die zentrale Grünfläche ist als leichte Senke ausgebildet und wird an ihren Außenrändern mit reich blühenden Bäumen eingegrünt.

Den einzelnen Bauquartieren WA 1 bis WA 3 sind jeweils vielfältig nutzbare, grüne und ruhige Innenhöfe als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zugeordnet.

Im Quartier werden im Erdgeschoss lediglich private Terrassen zugelassen, um in den Innenhöfen großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zu generieren. Das Niveau der Innenhöfe ist an das Hochparterreniveau angepasst. Die Innenhöfe sollen durch eine einheitliche parkartige Gestaltung, die sich von Fassade zu Fassa-

de erstreckt, die Großzügigkeit der Höfe unterstreichen. Die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen in den jeweiligen Innenhöfen müssen im Einklang mit den daran anschließenden Freiflächen gestaltet werden.

Die in den Innenhöfen der allgemeinen Wohngebiete verlaufenden Wege werden barrierefrei über Rampen von den umliegenden Straßen und einem durch die Öffentlichkeit begehbaren Weg erschlossen. Sie können sowohl von der Feuerwehr zur Anfahrt und Anleiterung der umliegenden Wohnungen, als auch als Kommunikationsräume und Freiraumnutzung durch die Bewohnenden genutzt werden. Die Bündelung der Nutzungen trägt zur Multicodierung der Freiflächen und einer geringeren oberflächigen Versiegelung bei.

Um den ökologischen und räumlich-funktionalen Anforderungen an die Freiflächen gerecht zu werden, werden die Innenhöfe parkartig mit gruppenweisen oder hainartigen Baumpflanzungen gestaltet. Inselartig sind Spielflächen mit Spielgeräten, Streifräume und Aufenthaltsbereiche integriert.

Die begrünten 5 m breiten Vorgärten der Gebäude entlang der öffentlichen Grünfläche schaffen eine Distanz zu den mit Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit belegten Wegen und schützen die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits vorhandenen, das Quartier umgebenden Straßen und eine Planstraße (U-1799) zur Erschließung der Gemeinbedarfsfläche. In Ergänzung wird ein ost-west-gerichteter Fuß- und Radweg entlang des Quartiersparks realisiert.

4.2. Mobilitätskonzept

Im Sinne einer zukunftsgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung sollen die klassischen Mobilitätsangebote aus ÖPNV und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) durch weitere Angebote im Umgriff des Planungsgebiets ergänzt werden. Hierfür wurde ein von den Grundstückseigentümerinnen in Auftrag gegebenes integriertes, quartierbezogenes Mobilitätskonzept entwickelt. Alternative Mobilitätsangebote sollen dazu beitragen, dass die Wege der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst über Verkehrsmittel des Umweltverbundes (d.h. Fuß, Rad, ÖPNV) abgewickelt werden können. Die Verkehrsmittel des Umweltverbundes können dabei durch Sharing-Angebote ergänzt werden.

Das von den Grundstückseigentümerinnen vorgeschlagene Mobilitätskonzept umfasst folgende Mobilitätsangebote, die im weiteren Planungsprozess und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens u.a. berücksichtigt werden können:

- Sharing-Angebote:
Sowohl in den Gemeinschaftstiefgaragen als auch im öffentlichen Straßenraum am Quartiersplatz (Zschokke-/ Ecke Westendstraße) könnten Möglichkeiten für stationäres, flexibles oder teil-flexibles Car- und Bikesharing (elektrisch sowie konventionell) geschaffen werden.
- Fahrradabstellplätze:
Die privaten Fahrradabstellflächen könnten über die Anforderungen der Fahrradabstellplatz-Satzung hinaus erhöht sowie mit einem Angebot an

Leihrädern und Leih-E-Lastenrädern, Fahrradanhängern etc. ergänzt werden.

Zentrale Ablagestation für Pakete:

Es werden Lösungen zur verträglichen Abwicklung von Liefervorgängen im Quartier angestrebt.

- Mobilitätsinformation:
In einer „Mobilitätsinformation“ am Quartiersplatz könnten alle Angebote im Zuge eines Quartiersmanagements gebündelt werden. An dieser könnten Informationen eingeholt, Mitgliedschaften abgeschlossen und einzelne Angebote ausprobiert werden. In Verbindung mit einem Bistro/ Café könnte darüber hinaus auch der soziale Aspekt eines Quartierstreffpunkts erfüllt werden.
- Digitales Angebot:
Darüber hinaus wäre es möglich, die Mobilitätsangebote in bestehende oder neue App-Formate zu integrieren, so dass alle verfügbaren Angebote verglichen und direkt gebucht werden könnten.
- Mögliche Zusatzangebote:
Auch könnten Zusatzangebote wie beispielsweise der Verleih übertragbarer Fahrkarten für den ÖPNV oder die Einrichtung einer Fahrradwerkstatt bzw. eines Reparaturraums für Fahrräder bereitgestellt werden.

Die Mobilitätsangebote auf Privatgrund sollen sich am Verfahren zur Reduzierung von Stellplätzen im Wohnungsbau im Rahmen der Baugenehmigung orientieren und können durch Mobilitätsangebote der Landeshauptstadt München im öffentlichen Straßenraum ergänzt werden.

4.3. Energiekonzept

Die vorliegende Planung soll im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Im Beschluss der Vollversammlung „Energiekonzepte für neue Baugebiete“ vom 22.01.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13147) wurden Grundsätze zur Entwicklung von Energiekonzepten auf der Ebene von Stadtquartieren aufgestellt.

Das Gelände des ehemaligen Busbetriebshofs an der Zschokke-/ Westendstraße wurde als prioritärer Modellbereich ausgewiesen. Entsprechend den Vorgaben des oben genannten Beschlusses wurde ein Energiekonzept im Kontext des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahrens entwickelt, um eine frühzeitige und integrierte Betrachtung der energiebezogenen Belange vorzunehmen.

Unter der Planungsaufgabe „Nachhaltigkeit“ war gefordert, städtebauliche Voraussetzungen für Klima- und Ressourcenschutz zu schaffen und Aussagen zu treffen, wie Nachhaltigkeitsaspekten und insbesondere der Energieeffizienz in der Planung begegnet werden kann. Neben dem Aspekt einer umweltfreundlichen und energiesparenden Mobilität sollte auch der sparsame und effiziente Umgang mit Energie dargestellt werden.

Daraus wurden verschiedene Bausteine für den späteren Bauvollzug entwickelt. Die einzelnen Bausteine können über die jeweiligen Planungsstufen hinweg konkretisiert

werden und sind somit in das System der kommunalen räumlichen Planung eingebunden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die vorgeschlagenen energetischen Bausteine im Rahmen der jeweiligen Festsetzungen.

4.3.1. Fernwärme als Wärmeversorgung

Wesentlicher Bestandteil des Energiekonzepts ist die Anbindung des gesamten Planungsgebiets an das bestehende Fernwärmenetzes. Damit ist im Sinne des Klimaschutzgesetzes eine zielführende Energieversorgung für die Siedlung an der Zschokkestraße vorgesehen. Von der Beauftragung zusätzlicher Fachgutachten zur Untersuchung von Varianten zur Energieversorgung wurde daher abgesehen.

München verfügt über eines der größten Fernwärmenetze in Europa. Derzeit erzeugen die Stadtwerke München GmbH (SWM) Fernwärme zum größten Teil in sehr energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK). Im Hinblick auf die zunehmende Nutzung der Geothermie zur Fernwärmeerzeugung sind die spezifischen CO₂-Emissionen bereits heute vergleichsweise gering und können mittel- bis langfristig nahezu vollständig vermieden werden.

Perspektivisch wird nach der Fernwärmevision 2040 der SWM die Fernwärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien erzeugt werden. Aufgrund der hohen CO₂-Einsparpotenziale ist die Fernwärme als Energieträger zur Versorgung städtebaulicher Planungen im Sinne einer langfristigen und ganzheitlichen Klimaschutzstrategie im fernwärmeversorgten Teil des Stadtgebiets klar zu priorisieren. Dies ist im vorliegenden Planungsgebiet der Fall und entspricht damit dem Beschluss der Vollversammlung „Die Zukunft des Münchner Wärmemarktes“ vom 23.10.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12384).

4.3.2. Planerische Integration von weiteren energiebezogenen Kriterien

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept setzt Nachhaltigkeitsaspekte gut um und eignet sich für die Umsetzung einer energieeffizienten Siedlung. Energetisch relevante Einflussfaktoren für den Städtebau und Freiraum sind dabei insbesondere die energetische Optimierung der Baukörper hinsichtlich kompakter Bauformen und Südorientierung, die Begrenzung von Verschattung beispielsweise durch eine gezielte Anordnung von Bäumen sowie ein flächensparendes Erschließungskonzept. Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen getroffen, die nach Abschluss des Planungs- und Abwägungsprozesses im Bebauungsplanverfahren die Grundlage für detailliertere energetische Untersuchungen in Bezug auf die zukünftigen Gebäude, beispielsweise die Qualität der Gebäudehülle oder die Gebäudetechnik, darstellen.

Für das Planungsgebiet an der Zschokkestraße gelten die Mindestanforderungen für die energetische Qualität der Gebäudehülle neuer Wohngebäude nach dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ 2017-2021 vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205). Bei allen Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus muss (auf privaten und städtischen Flächen) mindestens das Anforderungsniveau des Ökologischen Kriterienkatalogs für die Qualität der Gebäudehülle erfüllt werden (Transmissionswärmeverlust muss somit den errechneten Wert für das Referenzgebäude um mindestens 15 Prozent unterschreiten). Mit dieser Anforderung werden auch die inzwischen erhöhten Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung noch übertroffen.

4.3.3. Regenerative Energiegewinnung im Gebiet

Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung ist die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik zur Ergänzung vorhandener Energieträger an geeigneten Dachflächen, neben der Schaffung von ausreichend Dachbegrünung und -gärten, möglich. Damit wären beispielsweise Mieterstromprojekte umsetzbar.

4.4. **Barrierefreiheit**

Ein wichtiger Teilaspekt der Inklusion ist die barrierefreie Planung, die Bewohnerinnen und Bewohnern aller Altersgruppen zugute kommt. Im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept werden die Anforderungen der Barrierefreiheit berücksichtigt. Dadurch wird die Integration erleichtert und eine langfristig stabile Bewohnerschaft ermöglicht.

Es wird sichergestellt, dass öffentlich zugängliche Gebäude sowie soziale Infrastruktureinrichtungen für den Besucherverkehr barrierefrei erschlossen sind.

Wohnungen müssen grundsätzlich vom öffentlichen Straßenraum über den Hauseingang sowie die Tiefgarage ohne Barrieren erreicht und genutzt werden können. Für alle Wohnungen sind die maßgeblichen Vorschriften zum barrierefreien Bauen (Bayerische Bauordnung, Bayerisches Behindertengleichstellungsgesetz) zu berücksichtigen.

Barrierefreiheit soll darüber hinaus auch bei der Planung der Verkehrsräume, Erschließungsbereiche sowie Grün- und Freiflächen beachtet werden. Dies gilt insbesondere auch für die Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten.

4.5. **Nachhaltigkeit / Gender Mainstreaming**

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen. Mit dem angestrebten Gesamtkonzept geht die Planung über die Teilaspekte der Nachhaltigkeit „ökologisch“ und „energieeffizient“ hinaus.

Es werden verschiedenste Aspekte frühzeitig miteinander in Einklang gebracht und hierdurch entsprechende Qualitäten erzielt. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept insbesondere die nachfolgenden, nachhaltigkeitsorientierten Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV durch Aufbau eines attraktiven Wegenetzes
- Flächen auf den Dächern zur Nutzung der Solarenergie

Klimaanpassung:

- Retention von Niederschlagswasser und Verbesserung des Mikroklimas
- Begrenzung der Bodenversiegelung
- intensive und extensive Dachbegrünung
- Baumpflanzungen und Begrünung der Innenhöfe und der öffentlichen Grünfläche

langfristige Nutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards

- klar geordnete, vernetzte Erschließungsflächen
- Barrierefreiheit

hohe Aufenthaltsqualitäten:

- attraktive Frei- und Grünflächen
- Vernetzung mit umgebenden Grünflächen
- Freiflächenkonzept mit Flächen für unterschiedlichste Anforderungen
- gute Vernetzung der Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebiets und Anbindung an bestehende Straßen

weitere Aspekte:

- Schutz der Nutzungen und Freiflächen vor Lärm
- Schutz und Förderung der Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen

Die Festsetzungen ermöglichen es, den Bedarf an klimaschädlicher, nicht erneuerbarer Energie gering zu halten, ohne wesentliche Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität hinnehmen zu müssen.

Die zukünftige Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Im Sinne eines Gender Mainstreaming sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Männer, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten. Es soll ein kinder- und familiengerechtes Wohnquartier entstehen.

4.6. Sicherung der städtebaulichen Qualität

4.6.1. Gestaltungsleitfaden

Die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens schafft aufbauend auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung den informellen Rahmen zur Entwicklung der individuellen Teilprojekte innerhalb des Planungsgebiets und dient im Rahmen der Umsetzung und des Bauvollzugs den Akteuren als Information, Orientierung und Leitlinie zu den Planungsgrundlagen und Projektzielen. Hier werden die Ziele einer möglichst hohen Architektur- und Gestaltungsqualität, vom Freiraum bis in die privaten Wohnbereiche, formuliert. Das Gestaltungskonzept wird nach Bedarf fortgeschrieben.

4.6.2. Beratungsgremium

Die Grundstückseigentümerinnen sind gemeinsam mit der Landeshauptstadt München übereingekommen, zur Qualitätssicherung ein Beratungsgremium zu berufen, das den Prozess der stufenweisen Entwicklung des Quartiers kontinuierlich begleitet. Neben den Grundstückseigentümerinnen der einzelnen Baufelder sollen freie Architektur- sowie Landschaftsarchitekturbüros, Vertretungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sowie eine Vertretung des Bezirksausschusses des 25. Stadtbezirks als Berater und Beraterinnen benannt werden. Die Mitglieder des Beratungsgremiums geben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Empfehlungen an die je-

weiligen Planungsteams und Bauherren.

Eine wesentliche Aufgabe des Beratungsgremiums ist neben den Einzelberatungen vor allem die kontinuierliche Begleitung des über einen längeren Zeitraum andauernden Realisierungsprozesses.

4.6.3. Realisierungswettbewerb für das Kerngebiet

Das Kerngebiet an der Kreuzung Zschokke-/ Westendstraße bildet mit seinen beiden Hochpunkten einen markanten städtebaulichen Akzent und markiert zugleich den Quartierseingang. Darüber hinaus wird ein attraktiver, lebendiger Quartiersplatz als Auftakt und Weiterführung in die drei allgemeinen Wohngebiete und den Quartierspark geschaffen.

Um für dieses Areal eine hohe städtebauliche Qualität in der Umsetzung zu gewährleisten, ist ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Besonderes Augenmerk ist hier zu legen auf:

- Architektonische Ausformung und Gestaltung der Hochpunkte inklusive Umsetzung der Anforderungen an einen Verwaltungsstandort
- Schaffung belebter Erdgeschosszonen
- Gestaltung eines großzügigen, belebten Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung von Flächen, die der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten dienen
- Werbungskonzept

4.7. Genossenschaftliches Wohnen

Bei der Entwicklung eines nachbarschaftlichen Quartiers mit einem attraktiven Umfeld leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag. Daher wurde bereits zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens eng mit genossenschaftlichen Vertretungen zusammengearbeitet.

Die politische Zielvorgabe für das gesamte Planungsgebiet ist, genossenschaftliches Wohnen in Höhe von mindestens 25 Prozent zu erreichen. Nach heutigem Kenntnisstand kann diese Zielvorgabe erreicht werden.

Entsprechende Abstimmungen zwischen den Eigentümerinnen wurden getroffen.

5. Bebauungsplan mit Grünordnung

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Um für das Areal ein lebendiges, qualitätsvolles Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung zu sichern, werden für das Planungsgebiet drei allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ergänzend zum Wohnen sind damit der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig und erwünscht. Die Aufgliederung in die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt, da für die Baugebiete teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden, um auf die örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Strukturen entsprechend

zu reagieren.

Um die Bedarfe an Kinderbetreuungsplätzen aus den neuen Wohnquartieren decken zu können, das neue Quartier für junge Familien attraktiv zu gestalten und um Beruf und Kinderbetreuung in Einklang bringen zu können, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 jeweils eine Fläche für eine in die Wohnbebauung integrierte Kindertageseinrichtung gesichert. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist jeweils eine Kindertageseinrichtung mit drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Kindertageseinrichtung mit vier Kindergarten- und vier Kinderkrippengruppen zu errichten.

Die jeweils zugehörigen Freispielflächen sind in unmittelbarem Anschluss an die Kindertageseinrichtungen und in immissionsgeschützter, ausreichend besonnter und gut erreichbarer Lage anzuordnen, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit zu gewährleisten.

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

5.1.2. Kerngebiet

Ergänzend zu der insgesamt im Planungsgebiet überwiegenden Wohnnutzung soll ein Kerngebiet MK am Kreuzungsbereich Zschokke-/ Westendstraße das neue Stadtquartier komplettieren und mit der Schaffung eines Quartiersplatzes als Eingang in das neue Quartier zur urbanen Belebung beitragen. Das zulässige Nutzungsspektrum lässt entsprechend der Gebietskategorie ein angemessenes gemischt genutztes Flächenangebot für die Unterbringung von Handel sowie für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung zu. Ebenfalls ist eine Einrichtung für soziale Zwecke gesichert sowie die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote vorgesehen.

Im südlichen Hochpunkt soll im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss die Errichtung von Einzelhandelsflächen eine zeitgemäße und wohnortnahe Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des künftigen Wohnquartiers sowie der näheren Umgebung sichern. Ein hoher Anteil der Einzelhandelsflächen ist im Untergeschoss vorgesehen. Im Erdgeschoss soll zur Belebung des Quartiersplatzes eine angemessene und attraktive Antrittsfläche der großflächigen Einzelhandelsnutzung in Verbindung mit ergänzenden Angeboten, wie Café, Bäckerei, einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Serviceangeboten für das Quartier geplant werden. Insgesamt sollen tragfähige und überwiegend auf die Versorgung im fußläufigen Einzugsbereich ausgerichtete Einzelhandelsflächen entstehen, die eine GF von 2.000 m² nicht überschreiten, um ausgehend von dem bereits vorhandenen Nahversorgungsangebot im Umfeld und entsprechend den Zielen des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt München eine ausgewogene Versorgungsqualität für die angrenzenden Quartiere mit zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen erfolgt in der Satzungsbestimmung eine Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der „Sortimentsliste Stadt München 2010“ (siehe Anlage 1 zu § 2 Abs. 7 der Satzung).

Die Landeshauptstadt München prüft derzeit, inwieweit sich die hier geplanten Hochpunkte zur Unterbringung eines städtischen Verwaltungsstandorts eignen, um den dringend benötigten Raumbedarf verschiedener städtischer Referate zu decken.

In diesem Zusammenhang kann aufgrund der Nutzungen ein Verbindungsbau der beiden Hochpunkte in den Obergeschossen erforderlich werden. Genauere Regelungen dazu finden sich unter § 3 Abs. 3 und § 6 Abs. 8 der Satzung.

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Viertel soll im Erdgeschoss des nördlichen Hochpunkts eine soziale Einrichtung für ein Alten- und Service-Zentrum (ASZ) mit einer Geschossfläche von mindestens 680 m² sowie einem zugeordneten untergeordneten Freibereich integriert werden.

Um bereits vorhandene Mobilitätsangebote des ÖPNV zu ergänzen und Umsteigebeziehungen zwischen den verschiedenen Mobilitätsformen zu ermöglichen, ist im Kerngebiet MK die Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote an zentraler, öffentlich zugänglicher Stelle auf dem geplanten Quartiersplatz vorgesehen.

Wohnungen sind im Kerngebiet nur untergeordnet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO noch Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, zugelassen werden.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung und zur Sicherstellung des angestrebten urbanen Charakters des Baugebiets sind auch im Kerngebiet Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 1, Satz 4 ist das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, nicht begründet wird. Um derartige Vorhaben auszuschließen, sind im Kerngebiet ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer Größe von 199 Gästezimmern und 299 Betten zulässig. Bei zwei oder mehr Betrieben ist die Gesamtzahl der Gästezimmer bzw. die Gesamtzahl der Betten aller Betriebe maßgeblich (siehe auch § 2 Abs. 5 der Satzung).

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment werden zum Schutz der benachbarten Gemeinbedarfsfläche und der nahegelegenen Wohngebiete einschließlich der benachbarten, im WA 3 verorteten Kindertageseinrichtung, ausgeschlossen.

5.1.3. Gemeinbedarfsfläche

Die dem Planungsgebiet zugeordnete Sprengelgrundschule an der Schrobenhausener Straße kann trotz einer in Umsetzung befindlichen baulichen Erweiterung den Bedarf aus dem Planungsgebiet und weiteren Wohnbauvorhaben in der Umgebung in Zukunft nicht decken. Daher ist die Errichtung einer Grundschule im Planungsgebiet erforderlich. Aufgrund des erwarteten Anstiegs der Einwohnerzahlen im Stadtbezirk und in der Landeshauptstadt München werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fünfzügige Schule geschaffen, die auch auf langfristige Sicht die Grundschulbedarfe abdecken kann.

Auf Basis von aktuellen Prognosen der Schülerzahlen für die kommenden Jahre ist nach derzeitigem Kenntnisstand vorerst die Realisierung einer dreizügigen Grundschule vorgesehen. Um künftigen Bedarfen entsprechen zu können, soll eine bauliche Erweiterung auf fünf Züge möglich sein, welche deshalb dem Abwägungs-

prozess im Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.

An zentraler, auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbarer Stelle, wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Neben der fünfzügigen Grundschule mit Räumen für die ganztägige Betreuung sowie einer zugehörigen Dreifachsporthalle und Freisportanlagen, ist auf der Gemeinbedarfsfläche eine Kindertageseinrichtung mit jeweils vier Kindergarten- und Kinderkrippengruppen und der dazugehörigen Freispielfläche sowie eine eigenständige offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit einer Geschossfläche von mindestens 810 m² und der zugehörigen Freifläche, die ausschließlich von dieser Einrichtung genutzt wird, vorgesehen. Die Sporthalle soll nach Beendigung des Schulbetriebs auch für den Sportbetrieb für Vereine und sonstige Sportgruppen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen, wie beispielsweise eine Hausmeisterwohnung, zulässig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und MK) durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) sowie zusätzlich durch die ebenfalls im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des künftigen Verkehrsaufkommens untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen sichergestellt. Im Planungsgebiet werden mit dem festgesetzten Nutzungsmaß voraussichtlich ca. 1.065 Wohneinheiten entstehen.

Um eine höhere Flexibilität bei der Teilung der allgemeinen Wohngebiete in einzelne Baugrundstücke zu ermöglichen, darf in den entstehenden Baugrundstücken die maximal zulässige GRZ von 0,8 überschritten werden. Voraussetzung für eine solche Überschreitung der GRZ ist, dass die GRZ von 0,8 für das jeweilige allgemeine Wohngebiet insgesamt eingehalten wird.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen mit zu berücksichtigen, da auch sie einen Bedarf z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen. Auch die Einzelhandelsflächen im Untergeschoss des MK sind als eigenständige Nutzung bei der Ermittlung der GF miteinzubeziehen.

Um Anreize zu schaffen, ein ausreichendes Angebot an Flächen für die Gemeinschaft zu realisieren, dürfen Gemeinschaftsräume sowie Abstellräume für Mobilitätshilfen, Kinderwägen oder Fahrräder die im Plan festgesetzte GF überschreiten.

Um eine gemeinschaftliche Dachgartennutzung zu fördern, dürfen aus Brandschutzgründen hierfür erforderliche notwendige zweite Treppenräume oder Sicherheitstreppe in den allgemeinen Wohngebieten die im Plan festgesetzte GF überschreiten. Damit wird zusätzlich erreicht, dass ebenerdige Flächen von zusätzlichen Feuerwehrflächen und zugunsten einer geringeren Versiegelung freigehalten werden können.

Es wurde städtebaulich und rechnerisch geprüft, dass die vorgenannten Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 5 Prozent der festgesetzten GF mit dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept in Einklang stehen und mit den zur Verfügung stehenden Bauräumen umsetzbar sind.

Aufgrund gegebenenfalls notwendiger Nutzungsverknüpfungen der beiden Gebäude im MK, darf die maximal zulässige Geschossfläche hier durch die Geschossfläche eines Verbindungsbauwerkes (Brücke) überschritten werden.

Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild am Quartierseingang nicht zu stören, sind technische Anlagen in die Gebäudekubatur zu integrieren (Technikgeschoss). Die hierfür erforderlichen Flächen dürfen die maximal zulässigen Geschossflächen überschreiten.

Um die Anteile des Fahrradverkehrs und des ÖPNV an der Verteilung des Verkehrs auf die verschiedenen Verkehrsarten (Modal Split) zu erhöhen und alternative Mobilitätsangebote zum motorisierten Individualverkehr zu fördern, kann die festgesetzte Geschossfläche für die im Kerngebiet vorgesehene Mobilitätsstation überschritten werden.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer attraktiven oberirdischen Freiraumnutzung, wird die GRZ von 0,8 für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die festgesetzte GRZ umfasst die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO.

Damit insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten die ausreichende Größe und Nutzbarkeit der Freiflächen sichergestellt wird, werden Bauräume sowie die textlichen Festsetzungen zu Überschreitungen der Baugrenzen als Maß der überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Baugebiet	Nettobau- land [m ²]	GR max. nach § 19(2) BauNVO [m ²] (Bauraum)	GR nach § 19(2)+(4) BauNVO [m ²]	GRZ nach § 19(2) BauNVO	GRZ nach § 19(2)+(4) BauNVO (fest- gesetzt)	GF (fest- gesetzt)	GFZ (nicht fest- gesetzt)
WA 1	ca. 10.080	4.465	8.065	0,44	0,8	28.600	2,8
WA 2	ca. 17.230	7.325	13.785	0,43	0,8	41.100	2,4
WA 3	ca. 14.080	6.665	11.265	0,47	0,8	37.600	2,7
MK	ca. 7.340	5.240	7.340	0,71	1,0	26.200	3,6

Kennwerte der Baugebiete

Die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird durch die maximal mögliche Überbauung (GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Berücksichtigung der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) in den allgemeinen Wohngebieten überschritten. Die Überschreitungen liegen darin begründet, dass die Bauräume Spielräume für die Umsetzung bieten. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Geschossfläche ist davon auszugehen, dass die Bauräume nicht vollständig ausgefüllt werden und somit die Versiegelung reduziert und ausreichend Freiflächen für die Bewohnerschaft geschaffen werden.

Bei der Betrachtung der festgesetzten GRZ für die allgemeinen Wohngebiete, die die

maximal zulässige Über- und Unterbauung nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO umfasst, wird die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 zwar überschritten, jedoch das Höchstmaß von 0,8 eingehalten.

Bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes wird in den allgemeinen Wohngebieten die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 überschritten. In Einzelfällen kann die Überschreitung bei Realteilung (z.B. für die ebm im WA 1) auf bis zu ca. 4,0 GFZ steigen. Dies ist aufgrund der nachfolgenden Begründungen hinnehmbar. Auch im Kerngebiet MK wird bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 überschritten.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Leistung eines Beitrags zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs in München
- Bebauung eines Grundstücks in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV
- städtebauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung
- Nutzung bereits versiegelter Flächen
- Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume)
- Schaffung sozialer Infrastruktur (Kitas, Alten- Servicezentrum, Grundschule und offene Einrichtung für Kinder- und Jugendliche) für das Quartier und die nähere Umgebung
- gut nutzbare und vernetzte attraktive Grün- und Freiflächen durch kompakte und dichte Bebauung
- Sicherung einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche bei gleichzeitiger kompakter Bebauung der privaten Grundstücksflächen

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

- Ausschluss der oberirdischen Stellplätze und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung an Freiflächen durch die öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen
- Schaffung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten
- Festsetzungen zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neube-pflanzung sowie der Dachbegrünung.
- Weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume
- Herstellung einer großen zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche für

- die Allgemeinheit
- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet
- Flächensparendes Erschließungskonzept

Die allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB sind gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung, sind gegeben und wurden in entsprechenden Gutachten und detaillierten Untersuchungen zu Immissionsschutz und Verschattung belegt.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge in den allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet erfüllt.

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.3. Höhenentwicklung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird im Planungsgebiet die Höhenentwicklung durch Festsetzung der Wandhöhe geregelt.

5.3.1. Wandhöhen

Die in den Baugebieten festgesetzten Wandhöhen korrespondieren mit der im städtebaulichen Wettbewerbsentwurf vorgesehenen Anzahl an Vollgeschossen und ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das eine differenzierte Höhenentwicklung ausbildet, und die Gebäude in ablesbare Abschnitte gliedert, den erforderlichen Lärmschutz leistet sowie auch Dachflächennutzungen ermöglicht. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen und nachbarschützende Belange sind dabei mit berücksichtigt.

Die Wandhöhe (WH) wird als das Maß zwischen dem jeweils festgesetzten, in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt und der Oberkante der jeweiligen Außenwand definiert. Diese schließt auch den Teil der Außenwand mit ein, der über das Dach hinausragt und das jeweilige Flachdach oder die Dachterrasse umschließt (Attika, Brüstung).

Im Kerngebiet werden Mindest- und Maximalhöhen festgesetzt, um sicherzustellen, dass bei gleichzeitiger Gewährung von Gestaltungsspielräumen in der Grundfläche die städtebauliche Akzentuierung des Quartierseingangs durch Hochpunkte gesichert wird und auch der Quartiersplatz nicht durch die volle Ausnutzung der Bauräume seine wesentlichen Freiflächenfunktionen verliert. Die Verträglichkeit des Erscheinungsbildes der geplanten Hochpunkte in der Stadtlandschaft der unmittelbaren Umgebung sowie in Bezug auf die Fernwirkung im gesamten Stadtraum wurde in einem gegenüber dem Stand vor Auslobung des Wettbewerbsverfahrens aktualisierten Fachgutachten zur Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit (siehe Kapitel 2.3.3. Sichtfeldanalyse) nachgewiesen.

Die unterschiedlichen Höhenbezugspunkte der Baugebiete und der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigen den Geländeverlauf der angrenzenden Straßen.

Es wird festgesetzt, dass bei Nutzung des Erdgeschosses für Wohnzwecke dieses als Hochparterre mit einer Mindesthöhe von 0,9 m bzw. 0,6 m im Bereich der Westendstraße über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt auszubilden ist. Hiermit soll

die Privatsphäre von Bewohnerinnen und Bewohnern geschützt werden, da die zentralen Wegeverbindungen durch und um das Quartier herum mehrheitlich der Öffentlichkeit zugänglich sind und vor allem entlang der umgebenden Straßenverkehrsflächen zum Teil mit geringen Abständen an dem Bauraum und somit an dem Gebäude anschließen.

Entlang der Westendstraße wird ein reduziertes Mindestmaß des Hochparterres von 0,6 m festgesetzt, um überhöhte Sockelzonen aufgrund des ansteigenden Geländes zu vermeiden.

Um die Anforderungen an eine barrierefreie Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der festgesetzten Kindertageseinrichtungen und Nichtwohnnutzungen im Bereich der Hauseingänge höhengleich zur jeweils angrenzende Erschließungsfläche auszubilden.

5.3.2. Innenhöfe

In den Innenhöfen der allgemeinen Wohngebiete sieht das Freiraumkonzept eine zwischen Straßen- und Innenhofniveau differenzierte Höhenentwicklung vor. Das Geländeniveau der Innenhöfe liegt zwischen dem Straßenniveau und dem vorgesehenen Hochparterre der Wohnnutzung. Damit werden vermittelnde Übergangsbereiche zwischen den privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freibereichen geschaffen, die einerseits Privatheit ermöglichen, aber gleichzeitig Funktionsverknüpfungen gewährleisten. Dementsprechend wird das Geländeniveau der Innenhöfe gegenüber dem umgebenden Geländeniveau um mindestens 0,45 m angehoben. Ausgenommen sind Terrassenflächen der Kita-Freispielflächen. Aufgrund der erhöhten Raumhöhe der Kitas sowie der erforderlichen barrierefreien Erschließung werden hier die oben beschriebenen Regeln getroffen.

5.4. Abstandsflächen

Es findet grundsätzlich Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO Anwendung, wonach durch Festsetzung im Bebauungsplan auch geringere Abstandsflächentiefen, als in Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO gefordert, zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und den maximal zulässigen Wandhöhen teilweise zu den angrenzenden Nachbargrundstücken, innerhalb sowie zwischen den Baugebieten Gebäudeabstände, die die in Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO festgelegten Abstandsflächentiefen für Wohn- und Kerngebiete nicht einhalten. In diesen Bereichen verringern sich daher die Abstandsflächentiefen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß. Diese Reduzierung gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung des Bebauungsplans greift unabhängig zukünftiger, zu erwartender Flurstückszuschnitte, d.h. bei der Beurteilung der Abstandsflächen wären künftige Flurstücksgrenzen innerhalb sowie zwischen den Baugebieten nicht maßgeblich.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Das geplante neue Stadtquartier soll das zur Verfügung stehende Flächenangebot möglichst effizient nutzen, um Wohnraum zur Minderung des erheblichen Wohnraumdefizits im Gebiet der Landeshauptstadt München zu schaffen, eine neue und markante Stadtgestalt etablieren und hochwertige öffentliche wie private Grün- und Freiräume anzubieten. Durch die hilfsweise Betrachtung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO sowie verschiedene Untersuchungen im Rahmen eines Besonnungsgutachtens gemäß DIN 5034 (Überprüfung des 45°-Lichteinfallswinkels, ggf. Überprüfung der festgelegten Mindestbeson-

nungsdauer für mindestens einen Aufenthaltsraum) wurde der Nachweis erbracht, dass sowohl der Nachbartschutz, als auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung und Besonnung innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets gewährleistet sind, Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt sind sowie darüber hinaus keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

5.4.1. Außerhalb des Planungsgebiets

Kerngebiet

Das gemäß BayBO erforderliche Maß der Abstandsflächen von 0,5 H überschreitet im Bereich des nördlichen Hochpunkts mit einer Abstandsflächentiefe von 29 m bis 30 m nach Norden die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Zschokkestraße. Die nördliche Abstandsfläche wird daher auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verkürzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da an der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Belichtung von Aufenthaltsräumen in einem Lichteinfallswinkel von 45° oder niedriger gegeben ist und zusätzlich im Rahmen einer Verschattungsstudie, unter Annahme der maximal zulässigen Wandhöhe, die Mindestbesonnungszeiten gemäß DIN 5034-1 nachgewiesen werden konnten. Somit ist eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen nicht zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Darüber hinaus werden im Kerngebiet durch die Lage der Bauräume in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets eingehalten bzw. die Straßenmitten nicht überschritten.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die gemäß BayBO erforderlichen Maße der Abstandsflächen von 1 H überschreiten im Bereich der westlichen straßenbegleitenden Bebauung mit Abstandsflächentiefen von 19 m, 22 m und 25 m nach Westen die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Hans-Thonauer-Straße. Zudem kommen die Abstandsflächen teilweise auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flurst. Nr. 396 zu liegen. Die westlichen Abstandsflächen werden daher auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verkürzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da an der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Belichtung von Aufenthaltsräumen in einem Lichteinfallswinkel von 45° oder niedriger gegeben ist und somit eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen nicht zu erwarten ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Die gemäß BayBO erforderlichen Maße der Abstandsflächen von 1 H überschreiten im Bereich der nördlichen straßenbegleitenden Bebauung mit Abstandsflächentiefen von 22 m und 25 m nach Norden die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Planstraße (U-1799). Zudem kommen die Abstandsflächen teilweise auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flurst. Nr. 8485/14 zu liegen, was im Bereich des nördlichen Bestandsgebäudes zu einer gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerung führt. Die nördlichen Abstandsflächen werden daher auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verkürzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da an der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Belichtung von Aufenthaltsräumen in einem Lichteinfallswinkel von 45° oder niedriger gegeben ist und somit eine Beeinträchtigung der Anforderun-

gen an gesundes Wohnen nicht zu erwarten ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Darüber hinaus grenzt das Baugebiet WA 1 an keine weiteren Straßenverkehrsflächen bzw. Grundstücke außerhalb des Planungsgebiets.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Die gemäß BayBO erforderlichen Maße der Abstandsflächen von 1 H überschreiten im Bereich der südwestlichen straßenbegleitenden Bebauung mit Abstandsflächentiefen von 19 m, 22 m und 25 m nach Südwesten die Mitte der Straßenverkehrsfläche der Barmer Straße. Zudem kommen die Abstandsflächen teilweise auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Flurst. Nr. 8487 zu liegen. Die südwestlichen Abstandsflächen werden daher auf die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verkürzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da im Bereich der Kleingartenanlage an der Barmer Straße keine Wohnnutzung betroffen ist und somit keine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen vorliegt.

Darüber hinaus werden im Baugebiet WA 2 durch die Lage der Bauräume in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets eingehalten bzw. die Straßenmitten nicht überschritten.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Die Abstandsflächen zur Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Westendstraße werden eingehalten.

Gemeinbedarfsfläche

Das gemäß BayBO erforderliche Maß der Abstandsflächen von 1 H überschreitet im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Abstandsflächentiefe von 16,5 m nach Nordwesten die Grenze des Grundstücks Flurst. Nr. 8485/14. Zudem kommt es im Bereich zwischen dem Bauraum der Gemeinbedarfsfläche und dem nordwestlichen Bestandsgebäude zu einer gegenseitigen Abstandsflächenüberlagerung. Die nordwestlichen Abstandsflächen werden daher auf das Maß, welches auf das Grundstück der Gemeinbedarfsfläche entfällt, verkürzt.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da an der gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Belichtung von Aufenthaltsräumen in einem Lichteinfallswinkel von 45° oder niedriger gegeben ist und somit eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesundes Wohnen nicht zu erwarten ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

5.4.2. Innerhalb der Baugebiete und zwischen den Baugebieten

In den Fassadenbereichen aller Baugebiete, in denen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° nicht eingehalten wird (siehe Darstellung unter § 5 der Satzung), haben Überprüfungen ergeben, dass eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist, da sich Wohnungsgrundrisse bzw. Aufenthaltsräume zusätzlich zu den Bereichen orientieren können, in denen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° eingehalten ist. Ebenso können in verschattungskritischen Bereichen die zulässigen Nichtwohnnutzungen, die nicht auf eine ausreichende Belichtung angewiesen sind, angesiedelt werden.

Falls sich die Fenster von Wohnungen ausschließlich in einem in der Darstellung unter § 5 der Satzung gekennzeichneten Fassadenbereich befinden, muss für diese Wohnungen im Rahmen des Bauvollzugs ein Belichtungsnachweis gemäß DIN 5034 geführt werden.

5.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Durchgänge

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts werden die überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von Frei- und Erschließungsflächen beschränkt. Um dennoch eine flexible Umsetzung im Bauvollzug zu ermöglichen und Anreize für die Realisierung der unter § 3 Abs. 3 bis 5 der Satzung genannten Nutzungen und Funktionen zu schaffen, wurden bei der Festsetzung der Bauräume entsprechende Spielräume berücksichtigt.

Um einen ausreichenden Schallschutz vor Verkehrslärm für das Planungsgebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entlang der Westendstraße ohne seitlichen Grenzabstand zu erstellen ist.

Für eine natürliche Belüftung des Untergeschosses werden in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige Lüftungsschächte zugelassen.

Um eine attraktive Nutzung der privaten Freibereiche von Erdgeschosswohnungen zu ermöglichen, sind in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen von Wohnungen, die dem Innenhof und den Gebäudewischenräumen zugeordnet sind, bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig. Gleichzeitig kann so, neben einem angemessenen Anteil privat genutzter Fläche, eine möglichst große, zusammenhängende Gemeinschaftsfläche im Innenhof erreicht werden.

Zur Nutzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten ist eine bedarfsgerechte Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen zulässig, um abhängig von der Grundrissgestaltung, der Lage der Gruppenräume sowie dem pädagogischen Konzept den nötigen Freiraum für die Gestaltung und Nutzung der Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer funktionalen und flexiblen Anordnung der verschiedenen Nutzungen in den unterirdischen Geschossen (Stellplätze, Wohnungskellerräume, Abstellräume, Technikräume etc.) sind diese Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der im Plan festgesetzten Bauräume zugelassen. Dabei sind die im Plan festgesetzten Umgrenzungen für die Gemeinschaftstiefgaragen sowie die maximal zulässige GRZ einzuhalten.

Die mit Mindestbreite und -höhe festgesetzten Durchgänge in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sichern neben der quartiersinternen, fußläufigen Erschließung die Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr.

Für das Kerngebiet sind großzügige Bauräume festgesetzt. Aufgrund des vielfältigen Nutzungsspektrums in einem MK bieten die Bauräume ausreichend Flexibilität dieses umzusetzen. Gleichzeitig wird über die Festsetzung der Wandhöhen gewährleistet,

dass die Bauräume nicht vollflächig ausgefüllt werden, sondern dem städtebaulichen Konzept mit zwei Hochpunkten entsprechen.

Im Kerngebiet wird das Überschreiten der Baugrenzen durch ein Verbindungsbauwerk ermöglicht, um hier bei Bedarf die funktionalen Abläufe einer zusammenhängenden Büronutzung realisieren zu können. Städtebauliche Untersuchungen haben gezeigt, dass dieses Bauwerk im Bereich einer Höhe von 10,0 m bis 20,0 m (Geschoss III - VI) unter Berücksichtigung der gestalterischen Ansprüche an den Quartierseingang vertretbar ist.

Um hinsichtlich der Anordnung des Einzelhandels im Untergeschoss höhere Flexibilität zu gewährleisten, sind im Kerngebiet gemäß § 6 Abs. 8 der Satzung zulässige Einzelhandelsbetriebe im Untergeschoss auch außerhalb der Bauräume zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche wird ein großzügiger Bauraum festgesetzt, der die geplanten schulischen, sozialen und sportlichen Nutzungen bedarfsgerecht aufnehmen kann.

5.6. Flächen für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO werden zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen sowie aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen grundsätzlich ausgeschlossen. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen sowie die Nutzbarkeit der Freiflächen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass ausreichende und gut nutzbare Freiflächen für die Bewohnerschaft entstehen. Trafostationen sind in die Gebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

Um im Kerngebiet die Funktion des Quartiersplatzes als offener und frei begehbarer Stadtraum zu sichern, wird die Anzahl der Fahrradabstellplätze außerhalb der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen im Bereich der Hauszugänge auf insgesamt 40 begrenzt.

Zur Ergänzung bereits vorhandener Angebote des ÖPNV auf dem geplanten Quartiersplatz im Kerngebiet sind Nebenanlagen, die der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten dienen, uneingeschränkt zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die Bauräume mehrheitlich eng auf das zulässige Nutzungsmaß zugeschnitten. Gleichzeitig ist eine zweckmäßige und angemessene Nutzung der Freibereiche erwünscht und soll ermöglicht werden. Daher sind Ausnahmen zugelassen.

Ausnahmen bilden Anlagen der Kindertageseinrichtung und Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO.

Auch gemeinschaftlich genutzte, offene Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag, sind durch das städtebauliche Konzept sowie durch die getroffenen Festsetzungen in § 7 Abs. 3 der Satzung möglich. Auf Bebauungsplanebene werden keine Festlegungen hinsichtlich der Entsorgung des Hausmülls getroffen. Die Entsorgung kann grundsätzlich in Form von in den Gemeinschaftstiefgaragen angeordneten Räumen für die Abfallentsorgung erfolgen. Im Zuge der Freianlagenplanung sind in diesem Zusammenhang oberirdische Aufstellflächen für Müllbehälter zur vor-

übergehenden Bereitstellung am Abholtag im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zu berücksichtigen. Eine Entscheidung über das Entsorgungskonzept (oberirdische Müllauffstellflächen, Unterflurcontainer) erfolgt im Zuge der Realisierung.

Ein Teil der pflichtigen Fahrradabstellplätze (maximal acht je Hauszugang) ist in den allgemeinen Wohngebieten im Bereich der jeweiligen Hauszugänge, z.B. für Besucherinnen und Besucher bzw. zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder zulässig. Dies umfasst auch Fahrradabstellplätze für die Kindertageseinrichtungen.

Um den nichtmotorisierten Individualverkehr zu fördern und gleichzeitig für die Tiefgaragen einen eventuell erforderlichen Notausgang zu ermöglichen, wird im Bereich der Innenhöfe der allgemeinen Wohngebiete jeweils eine Erschließungsanlage zugelassen, die unter Berücksichtigung der maximalen Größenvorgabe für diese Zwecke ausgebildet werden kann.

Wertstoffsammelbehälter sind an zwei Standorten auf öffentlichen Flächen, vorzugsweise auf öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Um eine entsprechende Gestaltung der öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen, werden Wertstoffsammelbehälter hier ausgeschlossen.

5.7. Erschließung, Verkehr

Ziel des Bebauungsplans mit Grünordnung ist eine verkehrssichere, flächensparende und möglichst verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs.

5.7.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt im Wesentlichen über das bestehende Straßennetz. Für die Anbindung der Grundschule mit zugehöriger Tiefgarage ist eine kurze Stichstraße mit Wendeschleife (Planstraße U-1799) von der Hans-Thonauer-Straße aus erforderlich. Der Querschnitt ermöglicht einen einseitigen großzügigen Fußweg insbesondere als sichere Schulwegverbindung sowie einen Baumgraben. Der Wendebereich wird mit einem Wendekreisdurchmesser von mindestens 22,5 m ausreichend dimensioniert, um die Andienungsvorgänge an der Gemeinbedarfsfläche aufzunehmen.

Die privaten Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete sowie für das Kerngebiet sind jeweils in Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der Baufelder untergebracht, die von der Westendstraße, der Barmer Straße und der Planstraße (U-1799) erschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung ist vorgesehen, in den umgebenden Straßenräumen des Planungsgebiets bedarfsgerecht Anlagen für den ruhenden Verkehr vorzusehen, die auch die Möglichkeit bieten, z.B. Sharing-Angebote im Straßenraum zu verorten.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.01.2019 „Gesamtkonzeption Fahrradparken in München“ (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08684) sollen zusätzliche Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher im öffentlichen Straßenraum in angemessener Anzahl und an geeigneter Stelle im Rahmen der Detailplanung vorgesehen werden. Hierfür dient eine Maßzahl von mindestens einem Fahrradabstellplatz je Kfz-Besucherstellplatz im öffentlichen Straßenraum als Richtwert.

Im Zuge der Umsetzung sind auch Umbaumaßnahmen in der Barmer Straße (beidseitiges Parken und ausreichend breiter Gehweg) und ein Ausbau des Fuß- und Radweges an der Westendstraße auf Seite des Planungsgebiets erforderlich.

Es ergeben sich damit für die Barmer Straße ein Straßenquerschnitt von ca. 14,5 m sowie in der Westendstraße im nördlichen Bereich ein Straßenquerschnitt von 36,6 m und im südlichen Bereich von 35,5 m.

Die umgebenden Straßenflächen befinden sich bis zur jeweiligen Straßenmitte im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2027.

Aufgrund der Entwicklung des Planungsgebiets ist ein Knotenpunktumbau Barmer Straße/ Westendstraße und damit einhergehend die Schließung der Wendemöglichkeit an der Eichstätter Straße zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit erforderlich. Somit wären für den Kfz-Verkehr zur Erschließung der Wohnquartiere auch in Zukunft alle Fahrbeziehungen möglich, wie auch leistungsfähig und verkehrssicher geregelt. Zudem wird eine zusätzliche Quermöglichkeit der Westendstraße auf Höhe der Barmer Straße für den Fuß- und Radverkehr geschaffen.

Erste verkehrstechnische Untersuchungen haben gezeigt, dass die Einführung zusätzlicher Linksabbieger, einhergehend mit einer Signalisierung, grundsätzlich realisierbar ist. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt.

Aus dem Planungsgebiet resultiert ein Fahrtenaufkommen von ca. 5.000 Kfz- Fahrten/ Tag. Bei ergänzender Hotelnutzung wird das Verkehrsaufkommen geringfügig höher ausfallen (bis ca. 100 Kfz-Fahrten/ Tag).

Die Prognosezuwächse auf der Zschokkestraße und Westendstraße setzen sich zusammen aus dem Neuverkehr aus dem Planungsgebiet sowie aus den prognostizierten Zuwächsen im Münchner Stadtgebiet entsprechend der Funktion im Münchner Straßennetz. Die Prognosewerte der Westendstraße liegen deutlich über ca. 20.000 Kfz/ Tag, die Werte der Zschokkestraße bei ca. 19.000 bis ca. 20.000 Kfz/ Tag. Im angrenzenden Wohnstraßennetz bleiben die Belastungswerte deutlich unter den maßgebenden stündlichen Orientierungswerten von max. 400 Kfz-Bewegungen/ Std. Mit Umsetzung des Wohnbauvorhabens wird empfohlen, das gesamte Straßennetz südlich der Zschokkestraße und westlich der Westendstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen.

An den bestehenden signalisierten Knotenpunkten kann der Verkehr in den überwiegenden Zeiten leistungsfähig abgewickelt werden.

5.7.2. Fuß- und Radverkehr

Um die Durchquerung des Planungsgebiets zu gewährleisten, werden vielfältige Wegebeziehungen geschaffen.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

In Verlängerung des Kiem-Pauli-Wegs und der Planstraße (U-1799) durchquert von Westen nach Osten und Norden ein Fuß- und Radweg in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung das Planungsgebiet. Mit einer Breite von 6 m ist dieser ausreichend dimensioniert, um gleichzeitig entlang der öffentlichen Grünfläche als Promenade für Fußgänger, aber auch als Zwei-Richtungs-Radweg genutzt zu

werden.

Gehrechtsflächen

Die öffentliche Grünfläche umfassen zudem Wegeverbindungen in Form von mit Gehrecht belasteten Dienstbarkeitsflächen als Teil der Baugebiete. Diese sorgen für eine qualitätvolle Anbindung der Wohngebiete untereinander, an ihre Umgebung und an die öffentliche Grünfläche (siehe auch Punkt 5.8. Dienstbarkeitsflächen).

5.7.3. ÖPNV

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über das bestehende ÖPNV-Netz. Mittelfristig wird die Erreichbarkeit von und nach Westen durch die Verlängerung der U5 Richtung Pasing verbessert.

Die zusätzlichen Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden bis ca. 3.900 ÖV-Fahrten prognostiziert, wobei die beiden U-Bahnlinien den Großteil der Fahrgäste aufnehmen werden.

5.7.4. Nahmobilität

Zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur Reduzierung des zu erwartenden, zunehmenden Verkehrsaufkommens werden im Planungsgebiet Aspekte der Nahmobilität umgesetzt. Dazu zählen die gute Erreichbarkeit von Naherholung und Nahversorgung und die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der Wohnung aus aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV-Knotenpunkt „Westendstraße“. Zudem werden attraktive und verkehrssichere Bewegungs- und Aufenthaltsflächen für das Zufußgehen, das Radfahren und andere Bewegungsarten vor allem im Zuge der Ost-West-Verbindung südlich der Gemeinbedarfsfläche der Grundschule planerisch berücksichtigt. Es sind kurze und attraktive Wege innerhalb des neuen Quartiers vorgesehen sowie die unterschiedlichsten Mobilitätsformen miteinander verknüpft und mit der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel in Einklang gebracht.

5.7.5. Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgaragen

Die erforderlichen Kfz Stellplätze sind entsprechend der geplanten Nutzungen und der Satzung der LHM über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der LHM) zu ermitteln und nachzuweisen.

Die pflichtigen Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Kerngebiet jeweils als Gemeinschaftstiefgarage zu errichten. Somit können alle Gebäude in den Baugebieten mit dem Kfz erreicht werden. Die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen ermöglicht die Reduzierung auf eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt je Baugebiet. Dies ist eine Voraussetzung für das stadtgestalterisch gewünschte qualitätvolle Erscheinungsbild des Quartiers, für eine Reduzierung von Lärmimmissionen sowie für gut nutzbare Freiflächen. Auch die Stellplätze der Gemeinbedarfsfläche werden flächenschonend in einer Gemeinschaftstiefgarage angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze der Kindertageseinrichtungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind in den Gemeinschaftstiefgaragen der Baugebiete nachzuweisen. Aus Platzgründen können oberirdisch zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs erforderliche Stellplatzflächen nicht auf Privatgrund innerhalb der Bau-

gebiete zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen nach Absprache mit dem Kreisverwaltungsreferat als zuständiger Fachdienststelle in Form von Stationierungsverboten (Halteverbote, eingeschränkte Halteverbote) im Bereich der Straßenrandplätze auf öffentlichem Grund umgesetzt werden.

Zum Schutz der Freiflächen und um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die Zu- und Ausgänge in die Gemeinschaftstiefgaragen sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren sind. Aufgrund der sich in den allgemeinen Wohngebieten ergebenden Größen der Gemeinschaftstiefgaragen ist im Hinblick auf die maximalen Fluchtweglängen darüber hinaus eine zusätzliche Erschließungsanlage im Bereich der Innenhöfe zugelassen, die als Notausgang dienen kann.

Die Decken von Gemeinschaftstiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, und Zuwegungen um mindestens 0,3 m unter Oberkante Gelände abzusenken und mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Damit werden die vorgesehenen Baumpflanzungen langfristig gesichert, ohne die Tiefgaragen hinsichtlich ihrer Lage und Fläche einzuschränken. Sofern auf den Tiefgaragen Großbäume gepflanzt werden, ist für diese eine Mindestüberdeckung von 1,2 m und ein entsprechender, fachgerechter Bodenaufbau zu realisieren, um deren dauerhafte Erhaltung zu sichern.

Im Kerngebiet MK sind die Decken der Gemeinschaftstiefgarage hierfür im Bereich von Großbaumpflanzungen um mindestens 1,2 m unter Oberkante Gelände abzusenken und entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, um zu vermeiden, dass im Bereich der Quartiersplatzes Geländemodellierungen oder Pflanztröge und somit Barrieren entstehen, die einer offenen und flexiblen Gestaltung des Quartierseingangs entgegen stehen.

Die Entlüftung aller Tiefgaragen hat aus Gründen der Aufenthaltsqualität in den Freiflächen über Dach in den freien Windstrom zu erfolgen. Um einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Bereichen zu gewährleisten, sind die Entlüftungsöffnungen bei Dachflächennutzung mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Oberkante der Dachfläche auszuführen.

Mit den Festsetzungen zu den Lüftungseinrichtungen der Gemeinschaftstiefgarage und der Tiefgarage soll daher gleichzeitig die Beeinträchtigung des Freiraums durch störende bauliche Einrichtungen sowie Geräusch- und Geruchsentwicklung vermieden werden.

5.7.6. Feuerweherschließung

Das städtebauliche Konzept erfordert folgende Maßnahmen für die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr:

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Erreichbarkeit aller Baukörper über die Promenade mit den jeweils erforderlichen hindernisfreien Schwenkbereichen und die Umfahrmöglichkeiten der gemeinschaftlich nutzbaren Innenhöfe der einzelnen Baufelder gewährleistet. Entlang der Westendstraße ist die Anleiterung aufgrund der Distanz und der bestehenden und geplanten Straßenbegrünung zwischen Gebäude und Fahrbahn nicht möglich und erfolgt deshalb über den Innenhof. Die Tiefen der Gebäude entlang des Quartiersparks erfordern eine beidseitige Anfahrbarkeit. Die

Gebäude, in denen sich die Kindertageseinrichtungen befinden müssen mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet werden. Dadurch können die dazu gehörenden Freispielflächen von jeglicher Überfahung durch Rettungswege freigehalten werden.

Die Rettung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Planstraße (U-1799) und angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Platzfläche des Kerngebiets kann über die Westendstraße angefahren werden.

5.7.7. Anlieferung

Die Anlieferung der geplanten Einzelhandelsflächen im Kerngebiet soll auf Privatgrund und überwiegend über eine Verladeschleuse, welche im Erdgeschoss des geplanten südlichen Hochpunkts integriert ist, realisiert werden. Die Zufahrt erfolgt dabei über die Westendstraße.

5.8. Dienstbarkeitsflächen

Mit dem Bebauungsplan werden umfangreiche Wegebeziehungen durch das neue Stadtquartier geschaffen. Aufgrund der städtebaulichen Dichte, um eine möglichst geringe Versiegelung zu erreichen und um eine autofreie innere Erschließung der Baugebiete für die Anwohnenden gleichermaßen zu erreichen, erfüllen diese Wege private wie öffentliche Funktionen. Daher werden die entlang der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Wege dinglich mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert.

Durch die ergänzend festgesetzten Leitungsrechte, soll die Versorgung der privaten Baugebiete gewährleistet werden.

Die im Bereich des Kerngebiets festgesetzten Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte sichern die öffentliche Durchquerung des prägnanten Quartierseingangs. In diesem Bereich soll eine Platzfläche mit Aufenthaltsqualität entstehen, die sich zwischen den beiden Hochpunkten aufspannt.

Darüber hinaus werden auf den die öffentliche Grünfläche begleitenden Wegen und auf dem Quartiersplatz im Kerngebiet Fahrrechte für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt, um die uneingeschränkte Befahrbarkeit ausschließlich zugunsten von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Notarzt, Polizei) zu gewährleisten.

Um für die Realisierung die notwendige Flexibilität zu wahren und unnötige Zwänge zu vermeiden, kann von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen unter den in der Satzung beschriebenen Voraussetzungen abgewichen werden.

5.9. Schallschutz

5.9.1. Verkehrslärm

Relevante Lärmimmissionen werden von der Zschokkestraße sowie der Westendstraße, auf denen sich die Trambahn befindet, verursacht. Dies gilt insbesondere für die Kreuzungsbereiche. Zusätzliche Verkehrslärmimmissionen werden von der Hans-Thonauer-Straße, der Barmer Straße und der Planstraße (U -1799) hervorgerufen. Die Verkehrslärmsituation entspricht vergleichbaren innerstädtischen Lagen. Im Verkehrsgutachten wird empfohlen, den Knotenpunkt Westendstraße/ Barmer Straße/ Ludwigshafener Straße umzubauen und mit einer Signalisierung auszustatten, um

nach Realisierung der Planung der künftigen Nutzung entsprechend weiterhin alle Fahrbeziehungen zu ermöglichen. Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass der Umbau innerhalb des im Bestand zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitts umgesetzt werden kann.

Verkehrslärmimmissionen an den geplanten Gebäuden

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

An den geplanten Gebäuden im Planungsgebiet werden an allen zu den Straßen hin orientierten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/ 45 dB(A) und für Kerngebiete von 65/ 55 dB(A) tags/ nachts überschritten. Im Rahmen der Abwägung werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 zusätzlich die jeweils 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Immissionsgrenzwerte 59/ 49 dB(A) tags/ nachts) herangezogen, da deren Einhaltung i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die höchsten Verkehrslärmpegel an Baukörpern des Planungsgebiets treten mit 68 dB(A) tagsüber sowie 63 dB(A) nachts sowohl im Kerngebiet, als auch im allgemeinen Wohngebiet WA 2 an den zur Westendstraße orientierten Fassaden auf. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Kerngebiet in der Tageszeit um 4 dB(A) und in der Nachtzeit um 9 dB(A) überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden die Immissionsgrenzwerte in diesem Bereich um bis zu 9 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 14 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 treten an den Fassaden, die sich zur Westendstraße hin orientieren, Pegelwerte bis zu 67 dB(A) zur Tages- und 62 dB(A) zur Nachtzeit auf. Damit sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 8 dB(A) tagsüber und 13 dB(A) nachts überschritten.

Entlang der Barmer Straße nehmen die Pegelwerte an den straßenseitigen Fassaden mit zunehmendem Abstand zum Kreuzungsbereich Barmer Straße/ Westendstraße von 67 dB(A) bis 59 dB(A) tagsüber sowie 60 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ab. Dies bedeutet eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von bis zu 8 dB(A) tagsüber und bis zu 11 dB(A) nachts.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 betragen die Pegelwerte straßenseitig an der Hans-Thonauer-Straße und der Planstraße (U-1799) höchstens 62 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Damit sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Auf die Fassaden der Schule entlang der Zschokkestraße wirken tagsüber bis zu 67 dB(A) ein. Die Schule wird ausschließlich im Tageszeitraum beurteilt.

An den Einmündungen zwischen den Baugebieten MK und WA 3 sowie zwischen den Baugebieten WA 2 und WA 3 entlang der Westendstraße treten erhöhte Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts auf. Damit sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 6 dB(A) tagsüber und 11 dB(A) nachts überschritten.

An den von den Straßen abgewandten Fassaden und im Inneren des Planungs-

gebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum weitestgehend eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind hier durchwegs eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV weitestgehend eingehalten.

Verkehrslärmimmissionen in den geplanten Freibereichen

Im Inneren des Planungsgebiets wird für die Beurteilung der öffentlichen Grünfläche, des geplanten Rasenspielfelds auf dem Dach der Schule, der Freibereiche der Kindertageseinrichtungen sowie der Gemeinschaftsdachgärten der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bzw. Parkanlagen im Tageszeitraum herangezogen.

Im geplanten öffentlichen Quartierspark kommt es durch die Einwirkungen der Westendstraße in Randbereichen, die sich innerhalb von 50 m zu den Zwischenbereichen der Baugebiete MK und WA 3 sowie der Baugebiete WA 2 und WA 3 befinden, zu keinen wesentlichen Überschreitungen. Im Bereich des geplanten Rasenspielfelds der Schule ist ohne Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen ebenfalls von einer Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

Der Zielwert der Landeshauptstadt München für pädagogische Freiflächen von 55 dB(A) wird, außer auf dem Rasenspielfeld, ansonsten überall eingehalten.

Die Beurteilung der geplanten gemeinschaftlichen Dachgärten ergab, dass hier ohne Schallschutzmaßnahmen Pegelwerte in einer Höhe von bis zu 67 dB(A) zu erwarten sind.

In den Innenhöfen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 kommt es im Bereich der geplanten Durchgänge, entlang der Westendstraße, zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte .

Fazit:

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu bestehenden Verkehrsstraßen, insbesondere zur Zschokke- und Westendstraße mit der dort verlaufenden Trambahnlinie, treten an den Rändern des Planungsgebiets hohe Verkehrslärmpegel auf, sodass Schutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch die städtebauliche Konzeption der Blockrandbebauung kommt es zu Abschirmeffekten, die vor allem an den lärmabgewandten Gebäudeseiten, in den Innenhöfen und im öffentlichen Quartierspark lärmgeschützte Bereiche entstehen lassen.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

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

mehr als 60 dB(A) steigt (Lärmvorsorgewerte). Vom Umweltbundesamt (UBA) werden die Pegel 65 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts deshalb als Schwellenwert für den Indikator „gesundheitsschädlicher Lärm“ verwendet. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in mehreren Revisionsentscheidungen zur Frage, ab welchem Schalldruckpegel eine Gesundheitsgefährdung anzunehmen sei, in dem zu entscheidenden Einzelfall nicht bindend geäußert. Es hat allerdings festgestellt, dass prognostizierte Belastungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in jedem Fall oberhalb der grundsätzlichen Zumutbarkeitsschwelle zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) sowie bei Eingriffen in das Eigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG liegen.

Es ist in Anbetracht der bekannten schwierigen und sich weiter verschlechternden planerischen Bestandssituationen vertretbar, dass bei Lärmpegeln bis zu den Lärmvorsorgewerten (65 dB(A) tags/ 60 dB(A) nachts) in Wohngebieten ein Schutz ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter) als ausreichend eingestuft wird. Diese Lärmpegel sollen deshalb als Lärmvorsorgewerte herangezogen werden.

Überschreitungen der Lärmvorsorgewerte treten sowohl im Kerngebiet als auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf. Im Kerngebiet treten diese Überschreitungen entlang der Zschokke- und Westendstraße auf. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden ebenfalls entlang der Westendstraße die Lärmvorsorgewerte erreicht beziehungsweise überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen wegen der innerstädtischen Lage des Planungsgebiets und der notwendigen Höhe der Lärmschutzmaßnahmen (d.h. zum Beispiel Schallschutzwände in Gebäudehöhe) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

An den Fassadenbereichen im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mit Verkehrslärmpegeln oberhalb der Lärmvorsorgewerte sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die die Einhaltung eines Innenraumpegels nach der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) gewährleisten. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen, werden in § 11 Abs. 2 und 3 der Satzung entsprechende Festsetzungen getroffen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in den Fassadenbereichen mit Überschreitung der Lärmvorsorgewerte nur zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien) so geschützt werden, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfsweise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Zudem ist Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Zusätzlich muss im Hinblick auf die Grundrissorientierung mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können.

Im Kerngebiet sind Wohnungen nur in den Bereichen zulässig, in denen die Lärmvorsorgewerte nicht überschritten werden. Die Anordnung von schutzbedürftigen Gewerbenutzungen ist nur zulässig, wenn Maßnahmen zur schalldämmenden Belüftung vorgesehen werden.

An Fassadenbereichen im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter) ausreichend. Hier sind in den Satzungsbestimmungen des § 11 Abs. 4 und 5 der schalltechnischen Situation entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

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

Gemeinschaftlich genutzte Flächen auf den Dächern sind auch entlang der Straßenverkehrsflächen realisierbar, da zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag überschritten sind, jedoch ein Großteil der Dachflächen Lärmpegel von weniger als 59 dB(A) aufweisen. Für die Bereiche, an denen die Lärmpegel 59 dB(A) überschreiten, wird zur Optimierung der Nutzbarkeit der geplanten Dachgärten empfohlen, insbesondere entlang der Westendstraße Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und einem Abstand zur Dachkante von mindestens 1,0 m zu errichten. Eine solche Abschirmkonstruktion würde die 59 dB(A)-Isophone gegenüber dem Zustand ohne Lärmschutzwand um ca. 1,5 m in Richtung straßenseitiger Dachkante verschieben und somit die nutzbare Dachfläche vergrößern. Eine Nutzung der Flächen auf den dahinterliegenden Gebäuden erscheint schalltechnisch unproblematisch.

Für eine Minderung der Auswirkungen der geplanten zwei Feuerwehrezufahrten in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entlang der Westendstraße wird festgesetzt, dass die Untersichten der Decken hoch schallabsorbierend auszubilden sind.

Für die Berechnungen zur Gemeinbedarfsfläche wurde hilfsweise der Lärmvorsorgewert des Tageszeitraums von 65 dB(A) herangezogen. Die Lärmvorsorgewerte der Gemeinbedarfsfläche an den Fassaden sind entlang der Zschokkestraße um bis zu 2 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund wurden in § 11 Abs. 6 der Satzung Regelungen getroffen, wonach in diesem Bereich Aufenthaltsräume der Schulanutzung, wie Klassen-, Gruppen- und Unterrichtsräume zu vermeiden sind. In Ausnahmefällen können, um im Rahmen der Umsetzungen den jeweiligen Anforderungen des Schulbetriebs Rechnung zu tragen, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen eingesetzt werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Luftwechsel sichergestellt werden kann.

Im Rahmen des Schallgutachtens erfolgte eine Überprüfung, wie die Dachfläche der geplanten Sporthalle der Grundschule ausreichend gegen Verkehrslärmimmissionen der Zschokkestraße geschützt werden kann.

Dies kann beispielsweise durch eine ca. 3,9 m hohe Lärmschutzwand erreicht werden. In dem Fall liegt der Verkehrslärmpegel auf der gesamten Dachfläche unter 55 dB(A) am Tag. Die Lärmschutzwand in Richtung Kerngebiet sollte beidseitig hochabsorbierend ausgeführt werden, um Pegelerhöhungen an den umliegenden Gebäuden durch Reflexionen an der Lärmschutzwand zu vermeiden. Höhe und Ausführung

der Lärmschutzwand wären im Rahmen der weiteren Planung des Schulbaus noch zu präzisieren.

Neubau oder wesentliche Änderung von Straßen

Der Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen wurde nach der 16. BlmschV ermittelt und beurteilt. Im Zuge des Planvorhabens sind folgende Eingriffe oder Neuplanungen von öffentlichen Verkehrswegen vorgesehen:

- Neue Planstraße (U-1799) innerhalb des Planungsgebiets
- Ein Umbau des Knotenpunkts an der Barmer Straße/ Westendstraße wurde empfohlen und wird weiter verfolgt

Nördlich angrenzend an die neue Planstraße (U-1799) befindet sich eine bestehende Wohnbebauung (Hans-Thonauer-Straße 3). Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts werden dort eingehalten.

Im Prognose-Planfall 2030 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags/ 49 dB(A) nachts innerhalb des Planungsgebiets im WA 1 entlang der Planstraße (U-1799) am Tag um bis zu 1 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden in § 11 Abs. 4 der Satzung gefordert.

Der Umbau des Knotenpunkts an der Barmer Straße/ Westendstraße/ Ludwigshafener Straße wurde auf Basis eines Vorentwurfs untersucht und stellt in der vorgeschlagenen Ausführung einen erheblichen baulichen Eingriff dar. Die im Vorentwurf getroffenen Annahmen führen zu Pegelerhöhungen, die mehr als 2,1 dB(A) betragen. Innerhalb des Planungsgebiets werden daher die Bestimmungen in § 11 Abs. 2 der Satzung getroffen.

5.9.2. Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft

Die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets verändert durch das Hinzu-kommen neuer Wohnbebauung bzw. den Wegfall der gewerblichen Nutzung als Busbetriebshof, durch erforderlichen Straßenneubau bzw. Änderungen an den bestehenden Straßen sowie durch Reflexionen aufgrund der geplanten Bebauung das Verkehrsaufkommen und die damit zusammenhängenden Lärmimmissionen. Die Auswirkungen der Planung auf die betroffene Nachbarschaft werden hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BlmschV bewertet, sofern die Maßgaben der 16. BlmschV nicht ohnehin unmittelbar gelten. Im Sinne der 16. BlmSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von mehr als 2,1 dB(A) als wesentlich, sofern (außer in Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 69/ 59 dB(A) tags/ nachts erreicht bzw. weitergehend überschritten werden. Untersucht wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Planungsvorhaben. Die Untersuchungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Eine Pegelwerterhöhung über 2,1 dB(A) (gerundet 3 dB(A)) wurde im Umfeld des umzubauenden Knotenpunkts Barmer Straße/ Westendstraße für das Gebäude an der Westendstraße 219, am geplanten Stadtteilkulturzentrum sowie im Randbereich der Kleingartenanlage auf Basis eines Vorentwurfs ermittelt. An diesen Orten ist im Falle der Umsetzung des zugrunde liegenden Vorentwurfs für den Knotenpunkt mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BlmSchV für Gewerbegebiete von 69/

59 dB(A) tags/ nachts auszugehen. Aufgrund der betroffenen Nutzungen erfolgte eine Beurteilung für den Tageszeitraum. Die Wirksamkeit von Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand für die Kleingartenanlage wurde geprüft und als unverhältnismäßig beurteilt. Aufgrund der Nutzung, insbesondere als gärtnerisch bewirtschaftete Fläche mit einem auf Teilflächen begrenzten, zeitlich beschränkten Aufenthalt, werden die Auswirkungen ohne weitere Maßnahmen als vertretbar eingestuft. Für das neu zu planende Gebäude des Stadtteilkulturzentrums kann davon ausgegangen werden, dass der entsprechende Schallschutz am Gebäude im Rahmen des Neubaus hergestellt wird. Im Gebäude an der Westendstraße 219 befinden sich im Kreuzungsbereich keine schutzwürdigen Nutzungen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster mit höherer Schutzklasse) wären gesunde Arbeitsbedingungen realisierbar.

Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist nur mit geringen Pegelerhöhungen von bis zu 0,9 dB(A) zu rechnen. An den Gebäuden Westendstraße 193, 195 und 199 ergeben sich durch zusätzliche Reflexionen in Teilbereichen erstmalig über 70 dB(A) am Tage, wobei die Pegelerhöhung lediglich 0,5 dB(A) beträgt. Bei der Bewertung der vorliegenden Pegelerhöhung im niedrigen Bereich ist zu bedenken, dass diese eine unvermeidliche Folge des gewünschten Lückenschlusses der Bebauung an der Zschokkestraße ist, um für die geplanten Wohnquartiere und deren erforderliche Grünflächen eine verträgliche Lärmsituation sicher zu stellen. Die allgemeine Pegelerhöhung durch Verkehrslärm, die unter 1 dB(A) und somit im Bereich der Hörschwelle liegt, ist vom menschlichen Ohr ohnehin nicht wahrnehmbar.

Die ermittelten Auswirkungen begründen keine Unzumutbarkeit des Planungsvorhabens gegenüber der umgebenden bestehenden Bebauung oder eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme.

5.9.3. Anlagengeräusche

In der Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebiets befinden sich folgende Nutzungen, deren regelmäßiger Betrieb hinsichtlich ihrer Anlagengeräusche untersucht wurde:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen entlang der Westendstraße (z.B. TÜV Süd, Kfz-Zulassungsstelle)
- Gewerbliche Nutzungen im Kreuzungsbereich der Westend-/ Tübinger Straße (Tankstelle, Hotel, Tagesklinik)

Auf Grundlage von Schallpegelmessungen und -berechnungen wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an den Fassaden der geplanten Bebauung sowie auf den geplanten Dachgärten am Rand des Planungsgebiets eingehalten werden.

Somit kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich im Planungsgebiet keine Anlagenlärmkonflikte aus den benachbarten Gewerbebetrieben ergeben.

Ebenso wurde nachgewiesen, dass aus Gewerbelärmimmissionen bei Beachtung aller Hinweise und Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft entstehen werden.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Nutzungen, deren regelmäßiger Betrieb mit Anlagengeräusche einhergeht:

- Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt im MK
- Anlieferung Einzelhandel im MK

In der Satzung wurden daher die entsprechend notwendigen Festsetzungen in § 11 Absätze 13 bis 16 getroffen.

Auswirkungen der Nutzungen im MK auf die Bebauung außerhalb des Planungsgebiets

Entsprechend der tatsächlichen betroffenen Nutzung außerhalb des Planungsgebiets mit Büros an der Westendstraße ist nur der Tagzeitraum relevant. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) wird an den gegenüber liegenden Gebäudefassaden eingehalten.

Auswirkungen der Nutzungen im MK auf die Bebauung im WA 3

Innerhalb des Planungsgebiets werden am gegenüber liegenden nordöstlichen Fassadenabschnitt des WA 3 tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/ 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts überschritten. Zudem ist das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 85/ 60 dB(A) tags/ nachts mit einer Überschreitung von bis zu 19 dB(A) nicht eingehalten.

Auswirkungen der Nutzungen im MK auf die Bebauung im MK selbst

An den südlichen und südöstlichen Fassadenabschnitten des geplanten Hochpunkts an der Westendstraße im MK werden tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete von 60/ 45 dB(A) um bis zu 3 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts überschritten. Ebenso ist das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm von 90/ 65 dB(A) tags/ nachts mit einer Überschreitung von bis zu 23 dB(A) nicht eingehalten. Tagsüber wird das Spitzenpegelkriterium knapp eingehalten.

Maßnahmen gegen Anlagenlärm der Nutzungen im MK

Dementsprechend regelt die Satzung in § 11 Abs. 15, dass im Rahmen der weiteren Planung geeignete Maßnahmen zu treffen sind. Beispielhaft wurde im Gutachten eine gemeinsame Einhausung der im Freien befindlichen Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt und der Lkw-Rangierfläche sowie damit verbunden die Verlegung der Schleusenzufahrt an die Westendstraße untersucht. Die Möglichkeit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm konnte so beispielhaft nachgewiesen werden. Analog der Ausgestaltung der Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten ist die Verladeschleuse mit einem schalltechnisch hoch wirksamen geschlossenen Tor zu versehen.

Im Zuge des anstehenden Realisierungswettbewerbs für das MK sind Maßnahmen vorzuschlagen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist gemäß § 11 Abs. 16 der Satzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Somit wurde der Schutzbedürftigkeit der benachbarten und angrenzenden Nutzungen in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Untersuchungen zu den Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten in den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen. Tiefgaragen von Wohnanlagen fallen laut Parkplatzlärmstudie nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm. In Ermangelung eines einschlägigen technischen Regelwerks wurden die der Wohnnutzung zuzuordnenden Geräusche der geplanten Tiefgaragen jedoch hilfsweise nach TA Lärm berücksichtigt und beurteilt, um unzumutbare Störungen sowohl in der Nachbarschaft wie auch an den geplanten Gebäuden durch eine Optimierung der Planung zu vermeiden.

Insbesondere zum Schutz der westlich des WA 1 gelegenen Wohnbebauungen außerhalb des Planungsgebiets und zur Minderung der Immissionen auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Nahbereich der Zu-/ -ausfahrten innerhalb des Planungsgebiets, sind Tiefgaragenzu-/ -ausfahrten grundsätzlich mit schalltechnisch wirksamen geschlossenen Toren und einer absorbierenden Auskleidung der Rampe zu versehen.

Auswirkungen der Gemeinbedarfsfläche

Auf der Gemeinbedarfsfläche befinden sich Nutzungen, welche Sport- und Freizeitlärm im Planungsgebiet auslösen:

- Schulische Nutzung und Kinderspiel in der Sporthalle und auf den Freiflächen
- Außerschulische Nutzung der Sporthalle und der Freiflächen des Schulstandorts
- Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche
- Kindertageseinrichtung

Grundsätzlich sind Geräusche von Kindern und Jugendlichen infolge des Schul- und Kindergartenbetriebs als sozialadäquat hinzunehmen, sodass sich keine hieraus resultierenden Maßnahmen ergeben.

Die Immissionen, die von der außerschulischen Nutzung der Sportanlagen ausgehen, sind gemäß der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zu beurteilen. Als beurteilungsrelevante Geräuschquellen wurden eine Sporthalle, ein Rasenspielfeld auf dem Hallendach der Sporthalle, ein Allwetterplatz südlich des Schulgebäudes sowie eine Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt der Schule geprüft.

Eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen erscheint im Hinblick auf die südlich gegenüber der Gemeinbedarfsfläche geplante Wohnbebauung konfliktträchtig.

Maßnahmen gegen Anlagenlärm der Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche

Folgende Maßnahmen dienen der Konfliktvermeidung und sind in Form von Festsetzungen und Empfehlungen für den Bauvollzug zu beachten:

Die Nutzung der Sporthalle ist ohne Einschränkung möglich, wenn Fenster, Lichtbänder etc. nicht zu öffnen sind.

Die Nutzung der Freianlagen (Rasenspielfeld und Allwetterplatz) ist nur tagsüber geplant. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine

Wohngebiete von 55 dB(A) tags (bzw. 50 dB(A) am Morgen innerhalb der Ruhezeiten) und der zulässigen Spitzenpegel der 18. BImSchV von 85 dB(A) tags (bzw. 80 dB(A) am Morgen innerhalb der Ruhezeiten) ist unter folgenden Randbedingungen möglich:

- An Sonn- und Feiertagen wird nur das Rasenspielfeld und dieses nur außerhalb der Ruhezeiten genutzt.
- An Werktagen werden Rasenspielfeld und Allwetterplatz nur außerhalb der Ruhezeiten genutzt.

Die im Schallgutachten ermittelten Immissionen der Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt der Schule führen an der angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohnbebauung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags (bzw. 50 dB(A) am Morgen innerhalb der Ruhezeiten) und 40 dB(A) nachts. Vorsorglich gelten für die Tiefgaragenzu-/ -ausfahrt die Anforderungen des § 11 Abs. 14 der Satzung, wonach Tiefgaragenabfahrten generell einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren und mit schalltechnisch wirksamen Toren zu versehen sind.

Eine außerschulische Nutzung der Schulsportanlagen wäre unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen möglich.

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung im Süden der Gemeinbedarfsfläche könnten im Hinblick auf die offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche in den Nachtstunden Konflikte auftreten. Diese Lärmimmissionen liegen begründet in Kommunikationsgeräuschen der Jugendlichen in Eingangsnähe der Einrichtung. Durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. eine Lärmschleuse am Ein-/Ausgang oder andere geeignete organisatorische Maßnahmen im Rahmen des Bauvollzugs, lassen sich die Anforderungen der beabsichtigten Wohnbebauung aber einhalten.

5.10. Erschütterungen / sekundärer Luftschall

Wie unter Punkt 2.2.5 Vorbelastungen – Erschütterungen/ sekundärer Luftschall ausgeführt, haben gutachterlich durchgeführte Prognoseberechnungen ergeben, dass die Immissionen aus der U-Bahn vergleichsweise gering sein werden und die Trambahnlinie die maßgebliche Erschütterungsquelle darstellt. Hinsichtlich des durch Erschütterungen ausgelösten sekundären Luftschalls ist im Nahbereich, wo die zukünftige Bebauung direkt entlang der Grundstücksgrenze zur Zschokkestraße und Westendstraße errichtet werden soll, mit Überschreitungen des Maximalpegelkriteriums für Wohnräume zu rechnen.

Zur Verringerung des sekundären Luftschallpegels wird durch die erschütterungstechnische Untersuchung empfohlen, Deckenresonanzfrequenzen größer als 63 Hz in Wohnungen zu vermeiden. Im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, sowie im Kerngebiet MK sind für Wohnnutzungen geeignete Schutzmaßnahmen gegen sekundären Luftschall zu ergreifen. Die Belange des Erschütterungsschutzes sind bereits bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Daher sind Planung und Bau der Gebäude mit einem tiefergehenden erschütterungstechnischen Gutachten zu begleiten.

5.11. Lufthygiene

Durch das Planungsvorhaben ist gemäß Verkehrsgutachten im direkten und erweiterten Planungsumfeld mit einer Verkehrsmehrung gegenüber dem Planungsnullfall zu rechnen. Bereits für den Planungsnullfall (2030) sind Verkehrszunahmen im direkten sowie erweiterten Planungsumgriff gegenüber der Ist-Situation prognostiziert. Durch den mit dem Bauvorhaben zu erwartenden Mehrverkehr sowie die mit dem Bauvorhaben entstehenden beidseitige Randbebauung an der Westendstraße und im Kreuzungsbereich der Westendstraße mit der Zschokkestraße sind Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten. Ob dadurch eine Überschreitung des gemäß der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) zulässigen Stickstoffdioxid-Jahresgrenzwertes ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) verbunden sein wird, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Diese möglicherweise durch das Bauvorhaben ausgelösten Grenzwertüberschreitungen sind nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht allein in punktuellen Aktionen zu finden, sondern in einer großflächig orientierten Konzeption in Form des Luftreinhalteplans und seinen Fortschreibungen sowie im Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218). Im Zuge von technischen Innovationen und Neuerungen ist zudem von einer sukzessiven Verbesserung der Flottenwerte auszugehen, sodass die verkehrsbedingten Emissionen im Zeithorizont des Planfalls sinken werden. Die Regelung von Maßnahmen zur Schaffung vielfältiger Mobilitätsangebote im Rahmen eines Mobilitätskonzepts kann dabei die Verringerung verkehrsbedingter Emissionen unterstützen.

5.12. Windkomfort

Auswirkungen der geplanten Hochpunkte im Kerngebiet (MK) mit maximalen Wandhöhen von 40 m und 60 m auf den Windkomfort auf den Freiflächen des Planungsgebiets wurden im Rahmen einer Windkomfortstudie geprüft.

In Abhängigkeit von den vorherrschenden Windverhältnissen im Bereich des Planungsgebiets wurde durch digital gestützte Simulationen untersucht, ob es durch die geplante Hochhausbebauung zu erhöhten und damit störenden Windgeschwindigkeiten bei der Umströmung der Gebäude, z.B. durch Düsen- oder Eckeneffekte, kommen kann.

Im Ergebnis ist der Windkomfort im Planungsgebiet überwiegend als gut zu bezeichnen.

Mögliche Komforteinschränkungen durch störende Windgeschwindigkeiten wurden lediglich an der Südwestecke des Kerngebiets an der Schnittstelle zur öffentlichen Grünfläche und im Bereich zwischen den beiden Hochhäusern in der Nordostecke ermittelt. Zur Abmilderung etwaiger Störungen der Aufenthaltsqualität werden für diese Bereiche Planungsempfehlungen für die Realisierungsplanung gegeben:

Im Bereich der Südwestecke der öffentlichen Grünfläche können durch Hecken, Baumpflanzungen und Buschwerk positive Abmilderungseffekte erreicht werden.

Im Bereich der geplanten Hochhäuser sollen die Planungsempfehlungen zur Gebäudestellung und -gestaltung im Rahmen des geplanten Realisierungswettbewerbs berücksichtigt werden. Die Bauräume bieten hier genügend Flexibilität. Darüber hinaus sind im Bereich des Quartiersplatzes ergänzende Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

5.13. Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern sowie eine Begrünung und Nutzung der Dächer zu ermöglichen, werden durchgehend Flachdächer festgesetzt. Die städtebaulich prägnante Situation als Auftakt in das Quartier soll durch Dachaufbauten gestalterisch nicht beeinträchtigt werden. Deshalb sind im Kerngebiet technische Anlagen innerhalb der maximal zulässigen Wandhöhen in einem Technikgeschoss zusammenzufassen und in das Gebäude zu integrieren.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern werden im Bereich der allgemeinen Wohngebiete hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche beschränkt, um insbesondere eine hinreichende Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten, gleichzeitig dem Ziel einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft Rechnung zu tragen und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. Hierzu dient auch die Regelung, Dachaufbauten ausreichend von der Gebäudekante zurück zu setzen, damit auch vom öffentlichen Raum aus (Verkehrsflächen, öffentliche Grünfläche) die Dachaufbauten nicht in Erscheinung treten.

Als Ergänzung zu den ebenerdigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen werden in den im Plan gekennzeichneten Bereichen Gemeinschaftsdachgärten (GDG) vorgesehen.

Um die Nutzung und Erreichbarkeit der Dachflächen für gemeinschaftlich genutzte Dachgärten zu ermöglichen, sind je Gebäude Aufbauten für Dachausstiege bis zu einer Grundfläche von 20 m² zzgl. 10 m² Abstellräume für die Dachnutzung sowie entsprechende Absturzsicherungen und Schallschutzwände falls erforderlich, zulässig. Schallschutzwände erreichen bereits ab ca. 1,00 m Höhe einen wirksamen Schutz und können somit bei Ausführung in genannter Höhe ebenso die Funktion der Absturzsicherung übernehmen. Sollte im Rahmen der Realisierungsplanung eine größere Höhe erforderlich werden, sind Schallschutzwände und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im Bereich der Gemeinschaftsdachgärten sind zum Schutz der Aufenthaltsbereiche Entlüftungen in ausreichender Höhe auszuführen.

Um einen hohen Nutzen der Gemeinschaftsdachgärten für die Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern, sind 40 Prozent der Dachfläche begrünt herzustellen. Durch die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird das Ziel verfolgt, qualitativ hochwertige Freiflächen auf den Dächern zu schaffen.

Durch den höheren Substrataufbau wird ein größerer Gestaltungsspielraum für eine intensive Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden ermöglicht. Gleichzeitig wird durch das größere Speichervolumen und die höhere Verdunstung ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt auf den Dächern geleistet, der sich positiv auf das lokale Stadtklima auswirkt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Nutzung der Dachflächen ergänzend zu ebenerdigen Freiflächen im Zusammenhang mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Um eine Nutzung der Dachflächen als Sport-, Spiel- und Freiflächen zu ermöglichen, sind die Dachflächen entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Einrichtung (z.B. mit Rasenflächen, Ballfangzäunen, Schallschutzwänden) zu gestalten.

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind

Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Dächern ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Gemeinschaftsdachgärten. In der Höhe werden sie auf ein sinnvolles sowie gestalterisch verträgliches Maß beschränkt. Die Kombination der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit extensiver Dachbegrünung ist, als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen, vorgeschrieben. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Sonnenenergienutzung vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Solarenergienutzung neben der Dachbegrünung) erfolgen. Im Fall, dass die Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Dachbegrünung getrennt erfolgt, dürfen die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie maximal 50 Prozent der grundsätzlich zu begrünenden Fläche einnehmen. In diesem Fall ist auf einer Fläche, die der Flächengröße der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie entspricht, eine extensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. In allen anderen Fällen ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

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

5.14. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Neben den Regelungen, welche für das gesamte Planungsgebiet gelten, werden dezidierte Festsetzungen getroffen, die sich hinsichtlich der (Schutz-)Ansprüche der verschiedenen Baugebiete unterscheiden. In den allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche besteht ein höherer Schutzanspruch der Nutzungen (insbesondere Wohnen, soziale Infrastruktur), weswegen in diesen Baugebieten ein restriktiverer Umgang mit Werbeanlagen verfolgt wird. Demgegenüber soll dem höheren Grad an Öffentlichkeit sowie der erhöhten Außenwirkung des Kerngebiets Rechnung getragen werden, indem dort Werbeanlagen in einem gegenüber den übrigen Baugebieten erweiterten Umfang zulässig sind.

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

In den allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche sind Werbeanlagen auf die Erdgeschosse beschränkt und im Bereich von Fensterflächen ausgeschlossen. Firmenlogos und Firmennamen dürfen darüber hinaus eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten. Dies trägt zum einen dazu bei, optische Beeinträchtigung von Fassaden gering und Fensterflächen für ihre eigentlichen Funktionen (Belichtung, Belüftung) frei zu halten. Davon unbeschadet sollen im Erdgeschoss Schau- fenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über Dienstleistungen und

Preise zu informieren.

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf die Erdgeschosse und den Bereich der Attika beschränkt und dürfen in Form von Firmenlogos und Firmennamen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Hiermit wird gewährleistet, dass das Gewerbe im Kerngebiet eine angemessene Außenwirkung erreichen kann, ohne optisch störend in Erscheinung zu treten. Ein Werbeflächenkonzept für das MK soll ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen des Realisierungswettbewerbs erarbeitet werden.

5.15. Geländemodellierungen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Um das höhengestaffelte Gestaltungskonzept der Freiflächen sicherzustellen, werden Geländemodellierungen unter festgesetzten Maßgaben ermöglicht. Damit ist unter anderem auch die Herstellung des zulässigen angehobenen Innenhofniveaus der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und die damit verbundene barrierefreie Gestaltung der Übergänge zwischen den verschiedenen Freiflächen mit Treppen, Rampen oder Stützmauern sowie deren um 0,5 m angehobene Vorzone entlang der Außenfassade, zulässig.

Für die Umsetzung des Gestaltungsprinzips der öffentlichen Grünfläche ist deren Abgrabung bis zu 0,9 m zulässig. Ebenso sind Abgrabungen zur Herstellung von Versickerungsflächen zulässig.

In Freispielbereichen der Kindertageseinrichtungen und für Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO werden zur Erhöhung der Spiel- und Erlebnisqualität Modellierungen zugelassen.

5.16. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich ausgeschlossen, um den insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des Planungsgebiets und die Durchlässigkeit zu sichern. Einfriedungen werden nur ausnahmsweise für die Bereiche mit Sicherheitsbelangen (z.B. Kitas, Schule, Ballfangzaun) zugelassen.

Bei den Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Höhe der Einfriedung von 1,5 m ermöglicht, die ein einfaches Übersteigen ohne besonderen Aufwand auch für erwachsene Personen grundsätzlich ausschließt.

Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm auszubilden. Dies sichert die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Um das Freiraumkonzept der angehobenen Innenhöfe umzusetzen, werden Stützmauern zugelassen, die mit der maximalen Höhe von 0,5 m auch als Sitzgelegenheiten dienen können und somit zur Aufenthaltsqualität in den Freiflächen beitragen.

5.17. Maßnahmen zum Vogelschutz

Um das Leben von Vögeln zu schützen und Verletzungen zu vermeiden, ist an exponierten transparenten Bauelementen eine vogelfreundliche Gestaltung von Glasfassaden und Lärmschutzeinrichtungen unter Berücksichtigung alternativer Bauweisen durchzuführen, z. B. Anbringung von Mustern und Markierungen an den Glas-

scheiben.

Grundlage dazu bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

5.18. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

5.18.1. Grünordnung

Um ein durchgängiges, alle Freiräume des Planungsgebiets umfassendes Freiraumkonzept zu erhalten, wurde parallel zum Bebauungsplan mit Grünordnung ein Gestaltungsleitfaden aufgestellt, der bereits weiter gehende Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen trifft. Dieser Gestaltungsleitfaden wird den künftigen Bauherren über den städtebaulichen Vertrag verbindlich zur Umsetzung vorgegeben (siehe auch Begründung Ziffer 4.6.1).

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird gewährleistet, dass eine ausreichende, dauerhaft zu erhaltende Durchgrünung des Planungsgebiets erreicht wird. Aus gestalterischen und klimatischen Gründen sind die nicht überbauten Flächen der Baugebiete sowie die nicht überbauten Bereiche innerhalb der Bauräume, zu bepflanzen und zu begrünen. Um eine ausreichende Flexibilität bei der Freiflächengestaltung zu erreichen, sind notwendige Zugänge und Zufahrten von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. So können in Abhängigkeit von der angrenzenden Erdgeschossnutzung bei anliegender Wohnnutzung bepflanzte Vorgärten und bei angrenzender Nichtwohnnutzung ebenerdige, befestigte Belagsflächen vorgesehen werden.

Mit der festgesetzten Mindestanzahl an Großbäumen pro Baugebiet (im WA 1 vier, im WA 2 acht, im WA 3 sechs), die durch zusätzliche mittelgroße und kleine Bäume ergänzt werden, können räumlich wirksame Akzente gesetzt und die Aufenthaltsqualität sowie das Kleinklima gestärkt werden. Durch die Festsetzungen zur Anzahl der neu zu pflanzenden großen Bäume im MK, entstehen auf dem Quartiersplatz ausreichend beschattete Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Um auch die Pflanzung von standortgerechten Nadelbäumen wie z.B. Wald-Kiefern zu ermöglichen, wird die Pflanzenauswahl nicht auf Laubbäume beschränkt. Die Bäume können so angeordnet werden, dass eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gewährleistet ist.

Zur Sicherung angemessener Wuchsbedingungen für Bäume auf den Tiefgaragen werden ein Mindestsubstrataufbau von 1,2 m für Großbäume bzw. 0,6 m für sonstige Gehölzpflanzungen festgesetzt sowie Aufschüttungen und Geländemodellierungen zugelassen. Lediglich im Kerngebiet ist die Platzfläche eben zu gestalten, um deren Zugänglichkeit durchgehend zu gewährleisten. Folglich sind hier keine Aufschüttungen für die Baumpflanzungen zulässig.

Die festgesetzten Mindest-Pflanzqualitäten sowie Qualitätsanforderungen an Baumscheiben sichern optimale Wuchsbedingungen, mit positiven Auswirkungen auf die Freiraumqualität und die ökologischen Funktionen.

Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und des Mikroklimas wird die Zulässigkeit von befestigten Flächen auf den funktionell notwendigen Umfang begrenzt.

Aufgrund des hohen Nutzungsmaßes und der weitgehenden Unterbauung von Frei-

flächen mit Tiefgaragen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern über Rigolen und Sickerschächte zulässig. Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen ebenfalls der Retention des Regenwassers.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern aller Geschosse der allgemeinen Wohngebiete eine Teilhabe an den ebenerdigen Freiflächen zu ermöglichen, sind diese als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen herzustellen. Für die erdgeschossigen Wohnungen sind lediglich private Terrassen zulässig.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen wohnungsnahen Kinderspielflächen sind innerhalb der privaten Baugebiete nachzuweisen. Eine Anordnung ist im Bereich der Innenhöfe möglich. Für diese Kinderspielplätze ist ein pro Innenhof abgestimmtes Konzept, unter Beachtung des Spielraumkonzeptes im Gestaltungsleitfaden, umzusetzen.

Die mit einer Dienstbarkeit belegten Wege in den allgemeinen Wohngebieten sollen, als die einzelnen Baugebiete zusammenführende Wegeverbindungen entlang der öffentlichen Grünfläche, mit einheitlichen Ausstattungselementen gemäß Gestaltungsleitfaden versehen werden. Gemäß Gestaltungsleitfaden ist vorgesehen, diese als Promenade zu gestalten und ausreichend breit zu dimensionieren, um die uneingeschränkte Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten. Durch die Belegung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sind diese privaten Wege im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch öffentlich nutzbar.

Die nicht von Bebauung beanspruchten Flächen im Kerngebiet sind als zusammenhängende Platzfläche zu gestalten, um so den Raum als Ort für freie Aneignung, Aufenthalt und Kommunikation zu aktivieren. Die Platzfläche soll teilweise mit Großbäumen überstellt werden, was zu einer deutlich verbesserten Aufenthaltsqualität beiträgt.

Um der späteren Freiflächengestaltungsplanung und den Anforderungen bzgl. Spartenverlegung einen gewissen Planungsspielraum zu ermöglichen, kann von den planlichen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung in Lage und Fläche abgewichen werden.

Die zentrale öffentliche Grünfläche dient der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner des Planungsgebiets. In der öffentlichen Grünfläche werden Spielflächen für alle Altersgruppen vorgesehen, im Norden der öffentlichen Grünfläche soll ein Jugendspiel vorgesehen werden. Um den Eindruck von Weite zu schaffen, soll die öffentliche Grünfläche in Bezug auf die sie umschließenden Wege zwischen 0,90 m bis 0,45 m abgesenkt werden.

Die Begrünung entlang des sie umschließenden Weges wird mit reich blühenden Bäumen sowie lockeren Baumstellungen im Inneren erfolgen.

Die südwestliche Platzfläche dient als Auftakt und Verbindung zur Grünfläche am Kiem-Pauli-Weg und wird als grüner Quartiersplatz gestaltet.

Zur weiteren Qualitätssicherung und gemäß den gesetzlichen Vorgaben bei Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO, die geeignete Kompensationsmaßnahmen erfordern, sollen zusätzlich Aufwertungsmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen außerhalb des Planungsgebiets erfolgen. So

werden die Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen am Pfrontener Platz und Hogenberger Platz neu überplant und aufgewertet. Diese öffentlichen Grünflächen befinden sich in der Nähe des Planungsgebietes und sind fußläufig gut zu erreichen. Die Finanzierung der dafür entstehenden, ursächlich mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten durch die Planungsbegünstigten wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.18.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet im vorliegenden Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (GR zwischen 20.000 und 70.000 m²) Anwendung. Im gesamten Planungsgebiet bestehen Baurechte nach § 34 BauGB mit einem entsprechenden zulässigen Versiegelungsgrad. Die Neuplanung entsprechend des Bebauungsplans stellt demgegenüber keine für den Naturhaushalt relevante Eingriffsmehrung dar, deswegen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

5.18.3. Artenschutz

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen generell folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Durchführung der Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Fällung von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstubezeit bzw. Winterruhe von Fledermäusen
- Abriss der für Gebäudebrüter relevanten Habitatstrukturen an der Nordfassade des Wohnhauses der Eisenbahn-Baugenossenschaft (Brutnachweis Kohlmeise) nicht zwischen Mitte April und Ende August
- Vogelfreundliche Gestaltung von Glasfassaden und Lärmschutteinrichtungen
- Kontrollgänge der Baustellenflächen während der Bauphase und innerhalb der Brutzeit des Flussregenpfeifers

Insgesamt sind - bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen - keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf europarechtlich geschützte, artenschutzrechtlich relevante Arten zu befürchten. Dem Bebauungsplan stehen damit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1. Städtebau

- Schaffung eines attraktiven Stadtbausteins mit ca. 1065 Wohneinheiten
- Schaffung sozialer Infrastruktur: fünfzügige Grundschule, Kindertageseinrichtungen, offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche, Alten- und Servicezentrum
- Umwandlung gewerblicher Flächen, die gegenwärtig teilweise ungenutzt bzw. zwischengenutzt sind, in Wohngebiete
- Schaffung von Gebäudestrukturen, die einen baulichen Schutz gegenüber

- den verkehrlichen Immissionsbelastungen bilden
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau des jeweils geschaffenen Wohnbaurechts in Höhe von 50 Prozent auf städtischen Flächen und 30 Prozent auf privaten Flächen

6.2. Grünordnung

- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche
- Schaffung von großzügigen, attraktiven und gut nutzbaren privaten, gemeinschaftlichen Freiflächen
- Ergänzung der ebenerdigen privaten Freiflächen durch Gemeinschaftsdachgärten
- Verknüpfung der Frei- und Grünflächen des Planungsgebiets mit den unmittelbar angrenzenden Erholungsflächen am Kiem-Pauli-Weg
- extensive und intensive Dachbegrünung
- Gute Durchgrünung des Planungsgebiets mit 117 Bäumen I. und II. Wuchsklasse auf den privaten Freiflächen zzgl. der Neupflanzungen in der öffentlichen Grünfläche und in den Straßenräumen (derzeit 31 Bäume)
- Fällung von 74 Bäumen, die der BaumSchVO unterliegen
- Neubegrünung mit standortgerechten Bäumen
- Begrünung der Gemeinschaftstiefgaragen
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück

6.3. Umwelt

- Entkontaminierung belasteter Böden und Entmunitionierung des Gebiets
- Einhaltung aller Anforderungen an den Immissionsschutz
- Schaffung von Flächen auf den Dächern zur Solarenergienutzung

6.4. Verkehr

- Einbindung des Areals in das bestehende Straßen- und Wegenetz
- Schaffung von fußläufigen Durchwegungsmöglichkeiten durch das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

7. Maßnahmen

Für die Umsetzung des Planungskonzepts über das Bauleitplanverfahren hinaus sind folgende Maßnahmen notwendig.

7.1. Dienstbarkeiten

- Sicherung von Geh- und Leitungsrechten in den allgemeinen Wohngebieten entlang der öffentlichen Grünfläche sowie zur Westendstraße zugunsten der Allgemeinheit
- Sicherung eines Geh-, Radfahr- und Leitungsrechts zur Querung des Quartiersplatzes im Kerngebiet zugunsten der Allgemeinheit
- Sicherung von Fahrrechten für einen beschränkten Personenkreis in den allgemeinen Wohngebieten und im Kerngebiet zugunsten von Rettungs- und

- Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr, Notarzt, Polizei)
- Sicherung von Dienstbarkeitsflächen auf den Dachflächen als Gemeinschaftsdachgärten zugunsten der Allgemeinheit

7.2. Sozialgerechte Bodennutzung / Umlegung / städtebaulicher Vertrag

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerinnen haben die nach den Verfahrensgrundsätzen erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben, sodass die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung zur Anwendung kommen.

Da die derzeitigen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse einer Gesamtentwicklung des Areals entgegenstehen, wurde mit dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.11.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14 -20 / V 13128) die am 23.06.2010 angeordnete Umlegung für den nördlichen Planungsteil um den südlichen Teil des Busbetriebshofs erweitert, sodass nun die Durchführung eines einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahrens für das gesamte Areal erfolgen kann.

Dieses Verfahren ermöglicht es, dass in kürzester Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geordnete Grundstücke - einschließlich der Bereitstellung der öffentlichen Flächen (Straßen-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen) - entstehen. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Kosten und Lasten werden - soweit sie ursächlich sind - in den Grenzen der Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten getragen. Die Lastenverteilung zwischen den einzelnen Grundstückseigentümerinnen erfolgt durch einvernehmliche Regelungen untereinander.

Mit dem einvernehmlichen gesetzlichen Umlegungsverfahren wird somit in besonders effektiver Weise den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung entsprochen.

Im städtebaulichen Vertrag, bzw. in der Einverständniserklärung, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens erstellt wird, werden insbesondere folgende Kosten und Lasten geregelt:

- Zuteilung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Landeshauptstadt München
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Zuteilung der öffentlichen Grünfläche an die Landeshauptstadt München
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von mindestens 30 Prozent des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- Infrastrukturkostenbeitrag für die ursächlich soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschule) und Teileigentumserwerb und Herstellung der integrierten Kindertageseinrichtungen
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten
- Bauverpflichtung
- Kompensationsmaßnahmen zur Freiflächenversorgung

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Grundstücksfläche [m ²]	Fläche [%]
Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3, MK)	ca. 48.700	51%
Gemeinbedarfsfläche	ca. 11.700	12%
Straßenverkehrsflächen	ca. 20.500	22%
Öffentliche Grünflächen	ca. 14.500	15%
Planungsgebiet gesamt	ca. 95.400	100%

9. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand

- Verkehrsuntersuchung, Februar 2019
- Studie Hochpunkte MK / Teil 1: Verschattung, November 2018
- Verschattungsstudie, Entwurf Januar 2018
- Fachgutachten zur Stadtbildverträglichkeit (Sichtfeldanalyse) für eine höherprofilierte Bebauung, Februar 2019
- Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm, Februar 2019
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm / Tiefgaragen / außerschulische Nutzung Sportanlagen, Februar 2019
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Februar 2019
- Windkomfort und Verschattung, Entwurf Mai 2010
- Baumbestandsliste Busbetriebshof West, März 2014
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Januar 2019
- Kartierung 2018 – Endbericht, Dezember 2018
- Gutachten Orientierende Altlastenerkundung, Mai 2014
- Baugrunduntersuchung, Oktober 2012
- Gutachten Schüttgutsilo Busbetriebshof West, Oktober 2011
- Kampfmittelerkundung, November 2012
- Stellungnahme zur Kampfmittelsituation, April 2015
- Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in - Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt - München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51ff), Juli 2018
- Windkomfortstudie, Mai 2019

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums – Stadtratsprotokolle (SP)

an das Direktorium Dokumentationsstelle

an das Direktorium Rechtsabteilung

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 25
3. An den Bezirksausschuss 07
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat VV E O
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23 V