

Telefon: 0 233-22947  
24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a  
Dachauer Straße (nordöstlich),  
Heißstraße (südwestlich)  
Lothstraße (nordwestlich)  
- Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße  
Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform -  
- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg  
Stadtbezirk 4 Schwabing West

### Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16876

### Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 04.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

### Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>1</b>
A.) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	1
B.) Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	8
<b>II. Antrag der Referentin</b> .....	<b>8</b>
Entwurf Satzungstext.....	9
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	28
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>146</b>

Telefon: 0 233-22947  
24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a  
Dachauer Straße (nordöstlich)  
Heßstraße (südwestlich)  
Lothstraße (nordwestlich)  
- Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße  
Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg  
Stadtbezirk 4 Schwabing West

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16876**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Beiplan Feuerweherschließung (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

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

Öffentliche Sitzung

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

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 2096a (Seite 9 ff.).

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

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung des Stadtrats hat am 22.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2096a und die zugehörige Begründung gebilligt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 01.07.2019, Seite 264, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 10.07.2019 mit 13.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2

BauGB öffentlich aus.

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

## **1. Erschließung von Grundstücken nordöstlich der Heißstraße**

Durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a würden Festlegungen getroffen, die erheblichen Einfluss auf die künftige Nutzung der Grundstücke Flurstücke 472/88 und 472/346, jeweils Gemarkung Schwabing, nordöstlich der Heißstraße hätten. Der Bebauungsplan sehe vor, entlang dieser Grundstücke die Heißstraße mit Gehweg und öffentlichen Stellplätzen auszubauen. Die Heißstraße solle ab Hausnr. 134 Richtung Kreativfeld/Schwere-Reiter-Straße Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur für den Rad- und Fußverkehr und die Feuerwehr werden.

Die Zufahrten u.a. zu den Anwesen Heißstraße 128, 128a, 130 und 134 erfolgten von der Heißstraße aus, Alternativen seien nicht vorhanden.

Außerdem wird auf einen Fußweg in das Grundstück Flurstück 472/88 hingewiesen. Im Bebauungsplan seien Fußweg und Zufahrten z.T. nicht berücksichtigt, sie seien aber weiterhin als Feuerwehruzufahrten, zur Erschließung oberirdischer Stellplätze sowie einer Tiefgarage und zur Anlieferung zu gewährleisten.

Entlang der Stellplatzanlage im Bereich Heißstraße 130 müsse der Bordstein durchgehend als Tiefbord angelegt werden.

### **Hierzu wird festgestellt:**

Die Heißstraße wird erst entlang eines Teilbereichs des Flurstücks 472/89 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Das Flurstück 472/346 und das Flurstück 472/88 liegen nicht in diesem Bereich und sind daher nicht ausschließlich dem Rad- und Fußverkehr und der Feuerwehr vorbehalten, beide Grundstücke können von Kraftfahrzeugen angefahren werden.

Die Erschließung der beiden Flurstücke 472/88 (Heißstraße 128, 128a, 130) und 472/346 (Heißstraße 134) wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Im Übrigen ist das Flurstück 472/88 sowohl über die Infanteriestraße als auch über die Heißstraße erschlossen.

Der Bebauungsplan stellt die Aufteilung des Straßenraums z.B. für Gehwege, öffentliche Stellplätze und Baumstandorte hinweislich dar, Festsetzungen zur Aufteilung des Straßenraums werden nicht getroffen.

Die Ausgestaltung und Widmung bislang ungewidmeter Straßenflächen erfolgt durch das Baureferat im Zuge des Ausbaus der Heißstraße. Dabei wird auch die Anbindung von Grundstücken mit vorhandener Bebauung oder mit Stellplatzanlagen an die öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt und z. Teil neu geregelt werden.

Bordsteinabsenkungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern werden ebenfalls durch das Baureferat im Rahmen der Umsetzung geprüft und ausgeführt. Eine direkte Anbindung der vorhandenen sieben Senkrechtparker durch eine verlängerte Bordsteinabsenkung über den zukünftigen Gehweg im Bereich Heißstraße 130 ist planerisch nicht gewünscht, zumal über die vorhandene, benachbarte Zufahrt eine Reorganisation der Stellplätze möglich ist.

## **2. Straßenneubau**

Der Linksabbieger auf der Dachauer Straße stadteinwärts in die Lothstraße hinein

wird als unnötig erachtet und abgelehnt, ebenso wie der Neubau der U-1756 und U-1757 sowie die geplante Verlängerung der Heißstraße nach Norden. Der Ausbau des Straßennetzes quer durch das Planungsgebiet würde die Lärmbelastung in dem ohnehin schon schwer belasteten Gebiet verstärken und ließe negative Auswirkungen auf menschliches und tierisches Leben erwarten.

Die bereits jetzt hohe Bodenversiegelung würde durch den Straßenneubau weiter ansteigen, stattdessen sollten Flächen zur Renaturierung freistehen. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs hätte außerdem eine Verschlechterung der Luftqualität zur Folge. Zwar werden die gesetzlichen Richtwerte eingehalten, hier sollte aber im Interesse der Gesundheit der Menschen nicht auf das Mindestmaß abgestellt werden.

Der Straßenneubau stehe im Widerspruch zum Ziel des Bebauungsplanes, möglichst gute Voraussetzungen für Fußgänger sowie für die Nutzung von ÖPNV, Fahrrad, E- Bikes und Pedelecs zu schaffen. Vorgeschlagen wird das Konzept „Wohnen ohne Auto“ mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“, in der alle wichtigen Orte zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sind und nur noch ein geringer Bedarf an privater Kfz-Nutzung bestehe, der durch Gemeinschaftsautos abgedeckt werden könne.

#### **Hierzu wird festgestellt:**

Der Neubau der U-1756 und U-1757 ist erforderlich, um die durch die Nachverdichtung geschaffenen zusätzlichen Baugebiete effizient zu erschließen. Ebenso ist die Verlängerung und der Ausbau der Heißstraße zur Erschließung der Tonnen- und Jutierhalle erforderlich. Würde der Ausbau der Heißstraße nicht nach Norden verlängert, wäre eine Wiedernutzbarmachung dieser bestehenden denkmalgeschützten Hallen und deren Bespielung mit einer öffentlichen Nutzung nicht möglich. Es wird eine kompakte Siedlungsfläche neben einer ca. 2 ha großen öffentlichen Grünfläche in urbaner innerstädtischer Lage geschaffen und damit im Hinblick auf Flächenverbrauch und Bodenversiegelung der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben.

Da der Bebauungsplan für die Heißstraße im Bereich der großen öffentlichen Grünfläche im Teilquartier Kreativpark eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr sowie für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Katastrophenschutz festsetzt, können die Teilquartiere Kreativpark und -plattform von Norden her über die Heißstraße nicht vom Kfz-Verkehr angefahren und somit Durchgangsverkehr vermieden werden. Ohne den Linksabbieger von der Dachauer Straße in die Lothstraße wäre die südliche Heißstraße zwischen Lothstraße und öffentlicher Grünfläche für den motorisierten Individualverkehr nur von Osten aus erreichbar. Dies ist mit erheblichen Umwegfahrten verbunden und führt zu insgesamt zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastungen entlang der betroffenen Routen. Mit dem Linksabbieger kann die südliche Heißstraße stadteinwärts auf kurzem Wege angefahren werden. Die von den Straßen im Kreativquartier verursachte zusätzliche Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe wurde gutachterlich geprüft und befindet sich deutlich unterhalb der Grenzwerte (z.B. Jahresmittelwert 2018 der Luftschadstoffe liegt bei  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$  bei einem Grenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

Die Dachauer Straße liegt außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, daher werden keine Festsetzungen bzgl. des Linksabbiegers getroffen. Der Billigungsbeschluss enthält lediglich die Bitte an das Baureferat, die Planung für den Linksabbieger einzuleiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a liegen die jeweils vom Stadtrat beschlossene Rahmenplanung für das gesamte Kreativquartier sowie der Aufstellungsbeschluss mit seinen Planungszielen zu Grunde. Ein Konzept „Wohnen ohne Auto“ ist nach der Beschlusslage und den Vorgaben aus der Rahmenplanung nicht vorgesehen. Dennoch bestehen aus dem Bebauungsplan Möglichkeiten, die Zahl an zu realisierenden Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung bis auf 0,3 reduziert werden.

Im Kreativquartier kommt ein nachhaltiges Mobilitätsverständnis im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ zum Tragen: Zum möglichen Mischverkehr auf den Straßen gibt es zur weiteren Vernetzung lediglich für den Fuß- und Radverkehr vorbehaltene zusätzliche kurze Querverbindungen. Der Bebauungsplan lässt außerdem vielfältige, gemischte Nutzungen im Quartier zu, um die Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs, etc. kurz zu halten.

### **3. Stellplätze, ÖPNV**

Aufgrund der guten Erschließung mit dem ÖPNV wird ein gänzlichliches Absehen von neuen PKW-Stellplätzen sowie ein verbessertes Nahverkehrskonzept im Kreativquartier gefordert. Durch das geplante Stellplatzangebot und die Anlage von Tiefgaragen werde trotz der vorhandenen Tram- und Buslinien und einer MVG-Radstation der motorisierte Individualverkehr zunehmen. Anstatt einen Anreiz zur PKW-Nutzung zu schaffen, sollen verbesserte Möglichkeiten zum Umstieg auf den ÖPNV oder das Fahrrad angeboten werden.

#### **Hierzu wird festgestellt:**

Der Bebauungsplan kann den Besitz von Kraftfahrzeugen nicht ausschließen. Ein gänzlicher Verzicht auf Tiefgaragen und oberirdische Kfz-Stellplätze würde den Parkdruck in der Umgebung des Kreativquartiers erhöhen und durch den oft langwierigen Parksuchverkehr zu erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen führen. Der Bebauungsplan sieht Möglichkeiten vor, die Zahl der zu realisierenden Kfz-Stellplätze zu reduzieren: Im Mischgebiet (MI) dürfen für den Teil, der eine Nichtwohnnutzung festsetzt, lediglich bis zu 75 % der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze realisiert werden. Bei weiterer Reduzierung gilt die einzelfallbezogene Ablöse gemäß Stellplatzsatzung.

Für den geförderten Wohnungsbau gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel.

Für sonstige Wohnnutzungen kann der Stellplatzschlüssel durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes bis auf 0,3 Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden. Es wird damit der Anreiz geschaffen, Kosten durch den Bau von Tiefgaragenstellplätzen zu reduzieren und als Alternative zum eigenen Auto Sharing-Angebote zu nutzen.

Zur besseren Erreichbarkeit des neuen Quartiers, insbesondere der kulturellen Nutzungen in der Jutier- und Tonnenhalle, wird derzeit eine neue Trambahnhaltestelle in der Dachauer Straße auf Höhe der Funckerstraße geprüft und dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt. Diese liegt allerdings außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

### **4. Lichtverschmutzung**

Die zu erwartende erhebliche Zunahme künstlicher Belichtung werde nur in Bezug auf das Schutzgut Mensch untersucht. Die Zunahme der Lichtverschmutzung lasse jedoch auch eine erhebliche Störung für das Schutzgut Tier erwarten. Tiere seien auf

die Unterschiede von Hell und Dunkel angewiesen und könnten sich der allgegenwärtigen Beleuchtung in der Stadt kaum entziehen. Es werde deshalb eine fachlich fundierte, kompetente Lichtplanung zur Sicherstellung einer guten, ökologisch verantwortbaren Lichtqualität gefordert. Vorgeschlagen werden folgende Maßnahmen:

- Möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen zur Verhinderung einer großräumigen Anlockwirkung
- Voll abgeschirmte Leuchten, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten
- Flaches Schutzglas zur Vermeidung von Streulicht (keine Lichtabstrahlung)
- Kein aus der Lampe herausragendes Leuchtmittel.
- Verwendung warmweißer Lampen bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile)
- Zeitliche Steuerung der Beleuchtung durch Bewegungsmelder oder (Teil- bzw.) Nachtabstaltung

**Hierzu wird festgestellt:**

Art, Eigenschaften und Situierung von Beleuchtungselementen können nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen und Privatgrundstücken wird vom jeweiligen Eigentümer im Bauvollzug ausgeführt. Bezüglich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen wird die Anregung an das dafür zuständige Baureferat weitergegeben.

## 5. Artenschutz

Es wird der Erhalt aller Höhlenbäume sowie aller potentieller Höhlenbäume gefordert.

Es wird angemerkt, dass Fledermausnistkästen nur bedingt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation natürlicher Quartiere geeignet seien. Gerade neuere Fledermausnistkästen würden nicht immer sofort besiedelt und nur selten zur Fortpflanzung genutzt. Um als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wirksam zu sein, müssten sie mit einer langen Vorlaufzeit installiert werden. Diese Vorlaufzeit wäre bei der Eingriffsplanung unbedingt zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden fachliche Hinweise zu Zeitpunkten der Anbringung von Nist- und Brutkästen gemacht.

Es wird gefordert, nicht auf das Mindestmaß bei der Berechnung der Zahl der Kästen abzustellen, sondern unabhängig von dem derzeitigen Bestand an gebäudebewohnenden Arten Nistkästen anzubringen.

**Hierzu ist festzustellen:**

Die Festsetzungen zum Artenschutz entsprechen den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens, das im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholt wurde. Dem geschilderten Umstand, dass nicht alle Nistkästen von Fledermäusen angenommen werden, wird Rechnung getragen, da sich die Anzahl der festgesetzten Kästen nicht aus tatsächlichen Verlusten von Quartieren ergibt, sondern als Hilfsmaßnahme für den Verlust von potentiell als Quartier geeigneten Strukturen an Gebäuden bzw. Gehölzen.

Die Hinweise zu Zeitpunkt und Abfolge der Aufhängung der Kästen sind Ausführungsdetails, die an die Fachstellen, die die Maßnahmen begleiten werden, weitergegeben werden.

## **6. Baumbestand, Grünflächen**

Im Planungsgebiet befinden sich gemäß Baumschutzverordnung schützenswerte Bäume. Es werde der vollständige Erhalt des bestehenden Baumbestandes und aller Grünflächen im Planungsgebiet gefordert. Es sei nicht nur sinnvoller, bestehende Bäume zu erhalten, da neu gepflanzte Bäume erst nach längerer Zeit dieselbe Funktion wie bestehende Bäume einnehmen können. Des Weiteren handele es sich dabei möglicherweise um relevante Lebensraumstrukturen europarechtlich geschützter Arten, so dass eine Fällung zum Verstoß gegen das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) führen könne.

Für die Begrünung des Planungsgebietes sollten ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

### **Hierzu wird festgestellt:**

Grundsätzlich ist der durch die Bebauungsplanung verursachte Verlust von Bäumen infolge der gewünschten hohen baulichen Dichte unvermeidbar. Die Eingriffe sind hinnehmbar, da durch die Festsetzungen für Neupflanzungen im Planungsgebiet die Anzahl der zu fällenden Bäume vollständig kompensiert wird.

Für die Bäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt werden können, wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung auch bzgl. europarechtlich geschützter Arten, vorgenommen, die ergab, dass ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote vorbehaltlich einer nochmaligen Prüfung unmittelbar vor Fällung nicht zu erwarten ist. Der Empfehlung, autochthone Gehölze zu verwenden, wird nicht gefolgt, da diese i.d.R. den besonderen stadtklimatischen Verhältnissen nicht angepasst sind.

## **7. Grundwasser**

Die Errichtung von Tiefgaragen könne einen erheblichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt darstellen. Die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens wird gefordert, um sicherzustellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen oder Schäden entstehen und nachteilige Veränderungen des Grundwassers ausgeschlossen werden können. Idealerweise werde ganz vom Bau von Tiefgaragen abgesehen und das Konzept „Wohnen ohne Auto“ verfolgt.

### **Hierzu wird festgestellt:**

Durch die Zulassung einer Tiefgarage auch unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1758 können die erforderlichen Stellplätze im Planungsgebiet insgesamt in eingeschossigen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Bei eingeschossigen Tiefgaragen erfolgt aufgrund des Grundwasserniveaus im Planungsgebiet kein Eingriff in den Grundwasserstrom (siehe Kapitel 2.2.4).

Sollte eine zweigeschossige Tiefgarage beantragt werden, wäre eine wasserrechtliche Genehmigung auf Basis eines dann zu erstellenden hydrogeologischen Gutachtens erforderlich.

Ein Konzept „Wohnen ohne Auto“ ist nach der Beschlusslage und den Vorgaben aus der Rahmenplanung nicht vorgesehen.

## **8. Rad- und Fußverkehr**

Im Planungsgebiet werden beidseitig Fahrradwege von mindestens 1,50 m Breite

bzw. möglichst 2,00 m Breite gefordert, so wie es in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) für baulich angelegte Radwege festgesetzt sei.

Die Forderung nach diebstahlgesicherten und überdachten Fahrradstellplätzen sei unter Hinweis auf „eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen“ ausgeschlossen worden. Die Bedachung einiger flächenmäßig relativ geringer Fahrradabstellplätze stehe der „hochwertigen Gestaltung“ weniger im Wege als beispielsweise der Straßenneubau. Es wird die Diebstahlsicherung und Überdachung der Fahrradstellplätze gefordert, um die Anfahrt mit dem Fahrrad so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Dem Fußgängerverkehr könne weiter entgegengekommen werden, indem der Kfz-Verkehr entlang der Heßstraße im gesamten Planungsgebiet unterbunden werde. Weiterführend würde dies auch die Entwicklung der Radverkehrsverbindung Olympiapark - Innenstadt vereinfachen.

#### **Hierzu wird festgestellt:**

Aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte (Geschossflächenzahl GFZ >3,0) ist ein hoher Nutzungsdruck auf den wenigen Freiflächen vorhanden. Um die knapp bemessenen Freiflächen nicht weiter einzuschränken, werden oberirdische Fahrradabstellplätze im Freien in ihrer Anzahl beschränkt und lediglich ohne Überdachung erlaubt. Abgesehen davon gibt es keine Beschränkung beim Bau von Fahrradstellplätzen innerhalb der Bauräume bzw. integriert in den Gebäuden. Gleichzeitig wird in den urbanen Gebieten die Unterbringung von Fahrradräumen in den Erdgeschosszonen gefördert, indem die festgesetzte Geschossfläche um die Flächen der integrierten Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen überschritten werden darf. Mit dieser Bonusregelung sollen diese Funktionen nicht in den öffentlichen oder halböffentlichen Raum verlagert werden und gleichzeitig die Fahrräder an attraktiver Stelle diebstahlsicher und vor Witterungseinflüssen geschützt untergebracht werden können.

Im Bereich des Kreativquartiers ist eine durchgängige Befahrbarkeit der Heßstraße für den motorisierten Individualverkehr nicht vorgesehen. Insofern ist das zu erwartende zukünftige Verkehrsaufkommen in der Heßstraße sowohl mit der Funktion einer Erschließungsstraße als auch einer attraktiven Radverkehrsverbindung kompatibel.

Im südwestlichen Bereich der Heßstraße ist gemäß Planzeichnung ein attraktiver Fußweg mit 8 m Breite vorhanden. Durch den Stadtrat ist am 22.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14731) beschlossen worden, den Ausbau der Heßstraße als Fahrradstraße zu planen und dabei auch alle Anforderungen an die Integration in eine Radschnellverbindung zu erfüllen. Das wird auch mit der Realisierung des Planungsgebietes möglich sein.

## **9. Überdeckte Baumscheiben**

§ 14 Abs. 6 des Satzungsentwurfs lasse „Überdeckte Baumscheiben“ zu, soweit dies aus „gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich“ sei. Es wird um Auskunft gebeten, was mit „überdeckten Baumscheiben“ gemeint sei, wie die gestalterische und funktionale Erforderlichkeit definiert werde und für welche Bereiche im Planungsgebiet demnach überdeckte Baumscheiben erforderlich seien.

**Hierzu wird festgestellt:**

Überdeckte Baumscheiben sind Abdeckungen über den Wurzelbereichen von Bäumen. Der zum Wachstum von Großbäumen erforderliche Wurzelraum (Mindestfläche 24 m<sup>2</sup>) findet in belebten Straßen- oder Platzsituationen i.d.R. nicht ausreichend Platz. Die Überdeckung von Baumscheiben mittels befahr- und begehbaren Platten oder Rosten dient, in Verbindung mit geeigneten Substraten und Vorkehrungen zur Wasserversorgung, dem Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen. Dadurch kann eine Verdichtung des Bodens im Wurzelbereich durch Begehen oder Befahren oder eine Vermüllung verhindert werden.

Der Bebauungsplan lässt überdeckte Baumscheiben zu. Ob innerhalb des Planungsgebietes davon Gebrauch gemacht wird und ggf. an welchen Standorten, ist abhängig von der konkreten Planung im Rahmen der Umsetzung und wird im Einzelfall geprüft.

Überdeckte Baumscheiben sind insbesondere im Bereich des Sondergebiets Hochschule, im Bereich der Promenade und entlang der Straßen zu erwarten, wo eine große Anzahl von Personen zu Fuß unterwegs sein wird.

**B.) Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 4 und 9 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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrags der Referentin entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 2096a für den Bereich Dachauer Straße (nordöstlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich), Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform – Plan vom 18.10.2019 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a  
der Landeshauptstadt München

Dachauer Straße (nordöstlich)

Heißstraße (südwestlich)

Lothstraße (nordwestlich)

- Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße Teilbereiche Kreativpark und Kreativplattform -

vom ...

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

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich zwischen Dachauer Straße (nordöstlich), Heißstraße (südwestlich) und Lothstraße (nordwestlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.10.2019, angefertigt vom GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die für das Planungsgebiet geltenden übergeleiteten Bebauungspläne gemäß § 173 Abs.3 Bundesbaugesetz (BBauG) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a verdrängt.

### **§ 2**

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

- (1) Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet MU, mit fünf Teilgebieten MU (1) bis MU (5), ein Mischgebiet MI mit zwei Teilgebieten MI (1) und MI (2), ein Sondergebiet SO Hochschule mit drei Teilgebieten SO (1), SO (2) und SO (3) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Gemeinbedarf Kultur).
- (2) Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment und Tankstellen nicht zulässig.

- (3) Im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (3) wird im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der Gebäude, die an Verkehrsflächen angrenzen, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen in direkter Zuordnung zu der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielfläche festgesetzt. Ausnahmsweise können im 1. Obergeschoss auch Wohnungen zugelassen werden, falls die Kindertagesstätte insgesamt im Erdgeschoss errichtet wird.
- (4) Im Teilgebiet MU (2) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (3) und MU (4) entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (U-1758) sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.
- (5) Im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (2) sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- (6) Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (7) Im Mischgebiet MI sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment nicht zulässig.
- (8) Die Gemeinbedarfsfläche Kultur dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft.  
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Veranstaltungssäle für insgesamt bis zu 1.200 Personen,
  - Proberäume, Gruppen- und Seminarräume,
  - Atelier- und Arbeitsräume, Werkstätten,
  - Gastronomische Einrichtungen mit Wirtsgarten,
  - zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume,
  - Stellplätze in einer Tiefgarage.
- (9) Das Sondergebiet „Hochschule“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die Hochschule.  
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Vorlesungs- und Seminarräume,
  - Arbeitsräume für Studenten,
  - Werkstätten und Laboratorien,
  - zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume,
  - Sozialeinrichtungen wie Kantinen, Mensa, Cafeteria,
  - Gastronomische Einrichtungen mit Wirtsgarten im Teilgebiet SO (1),
  - Stellplätze in einer Tiefgarage.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die festgesetzten Grundflächen dürfen nicht durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 überschritten werden. Bauliche Anlagen im Umgriff der Planfeststellung für die Trambahnwendeschleife außerhalb der Bauräume und deren Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Mastanlagen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

- (2) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) darf ausnahmsweise die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche durch folgende Nutzungen um die Fläche der Räume einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten werden:
- In das Erdgeschoss integrierte Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen,
  - Gemeinschaftsräume.
- Dabei darf die festgesetzte Geschossfläche je Teilgebiet um max. 5 Prozent überschritten werden.
- (3) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) und im Teilgebiet MI (1) darf ausnahmsweise die festgesetzte Geschossfläche zur Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges oder eines Sicherheitstreppenraums um 10 m<sup>2</sup> je Vollgeschoss überschritten werden.
- (4) Durch die nach § 6 zulässigen Dachaufbauten für die Flachdächer dürfen die zulässige Geschossfläche und die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse überschritten werden.
- (5) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

#### **§ 4**

##### **Höhenentwicklung und Wandhöhe**

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH), Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH)
- im Teilgebiet des Mischgebiets MI (2), in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (1) und MU (5), im Teilgebiet des Sondergebietes Hochschule SO (1) und im Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 469/14 beziehen sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante des Gehsteigs der Dachauer Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der Dachauer Straße.
  - im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (2) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 517,42 m ü. NHN.
  - im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (3) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 517,18 m ü. NHN.
  - im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (4) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 518,10 m über NHN.
  - im Teilgebiet des Mischgebiets MI (1) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 517,42 m über NHN.
  - im Sondergebiet SO (3) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 518,12 m über NHN.
- (2) Ausnahmsweise kann im Teilgebiet MU (3) vom Höhenbezugspunkt geringfügig

abgewichen werden, wenn die Erforderlichkeit auf Grund der angrenzenden projektierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgewiesen wird.

- (3) Die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf die Oberkante Attika.
- (4) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) dürfen die festgesetzten Wandhöhen durch eine Absturzsicherung auf den Flachdächern und Dachterrassen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (5) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (3), MU (4) wird für Wohnungen im Erdgeschoss die Oberkante Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden OK FFB) mit 1,0 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nach § 4 Abs.1 festgesetzt.
- (6) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) wird die Oberkante des Fußbodens (Oberkante Fertigfußboden OK FFB) des 1. Obergeschosses mit mindestens 4,0 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nach § 4 Abs. 1 festgesetzt.

## **§ 5**

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Im Urbanen Gebiet MU sind die Gebäude in geschlossener Bauweise, durchgehend, ohne Zwischenräume und ohne Durchfahrten zu errichten. Hiervon ausgenommen sind in der Planzeichnung festgesetzte Durchfahrten.
- (2) Die im Urbanen Gebiet MU (3) im Plan festgesetzten Durchfahrten müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m und eine lichte Breite von mindestens 3,50 m haben. Von der Lage und Größe der Durchfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet wird.
- (3) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) können Baugrenzen und Baulinien, die sich zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientieren, mit Balkonen ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 0,5 m auf maximal ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.
- (4) Baugrenzen in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2) und MU (4), die sich nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientieren, können mit Balkonen ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,7 m auf maximal ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Im Teilgebiet MU (2) darf abweichend von Satz 1 die Baugrenze nach Südosten auf der gesamten Breite der Außenwand mit Balkonen ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,7 m überschritten werden.
- (5) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (1) und MU (5) und des Mischgebiets MI (2) sowie beim Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 469/14 können Baugrenzen mit Balkonen und Erkern ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,0 m auf maximal ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche Kultur können Baugrenzen, die sich zur Platzfläche zwischen den beiden Hallen hin orientieren, ausnahmsweise für Vordächer und bis zu drei

Vorbauten mit einer Größe von bis zu 8,5 x 27 x 6,5 m (Breite/Länge/Höhe) überschritten werden, sofern die Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der U-1756 abzurücken.

## § 6

### **Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen, Dachbegrünung, Dachaufbauten, Dachform**

- (1) Im MU (2), (3) und (4) sind die Flachdächer
  1. auf mindestens 30 Prozent ihrer gesamten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben, und
  2. auf den übrigen Dachflächen mit Ausnahme der Dachaufbauten und technischen Anlagen nach § 6 Abs. 4 und 5 vom Zugang bzw. von den Zugängen nach § 6 Abs. 3 aus durchgehend zugänglich zu gestalten.
  
- (2) Im MU (2), (3) und (4) sind die bauordnungsrechtlich (Art. 7 Abs. 2 BayBO) nachzuweisenden Kinderspielplätze auch auf den Flachdächern zulässig. Im Sondergebiet Hochschule SO sind Nebenanlagen für Bewegung und Erwachsenenspiel auf den Flachdächern zulässig.
  
- (3) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3), MU (4) sind die notwendigen Treppenträume als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Flachdächer ausschließlich von allen unter ihnen liegenden notwendigen Treppenträumen aus barrierefrei zugänglich sind.
  
- (4) Dachaufbauten zum Zweck der Erschließung von Flachdächern, für Abstellräume, und zur Beschattung sind ausschließlich in folgendem Umfang zulässig:
  - Treppenträume bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäude
  - Abstellräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Gebäude
  - Feste Einbauten zur Beschattung bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Gebäude
  - Dachaufbauten einschließlich Aufzugsüberfahrten dürfen eine Höhe von 3,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten.
  - Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und mit einem Flachdach zu versehen.
  
- (5) Technische Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in folgendem Umfang auf dem Dach zulässig:
  - Technische Dachaufbauten und technische Anlagen sind nur im technisch zwingend notwendigen Umfang zulässig und nur, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen.
  - Im Urbanen Gebiet MU (2), MU (3) und MU (4) dürfen technische Dachaufbauten und technische Anlagen eine Grundfläche von 10 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung und für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
  - Im Teilgebiet des Mischgebiets MI (1) und im Sondergebiet Hochschule sind technische Dachaufbauten und technische Anlagen bis zu einer Grundfläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses zulässig; Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kombination mit Dachbegrünung sind ohne Flächenbegrenzung

zulässig.

- Technische Dachaufbauten und technische Anlagen sind baulich zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Sie dürfen eine Höhe von 3,5 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurücktreten. Sie sind mit extensiver Dachbegrünung gem. Absatz 6 zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Fall einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 50 % der zu begrünenden Dachflächen einnehmen.

- (6) Soweit die Flachdächer nicht mit den gem. Absatz (1) bis (5) zulässigen Nutzungen belegt werden, sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm, davon ca. 10 cm Schichtdicke für durchwurzelbaren Boden, vorzusehen.

## **§ 7**

### **Abstandsflächen**

- (1) Die Abstandsflächen werden auf das sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung ergebende Maß verkürzt.
- (2) In den Innenhöfen des Teilgebiets MU (3) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H.
- (3) Im Sondergebiet Hochschule SO und in der Gemeinbedarfsfläche Kultur beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H.

## **§ 8**

### **Dinglich zu sichernde Flächen**

Von der Lage und Ausdehnung der dinglich zu sichernden Gehrechtsflächen in der Gemeinbedarfsfläche Kultur und im Sondergebiet Hochschule kann abgewichen werden, wenn technische, gestalterische oder eigentumsrechtliche Gründe dies erfordern und eine Mindestbreite der Gehrechtsfläche von mindestens 5 m gewährleistet ist.

## **§ 9**

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- (1) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich Heßstraße dient als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr, für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes sowie der Leitungsführung.
- (2) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1758) im Urbanen Gebiet MU dient als planungsrechtliche Erschließungsfläche, Wegeverbindung und Aufenthaltsfläche für den allgemeinen Fußverkehr sowie der Leitungsführung. Zum Nachweis notwendiger Stellplätze nach Art. 47 BayBO für die Nutzung der Teilgebiete MU (2), MU (3), MU (4) kann diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Gemeinschaftstiefgarage unterbaut werden. Notausgänge sowie Be- und Entlüftung

müssen in die angrenzenden Gebäude integriert werden.

- (3) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Trambahnwendeschleife dient der Nutzung als Trambahnfläche.

## **§ 10**

### **Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München in der jeweils gültigen Fassung notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen.
- (2) Im Mischgebiet MI sind bis zu 75 % der nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung (StPIS) notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen nachzuweisen. Bei weiterer Reduzierung des Nachweises der notwendigen Stellplätze gilt die einzelfallbezogene Ablöse gem. § 4 Abs. 3 Satz 4 StPIS.
- (3) Im Urbanen Gebiet MU, in der Gemeinbedarfsfläche Kultur und auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/14 Gemarkung Schwabing sind Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit die festgesetzte Grundfläche nicht überschritten wird.
- (4) Im Sondergebiet Hochschule sind Tiefgaragen in den Bauräumen, innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen und im Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (5) Im Urbanen Gebiet MU, im Mischgebiet MI sowie im Sondergebiet Hochschule sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen ist eine Tiefgaragenzu- und ausfahrt für das Teilgebiet Sondergebiet Hochschule SO (1) von der Dachauer Straße.
- (6) Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt in der Gemeinbedarfsfläche Kultur ist einzuhausen und zu begrünen.
- (7) Je Tiefgarage oder Gemeinschaftstiefgarage sind ausschließlich eine Zu- und eine Ausfahrt zulässig. Im Bereich der U-1758 ist keine Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (8) Im Mischgebiet MI (1) ist die Anlieferung in das Gebäude zu integrieren und auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- (9) In die Gebäude integrierte Tiefgaragenrampen dürfen eine maximale Steigung von 25 % aufweisen.
- (10) Im Urbanen Gebiet MU und im Mischgebiet MI sind Decken der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen außerhalb von Gebäuden mindestens 0,8 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (11) Im Urbanen Gebiet MU, im Mischgebiet MI und im Teilgebiet des Sondergebiets SO (3) ist die Entlüftung und Entrauchung der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen durch

bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen. Entlüftungsöffnungen sind in einem Mindestabstand von 4,5 m zu den nutzbaren Bereichen der Flachdächer anzuordnen.

## **§ 11**

### **Nebenanlagen**

- (1) Außerhalb der Gebäude sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Abs.2 BauNVO ausgeschlossen.  
Hiervon ausgenommen sind
  - Im Sondergebiet Hochschule Nebenanlagen für Bewegung und Erwachsenenspiel,
  - Kinderspielplätze einschließlich der baulich notwendigen Anlagen der Außenspielfläche der Kindertagesstätte im Teilgebiet MU (3),
  - Im MI (1) der Wirtsgarten einer Cafeteria mit einer Größe von maximal 120 m<sup>2</sup>,
  - Im GB Kultur der Wirtsgarten einer Gastronomie mit einer Größe von maximal 150 m<sup>2</sup>
  - Trafostation auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/11 Gemarkung Schwabing,
  - In den Teilgebieten MU (1) und MU (5), im Teilgebiet MI (2) und auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/14 je ein Müllhaus mit maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Gebäude.
- (2) Zusätzlich sind außerhalb der Gebäude ausgenommen:
  - Im Sondergebiet Hochschule und in der Gemeinbedarfsfläche Kultur bis zu 100 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude. Die Fahrradabstellplätze in der Gemeinbedarfsfläche Kultur sind entlang der Südwestseite anzuordnen.
  - Im MI (1) maximal 30 offene Fahrradabstellplätze.
  - In den Teilgebieten MU (1) und MU (5), im Teilgebiet MI (2) und auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/14 10 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude.

## **§ 12**

### **Einfriedungen und Einzäunungen**

Einfriedungen und Einzäunungen werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind:

- Einzäunungen von Kinderspiel- und Ballspielplätzen. Diese sind als offene, sockellose Zäune, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig.
- Einfriedungen und Einzäunungen der Außenspielflächen der Kindertagesstätte. Diese sind mit einer Bodenfreiheit von max. 8 cm und einer Mindesthöhe von 1,50 m herzustellen.

## **§ 13**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb des Bauraums und an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Im MU und MI (2) sind Werbeanlagen an den Gebäuden ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses parallel zur Fassadenfläche als Firmenschilder mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

- (4) Im MU und im MI sind freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen über den Dachtraufen bzw. den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (6) Im MI (1) sind Werbeanlagen am Gebäude ausschließlich in Form von Firmenschildern oder Einzelbuchstaben nur parallel zur Fassadenfläche mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe sind ausgeschlossen.

## **§ 14**

### **Grünordnung Allgemein**

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Festgesetzte Bäume, die ausfallen, sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den grünordnerischen Festsetzungen ausgenommen.
- (3) Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (z.B. vorhandene Kampfmittel) oder zwingend notwendige Kanalreparaturarbeiten dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gleicher Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 – 30 cm Stammumfang
  - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 20 – 25 cm Stammumfang
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen. Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup>, auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,8 m vorzusehen.
- (6) Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, soweit diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (7) Von den Festsetzungen gem. Abs. 1 - 6 kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (8) Als Ersatz für die bestehenden Entwässerungsanlagen (Rigolenbauwerke) auf

Grundstück Fl.Nr. 469/13 Gemarkung Schwabing, die auf der künftigen Verkehrsfläche U- 1757 zum liegen kommen, wird festgesetzt, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation zulässig ist.

## **§ 15**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) In den folgenden Baugebieten ist je angefangene m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen:
  - im Teilgebiet des Sondergebiets Hochschule SO (1) je 200 m<sup>2</sup>
  - in den Teilgebieten des Sondergebiets Hochschule SO (2) und SO (3) zusammen gerechnet je 165 m<sup>2</sup>
  - in der Gemeinbedarfsfläche Kultur je 900 m<sup>2</sup>Baumbestand und zur Pflanzung festgesetzte Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, sind darauf anzurechnen. Anstelle eines großen standortgerechten Laubbaumes sind auch 2 mittelgroße oder kleine Laubbäume zulässig.
- (2) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3) und MU (4) ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Wohnungsgärten sind ausgeschlossen.
- (4) Die wasserdurchlässig herzustellenden Flächen im Urbanen Gebiet MU, in der Gemeinbedarfsfläche Kultur und im Sondergebiet Hochschule sind mit sickerfähigen Belägen wie z.B. gebundenen Kiesdecken oder offenen Pflasterbelägen in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen herzustellen.
- (5) Die gem. Art. 7 Abs. 2 BayBauO erforderlichen Kinderspielplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

## **§ 16**

### **Grünordnung öffentliche Grün- und Verkehrsflächen**

- (1) Die Öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Wiesen parkartig zu begrünen; parallel zur Heßstraße im Bereich zwischen nördlichem Parkrand und U-1756 ist eine Baumreihe aus standortgerechten, großen oder mittelgroßen Laubbäumen in einem Regelpflanzabstand von 13 m zu pflanzen.
- (2) In den Öffentlichen Grünflächen ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Anstelle eines großen standortgerechten Laubbaumes sind auch 2 mittelgroße Laubbäume zulässig. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (3) In den Öffentlichen Grünflächen sind Spielplätze zu integrieren. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente wie Sitztreppenanlagen im Bereich der Jutier- und Tonnenhalle sowie Kunstobjekte.
- (4) In der öffentlichen Grünfläche dürfen die hinweislich dargestellten Kanalschutzzonen nur

mit flach wurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Es ist ein Mindestabstand von jeweils 2,5 m gemessen von der Kanalachse einzuhalten.

- (5) Die öffentliche Verkehrsfläche Heißstraße im Bereich zwischen U-1756 und Lothstraße ist mit großen, standortgerechten Laubbäumen beidseitig der Fahrbahn zu bepflanzen. Dabei ist auf der südwestlichen Fahrbahnseite ein Regelpflanzabstand von 13 m einzuhalten. Nordöstlich der Fahrbahn ist eine alternierende Anordnung von Längsstellplätzen und Bäumen zulässig, dabei ist ein Regelpflanzabstand der Baumpflanzungen von 15 m zu beachten. Das Flurstück 472/327 Gemarkung Schwabing (Feuerwache 4) ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
- (6) Die öffentlichen Verkehrsflächen U-1756 und U-1757 sind mit einer Baumreihe aus standortgerechten, großen oder mittelgroßen Laubbäumen in einem Regelpflanzabstand von 13 m zu bepflanzen. Bei alternierender Anordnung von Längsstellplätzen und Bäumen ist ein Regelpflanzabstand der Baumpflanzungen von 15 m zu beachten.
- (7) In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1758 sind mindestens 9 große, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

## **§ 17**

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Baugebieten nicht zulässig.
- (2) Ausnahmsweise können im Teilgebiet des Sondergebiets Hochschule SO (3) Abgrabungen innerhalb des Bauraums zugelassen werden, wenn diese nicht an den vier Baugrenzen sichtbar in Erscheinung treten.
- (3) Ausnahmsweise sind geringfügige Bodenmodellierungen zur Gestaltung von Kinderspielplätzen und des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte zulässig.

## **§ 18**

### **Artenschutz**

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind im Planungsgebiet an geeigneten Standorten in der öffentlichen Grünfläche und im Sondergebiet Hochschule 5 Brutkästen für baumbrütende Vogelarten sowie im Bereich Gemeinbedarf Kultur, im Sondergebiet Hochschule und im Bereich MI (2), MU (1) und MU (5) 10 Brutkästen für gebäudebrütende Vogelarten innerhalb eines Jahres ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 19**

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Lärmschutzmaßnahmen**

#### **Verkehrslärm**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Notwendige schalldämmende Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich

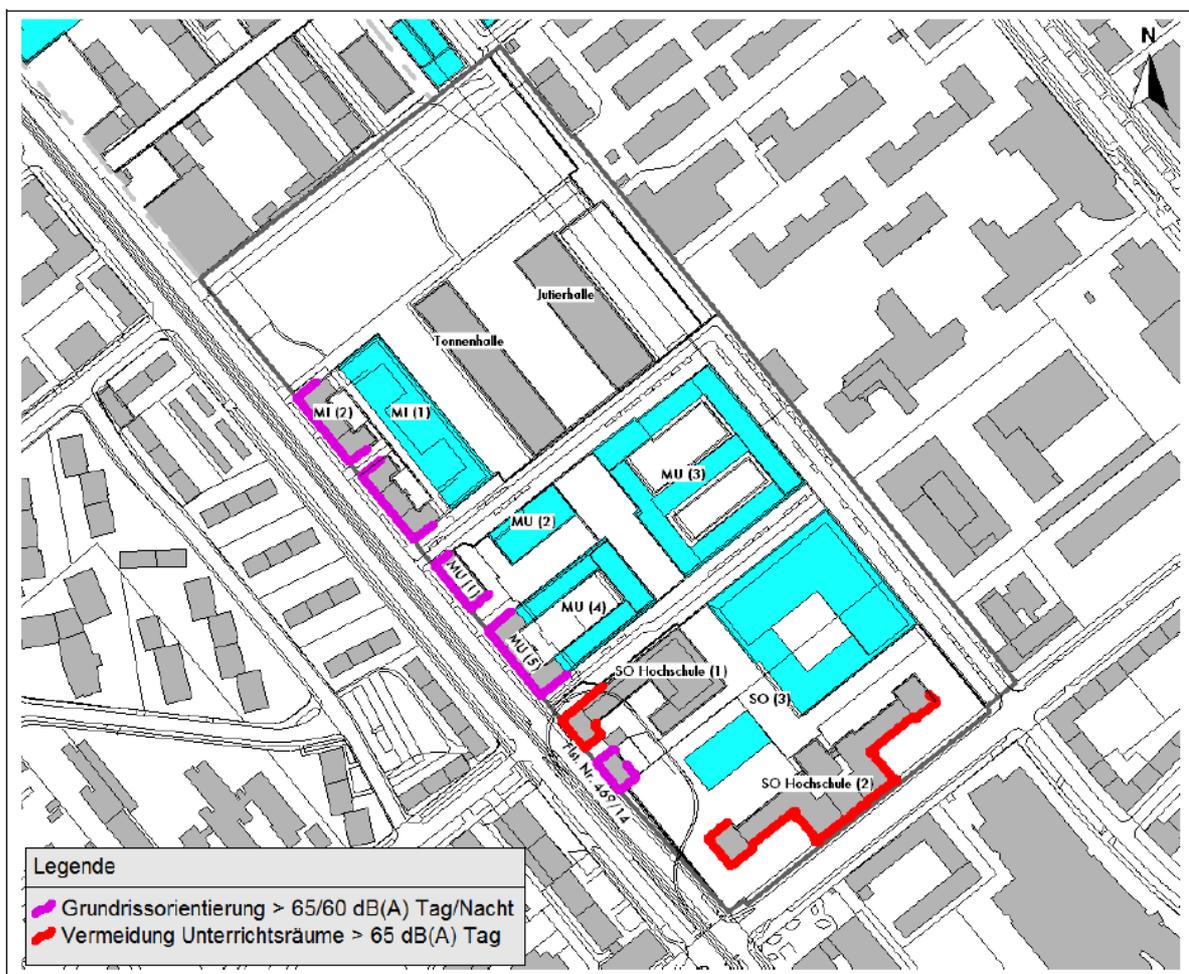
das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.

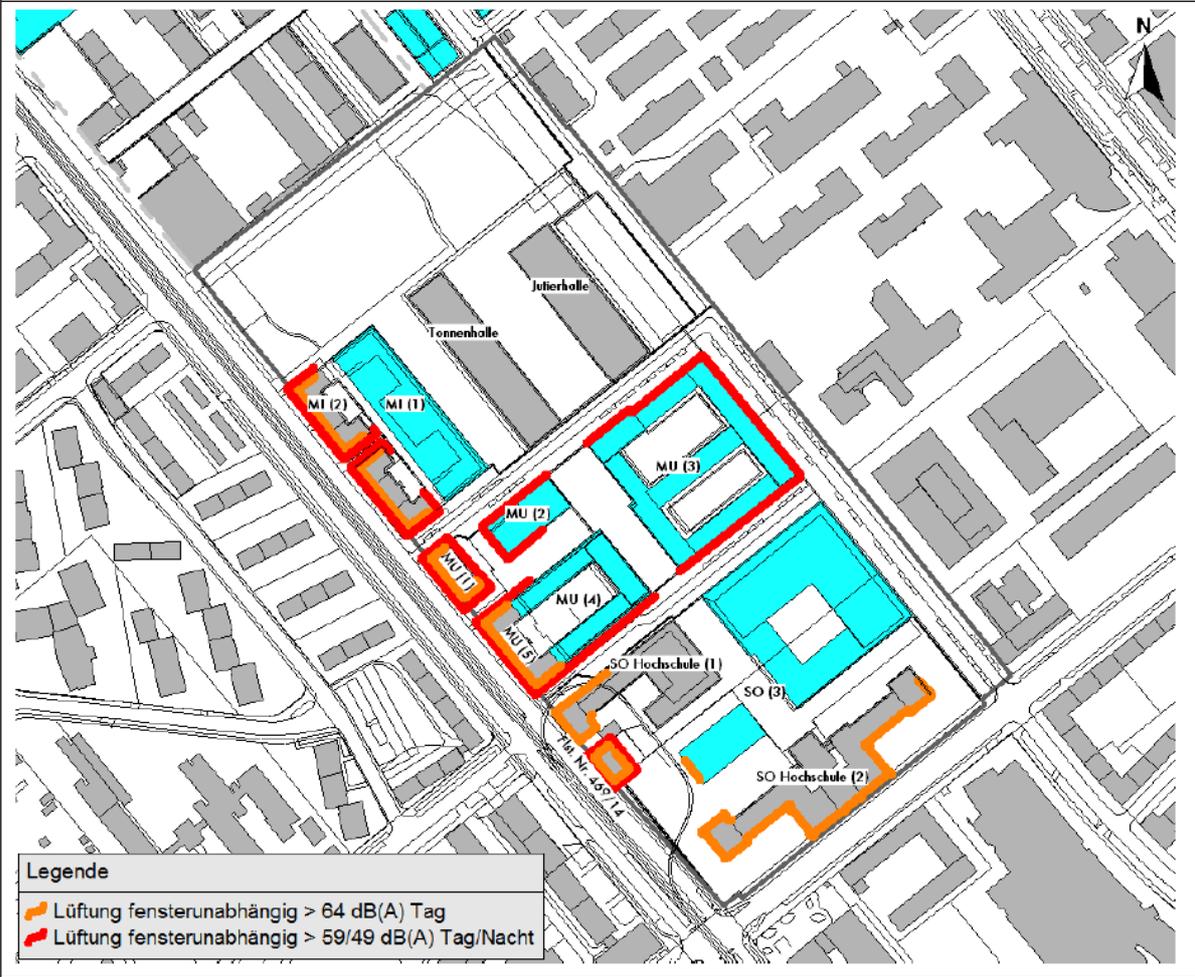
- (2) Beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden in den Teilgebieten MI (2), MU (1) und MU (5) und Grundstück Flst. Nr. 469/14 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Verkehrslärmpegel 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 Wohneinheit muss mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit über ein Fenster an der Lärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden (Grundrissorientierung).
- (3) Beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden in den Teilgebieten MI (2), MU (1) bis MU (5) und Grundstück Flst. Nr. 469/14 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch 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.
- (4) In den in Absatz 3 genannten Teilgebieten sowie den Teilgebieten SO Hochschule (1) bis (3) sind beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer geringer belasteten Seite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (5) Beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden in den Teilgebieten SO Hochschule (1) bis (3) sind an den Gebäudeseiten, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags überschritten werden, Aufenthaltsräume der Hochschulnutzung (Unterrichtsräume o.Ä.) 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 Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann.
- (6) In den Teilgebieten MI (1), MI (2), MU (1) bis MU (5) und Grundstück Flst. Nr.469/14 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Balkonen, Loggien usw.)

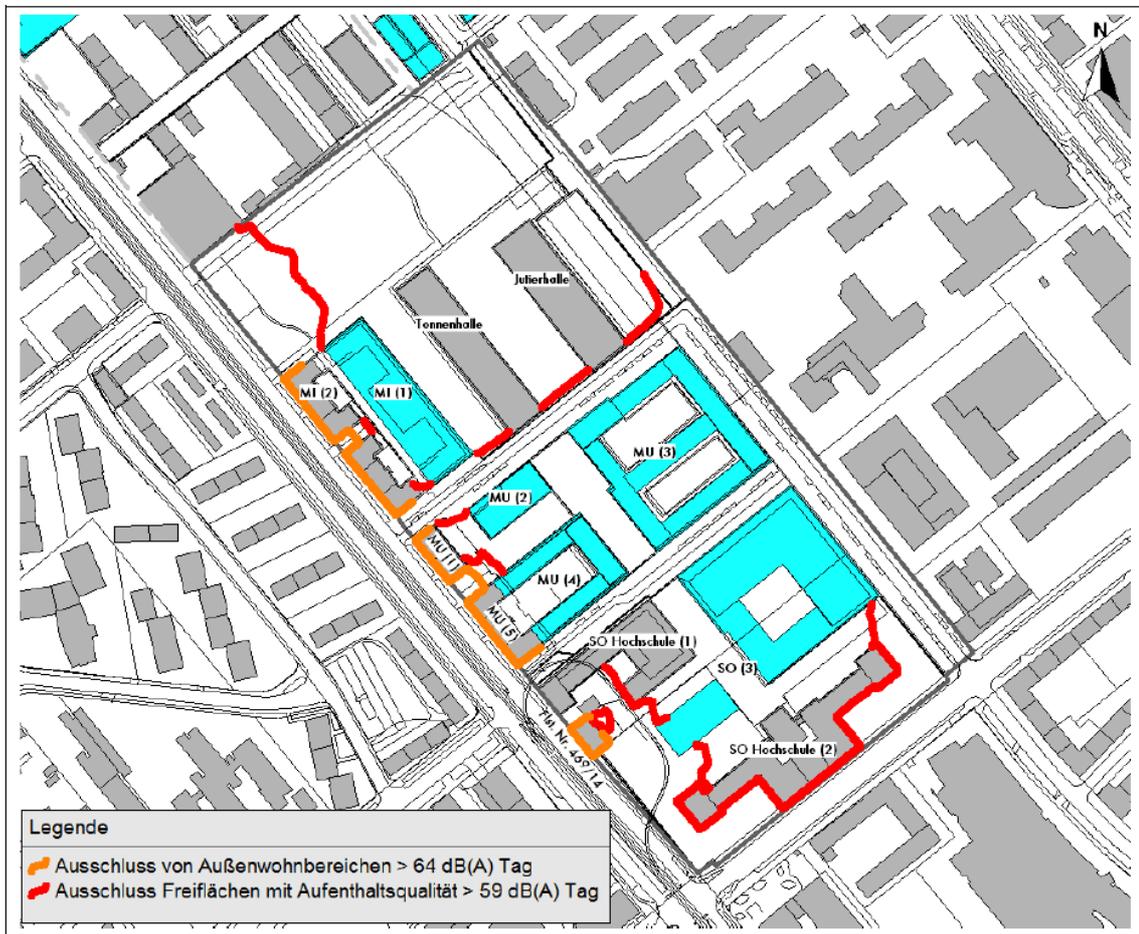
nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeabschirmung oder sonstige geeignete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Verglasungen u. Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

- (7) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von ebenerdigen Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (Freispielbereiche, o.Ä.) ist nur in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) nicht überschritten wird.

Zur Verdeutlichung der von den Festsetzungen (2) bis (7) betroffenen Bereiche dienen nachfolgende Abbildungen:







- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von  $a^3 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm - Maß von mindestens  $R_w' = 25$  dB auszuführen.

### Anlagenlärm

- (9) Vor Nutzungsaufnahme der Wohnungen im gekennzeichneten Bereich des MU (3) ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.
- (10) Für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsbescheid von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 in Bezug auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum

Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen.

Für die Gemeinbedarfsfläche Kultur sind folgende Festsetzungen zu beachten:

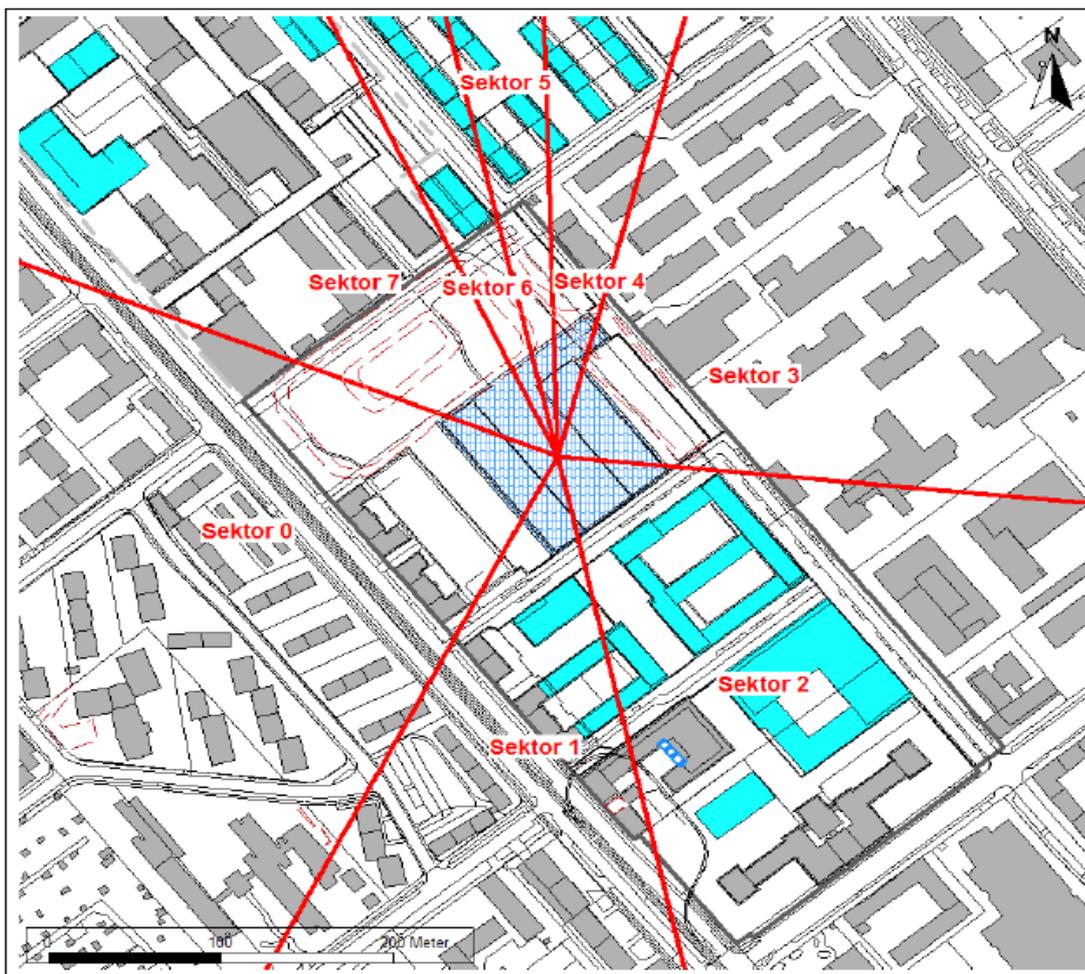
Emissionskontingente tags und nachts in dB:

Teilfläche	Flächeninhalt [m <sub>2</sub> ]	Tag	Nacht
GB Kultur	10.760	59	47

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren 0 bis 7 erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
0	-	+4
1	+1	-
2	+8	+5
3	+9	+15
4	+4	+8
5	+6	+6
6	+8	+5
7	+10	+7

Der Bezugspunkt (GKK: R = 4466814,4 m, H = 5335562,5 m) und die Lage der Richtungssektoren ergeben sich aus nachfolgender Planzeichnung. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.



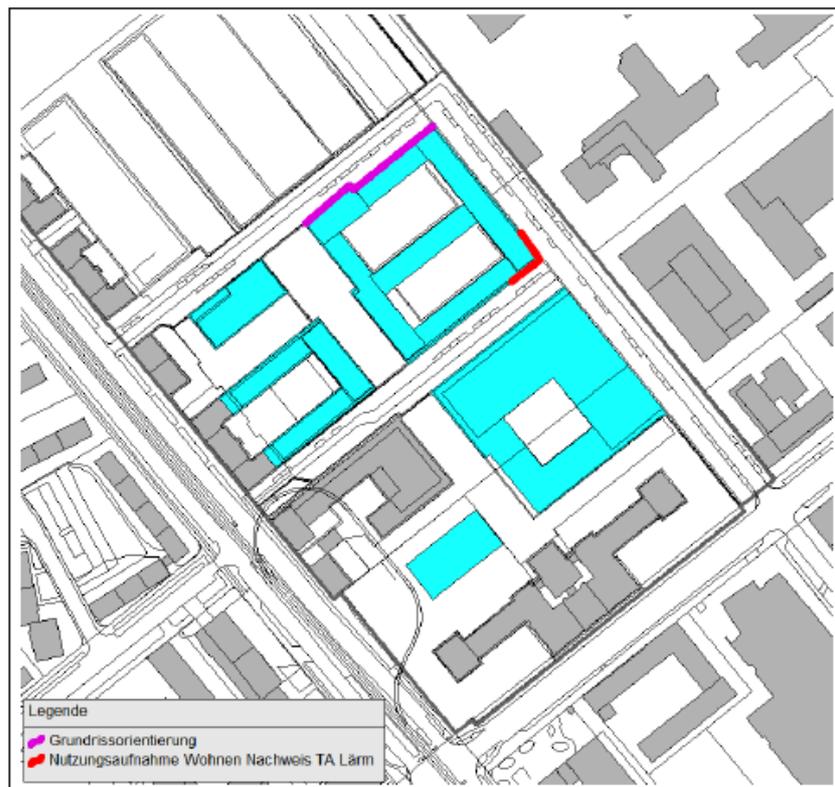
- (11) Ergänzend zu Absatz 10 sind in Bezug auf die jeweils maßgebenden Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf den Teilflächen (GB Kultur und MI (1)) nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche insgesamt das für sie festgesetzte Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt an dem jeweils für das Vorhaben maßgebenden Immissionsort nach DIN 45691:2006-12, B.8.

Immissionskontingente tags und nachts in dB:

Teilfläche	Immissionskontingente $L_{IK}$ am maßgebenden Immissionsort nach A.1.3 der TA Lärm							
	MU (1), MU (2), MU(3)		MI (1)		MI (2)		GB Kultur	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GB Kultur	57	44	54	50	50	39	-	-
MI (1)	52	30	-	-	55	39	50	30

- (12) Zum Schutz vor tieffrequenten Geräuschen sind die Außenbauteile der Gebäude im GB Kultur so zu gestalten, dass bei elektroakustischer Beschallung, ein im Freien vorherrschendes C- zu A-bewertetes Schallpegelverhältnis von  $L_{pCeq} - L_{pAeq}$  der Geräusche von nicht mehr als 15 dB auftritt.
- (13) In dem Baugebiet MU (3) dürfen an der Nordwestfassade (entlang U-1756), zum Schutz gegen Gewerbelärm, keine nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Diese Festsetzung gilt auch für Gebäuderücksprünge.
- (14) Ausnahmen von Absatz 13 sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn durch baulich technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Urbane Gebiete nachts nicht überschritten werden.

Zur Verdeutlichung der von den Festsetzungen in Absatz 9 und 13 betroffenen Bereiche dient nachfolgende Abbildung:



## § 20 Vorgehungen zum Schutz gegen Sekundärluftschall

Bei der Errichtung oder genehmigungspflichtigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den Baugebieten MI (2), MU (1), MU (4), MU (5), SO Hochschule (1) bis (3) und Grundstück Flst. Nr. 469/14 sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden sind hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des

Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall innerhalb der Aufenthaltsräume einen Beurteilungspegel von tags  $L_{AFm} \leq 35$  dB(A)/ nachts  $L_{AFm} \leq 25$  dB(A) und einen mittleren Maximalpegel von tags  $L_{AFmax} \leq 45$  dB(A)/ nachts  $L_{AFmax} \leq 35$  dB(A) einhalten.

## **§ 21**

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

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>31</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsanteile	31
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	32
2.2.1	Städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung	32
2.2.2	Verkehrliche Erschließung	33
2.2.3	Orts- und Landschaftsbild	34
2.2.4	Naturhaushalt	34
2.2.5	Vegetation und Biotopfunktion, Artenschutz	35
2.2.6	Erholung	36
2.2.7	Vorbelastungen	36
2.2.8	Infrastruktur	39
2.3	Planerische Ausgangslage	40
2.3.1	Regionalplan	40
2.3.2	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	40
2.4	Rechtliche Ausgangslage	41
2.4.1	Vorhandenes Baurecht	41
2.4.2	Denkmalschutz	41
2.4.3	Planfeststellung	43
2.4.4	Wesentliche Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	43
2.4.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	43
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>43</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept Kreativpark und Kreativplattform</b>	<b>44</b>
4.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee	44
4.2	Umgriff des Bebauungsplans	46
4.3	Art der baulichen Nutzung	47
4.3.1	Urbanes Gebiet	47
4.3.2	Mischgebiet	48
4.3.3	Gemeinbedarfsfläche Kultur	49
4.3.4	Sondergebiet Hochschule	49
4.4	Maß der baulichen Nutzung	50
4.4.1	Zulässige Grundfläche und zulässige Geschossfläche	50
4.4.2	Höhenentwicklung und Höhenlage, Zahl der Vollgeschosse	57
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume), Durchfahrten, Balkone und Erker	60
4.6	Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Dachform	61
4.7	Abstandsflächen, Belichtung	62
4.8	Verkehrskonzept	64
4.8.1	Öffentlicher Personennahverkehr	64
4.8.2	Motorisierter Individualverkehr	64
4.8.3	Fuß- und Radwege	66
4.9	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	66
4.10	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	68
4.11	Dienstbarkeitsflächen	69
4.12	Brandschutz / Feuerwehrflächen	70
4.13	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten	70

4.14	Nebenanlagen.....	73
4.15	Einfriedungen und Einzäunungen.....	74
4.16	Denkmalrecht.....	74
4.17	Werbeanlagen.....	74
4.18	Grünordnung.....	75
4.18.1	Grünordnungskonzept und Freiflächenversorgung.....	75
4.18.2	Grünordnung Allgemein.....	76
4.18.3	Grünordnung auf Baugrundstücken.....	77
4.18.4	Grünordnung öffentliche Grün- und Verkehrsflächen.....	79
4.18.5	Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen.....	80
4.19	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	80
4.20	Artenschutz.....	80
4.21	Lärmschutz.....	81
4.21.1	Verkehrslärm.....	81
4.21.2	Anlagenlärm.....	87
4.22	Lufthygiene.....	91
4.23	Erschütterungen.....	92
4.24	Altlasten, Kampfmittel.....	93
4.25	Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming.....	95
<b>5.</b>	<b>Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>96</b>
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung.....</b>	<b>96</b>
6.1	Städtebau / Verkehr / Immissionen.....	96
6.2	Grünordnung.....	97
6.3	Sozialgerechte Bodennutzung.....	97
6.4	Finanzielle Auswirkungen.....	98
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen.....</b>	<b>98</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>99</b>
8.1	Einleitung.....	99
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	100
8.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	101
8.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	103
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	104
8.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit/Bevölkerung.....	104
8.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	111
8.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	117
8.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	122
8.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	123
8.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	126
8.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild.....	127
8.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	129
8.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie.....	131
8.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	131
8.4	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	132
8.4.1	Baumkontrolle.....	133
8.4.2	Ergebnisse der faunistischen Kartierung (Vorgehensweise und Beschreibung der aktuellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Untersuchungsraum).....	133
8.4.3	Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen.....	138
8.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	139
8.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	142

8.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	142
8.7	Zusätzliche Angaben.....	143
8.7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	143
8.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	143
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	144
<b>9.</b>	<b>Kenngößen Bebauungsplan 2096a (Kreativpark und Kreativplattform).....</b>	<b>146</b>

## **1. Anlass der Planung**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2013 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 12394) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. beauftragt, einen Rahmenplan für das Kreativquartier an der Dachauer Straße durch die Arbeitsgemeinschaft TELEINTERNETCAFE, Berlin mit TH Treibhaus, Hamburg erstellen zu lassen.

Als Grundlage für die Rahmenplanung diente der Entwurf des 1. Preisträgers TELEINTERNETCAFE, Berlin mit TH Treibhaus, Hamburg des in den Jahren 2011 und 2012 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Der zweiphasige Ideenwettbewerb wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zusammen mit dem Kommunalreferat als Vertreter des städtischen Eigentums in Abstimmung mit den weiteren Grundstückseigentümern Stadtwerke München GmbH und Freistaat Bayern ausgelobt.

Ziele und Eckdaten der Wettbewerbsauslobung beruhten auf dem Eckdatenbeschluss vom 23.07.2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 00322) für den nördlichen Bereich (Dachauer Straße 110-114, Luitpoldkaserne, Leonrodplatz, Dachauer Straße (östlich), Schwere-Reiter-Straße (südlich), Infanteriestraße (westlich)) mit Ergänzungsbeschluss vom 28.04.2010 für den südlichen Bereich (Dachauer Straße 100-110, Heßstraße(südwestlich), Lothstraße 17, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02425).

Der Preisträgerentwurf und der Rahmenplan schlagen die Gliederung des Gesamtgebiets in die folgenden vier miteinander vernetzten Teilquartiere vor, die sich damit in unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickeln können:

- „Kreativplattform“ (Teilquartier Süd),
- „Kreativpark“ (zentrales Teilquartier),
- „Kreativlabor“ (Teilquartier am Leonrodplatz),
- „Kreativfeld“ (Teilquartier Nord, entspricht dem Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne).

Die Rahmenplanung wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausgearbeitet: Der Entwurf des Rahmenplans wurde 2014 den betroffenen städtischen Referaten und den Grundstückseigentümern parallel zur Durchführung des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs.1 BauGB zur Abstimmung zugeleitet. Der

Stadtrat hat am 01.07.2015 den Ergebnissen des Rahmenplans zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2096 für die Teilquartiere „Kreativlabor“, „Kreativpark“ und „Kreativplattform“ sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03083, siehe auch Kapitel 2.3.2).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/36 wurde am 14.12.2016 endgültig beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07488).

Der hier gegenständliche Teil-Bebauungsplan Nr. 2096a sichert die Ziele der Rahmenplanung für die Teilquartiere „Kreativpark“ und „Kreativplattform“. Für den Teilbereich „Kreativlabor“ wird der Teil-Bebauungsplan Nr. 2096b in einem gesonderten Verfahren aufgestellt.

Für das Planungsgebiet der ehemaligen Luitpoldkaserne (entspricht dem Teilquartier „Kreativfeld“) beschloss die Vollversammlung des Stadtrates am 07.07.2004 (Vorlagen Nr. 02-08 / V 04429), den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss bildete die Grundlage für ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren für das Kreativfeld. Am 07.12.2016 fasste der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07634). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 11.01. mit 13.02.2017 statt. Es wurden keine Einwendungen oder Anregungen vorgebracht. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 ist am 20.07.2017 in Kraft getreten.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsanteile**

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5 km nordwestlich der Münchner Altstadt, im näheren Umfeld des nördlich angrenzenden Olympiaparks im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg. Die Stadtbezirksgrenze zum Stadtbezirk 4 Schwabing-West verläuft mittig in der Heißstraße.

Das Planungsgebiet wird im Südwesten begrenzt von der Dachauer Straße, im Nordwesten von der Bestandsbebauung des „Kreativlabors“, im Südosten von der Lothstraße und im Nordosten von der Heißstraße und deren geplanter Fortführung nach Nordwesten. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 9,1 ha.

Der größte Teil (Fl.Nr. 470 Gemarkung Schwabing) des nordwestlich gelegenen Teilquartiers "Kreativpark" mit den beiden denkmalgeschützten Hallen (Jutier- und Tonnenhalle) ist Eigentum der Landeshauptstadt München. Die Grundstücke Fl.Nrn. 469/4 und 469/5 Gemarkung Schwabing mit bestehenden Wohngebäuden sind Eigentum der Stadtwerke München GmbH (SWM). Die Grundstücke der nach Norden geplanten Fortführung der Heißstraße wurden überwiegend durch die Landeshauptstadt München vom Freistaat Bayern erworben, das Eigentum ist aber noch nicht auf die Landeshauptstadt München übergegangen. Der Parkplatz des Gebäudes Heißstraße 136, der sich im Bereich der geplanten Verlängerung der

Heißstraße befindet, ist noch im Eigentum des Freistaats Bayern.

Die Grundstücke des Teilquartiers "Kreativplattform" sind im Eigentum des Freistaats Bayern, der SWM und eines privaten Eigentümers. Der südliche Teil der Heißstraße ist im Eigentum der Landeshauptstadt München. Nördlich der Lothstraße befinden sich die Gebäude der Hochschule München. Die SWM beabsichtigen, eine Teilfläche des Grundstücks 469/7 Gemarkung Schwabing an den Freistaat Bayern für einen weiteren Hochschul-Neubau zu verkaufen.

## **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1 Städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung**

#### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet wurde seit dem frühen 19. Jahrhundert militärisch, in der Folgezeit, ab ca. 1920, gewerblich u.a. als Betriebs- und Gewerbehof städtischer Betriebe genutzt. Die beiden denkmalgeschützten Hallen - Jutier- und Tonnenhalle - stehen derzeit leer. In den Jahren 2000 bis 2003 diente die Jutierhalle als Interimsspielstätte während der Sanierung der Münchner Kammerspiele und war daher vorübergehend mit kulturellen Nutzungen belegt. Die beiden Hallen stehen seit 1992 unter Denkmalschutz.

Zwischen den beiden denkmalgeschützten Hallen befindet sich eine freie Fläche. Der Bereich nordwestlich, an der Stirnseite der Hallen wurde im Rahmen einer Bodensanierung abgegraben und stellt sich seitdem als große Mulde dar. Der Bereich südlich der Hallen, der sich im Eigentum der Stadtwerke befindet, ist derzeit mit einem großflächigen, freistehenden Hallenbau und Freilagerflächen belegt. Diese einfachen gewerblichen Nutzungen werden jedoch aufgegeben.

Das denkmalgeschützte Gebäude Lothstraße 17 (ehem. Zeughaus) wird durch den Freistaat Bayern umgebaut und soll weiterhin durch die Hochschule München genutzt werden. Die Hochschule München befindet sich u.a. seit 2012 in dem nördlich angrenzenden Neubau Dachauer Straße 100a (sogenannter „Bestellbau“). Es besteht ein Nutzungsvertrag für 10 Jahre zwischen dem privaten Eigentümer und der Hochschule München. Das Grundstück und das Gebäude wird durch eine Trambahnwendeschleife mit integrierter Haltestelle durchfahren.

Entlang der Dachauer Straße befinden sich insgesamt fünf Solitärgebäude mit Wohnnutzung der SWM, drei der Gebäude (Dachauer Straße 102-102b, 106-106b, 108-108b) stehen unter Denkmalschutz.

Zwischen dem rückwärtigen Bereich der denkmalgeschützten Wohngebäude und der denkmalgeschützten Tonnenhalle ist eine freie Fläche vorhanden, auf welcher der Bau eines Gründer- und Innovationszentrums geplant ist.

#### **Unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes**

Südwestlich der Dachauer Straße befinden sich überwiegend vier- bis neugeschossige, zeilenartige Wohngebäude. Für den Bereich zwischen Funke- und Lazarettstraße hat die GEWOFAG im ersten Halbjahr 2014 einen Realisierungswettbewerb für Wohnbebauung mit gleichzeitiger Lärmschutzfunktion durchgeführt. An der Ecke zur Lothstraße befindet sich kleinteiliger Einzelhandel.

Unmittelbar nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich die Bestandsbauten des Teilbereiches „Kreativlabor“. Dieser Teilbereich ist durch kulturelle, kreativwirtschaftliche, soziale, gewerbliche sowie städtische (Zwischen-) Nutzungen geprägt. Hier hat sich eine rege Kunst- und Kulturszene angesiedelt, die dem Ort eine eigenständige Prägung verleiht. Die Freiwillige Feuerwehr München, die sich zentral im Kreativlabor befand, wurde in den Neubau Heßstraße 120 verlagert. Die Münchner Stadtentwässerung, die sich derzeit noch an der Dachauer Straße Nr. 110b befindet, zieht in die Schleißheimer Straße 387a um. Einzelne Gebäude sind aufgrund des schlechten Bauzustands in den letzten Jahren abgebrochen worden.

Nordöstlich der zukünftigen Verlängerung der Heßstraße befindet sich das Teilquartier „Kreativfeld“ (Areal der ehemaligen Luitpoldkaserne). Die im Norden an der Schwere-Reiter-Straße liegenden Gebäude sind an Betriebe aus dem IT- und Medienbereich vermietet, der südliche Bereich des ehemaligen Kasernenareals ist bereits für eine zukünftige Bebauung freigeräumt.

Südöstlich der ehemaligen Luitpoldkaserne befinden sich die denkmalgeschützte ehemalige Garnisonskirche St. Barbara, ein Ausbildungsgebäude des Freistaats Bayern (Oberste Baubehörde), mehrere Gebäude der privaten Hochschule Fresenius, Stiftungen und verschiedene Amtsgebäude des Freistaats Bayern (u.a. Grundbuchamt, Gewerbeaufsichtsamt, Wasserwirtschaftsamt). Das Grundstück Heßstraße 120 wird durch die neue Feuerwache 4 mit Berufsfeuerwehr, Freiwilliger Feuerwehr und Katastrophenschutz genutzt.

Weitere Hochschulnutzungen befinden sich südlich des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich von Lothstraße und Dachauer Straße. Der Standort „Campus Lothstraße“ ist der größte Standort der Hochschule München innerhalb der Stadt München.

## **2.2.2 Verkehrliche Erschließung**

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet ist über die in der Dachauer Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 20, 21, 22, N20, und die Buslinie 153 mit der Haltestelle Hochschule München (Lothstraße) gut an das ÖPNV-Netz angebunden (300 m-Einzugsradius). Die Haltestellen Leonrodplatz (Straßenbahnlinien 12, 20, 21, N 20 und Buslinien 53, N 43, N 44) sowie Infanteriestraße (Straßenbahnlinie 12, Buslinien 53, 59, N 43, N 44) liegen zwischen 400 und 800 m entfernt. Die U-Bahn-Haltestellen Hohenzollernplatz und Josephsplatz sowie Stiglmaierplatz und Maillingerstraße liegen über 600 m weit entfernt, so dass das Planungsgebiet von den Einzugsbereichen der U-Bahn-Haltestellen nicht mehr erfasst wird.

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

Das Planungsgebiet wird über die Dachauer Straße und untergeordnet über die Infanteriestraße sowie die Lothstraße und die Heßstraße erschlossen. Die beiden Teilquartiere sind demnach direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Kfz-Belastung der Dachauer Straße im Bereich des Planungsgebietes liegt bei rd. 24.500 Kfz/24h (Bezugsjahr 2014). Die Lothstraße weist Verkehre von rd. 13.000 Kfz/24h auf. Die Heßstraße (Verkehrsstärke 300 - 1.100 Kfz/24h) endet momentan von Süden kommend auf Höhe des Gebäudes Heßstraße 128. An der Kreuzung

Heißstraße/ Lothstraße wurde mit dem Neubau der Feuerwache eine neue Signalanlage eingerichtet. Da an der Kreuzung Lothstraße/ Dachauer Straße von stadtauswärts kommend keine Linksabbiegespur vorhanden ist, kann das Planungsgebiet von stadtauswärts derzeit nur über die Infanteriestraße/ Lothstraße erschlossen werden.

### **Fuß- und Radverkehr**

Das Planungsgebiet kann derzeit wegen bestehender Bebauung bzw. Absperrungen aufgrund der vormaligen Nutzungen nur unzureichend vom Fuß- und Radverkehr durchquert werden. Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München vom 03.07.2002 (VEP-R) führt durch die Infanteriestraße und die Schwere-Reiter-Straße (westl. der Infanteriestraße), sowie durch die Lothstraße eine Hauptroute für den Radverkehr. Entlang der Heißstraße besteht eine direkte Anbindung zur Technischen Universität München und zum Kunstareal in der Maxvorstadt. Entlang der Dachauer Straße ist eine Nebenroute für den Radverkehr ausgewiesen.

### **2.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

Der Bereich des zukünftigen Teilquartiers "Kreativpark" ist geprägt durch die beiden denkmalgeschützten Hallen, die aufgrund der sie umgebenden abgegrabenen, unversiegelten Schotterflächen mit vereinzelter Gehölzvegetation nordöstlich und in den Zwischenbereichen von der Dachauer Straße aus deutlich im Blickfeld stehen. Zwischen Jutierhalle und Heißstraße sowie südwestlich der Tonnenhalle befindet sich ortsbildprägender erhaltenswerter Baumbestand, den Abschluss zur Dachauer Straße bilden zwei freistehende denkmalgeschützte Wohngebäude, die mit vier Brandschutzwänden zur Tonnenhalle orientiert sind.

Im Bereich des zukünftigen Teilquartiers "Kreativplattform" befinden sich südlich der Tonnen- und Jutierhalle mehrere Hallenbauten mit Freilagerflächen der SWM. Die umgebenden Flächen sind asphaltiert. Das Umfeld der Hallenbauten weist in den Randbereichen erhaltenswerten Baumbestand auf.

Entlang der Lothstraße und bis zur Ecke an der Dachauer Straße bilden das Gebäude des ehemaligen Zeughauses in Verbindung mit dem vorhandenen Baumbestand entlang der Dachauer Straße, Lothstraße und Heißstraße ein Ensemble von hoher Bedeutung für das Ortsbild.

Das Planungsgebiet fällt topografisch zwischen Lothstraße und der nordwestlichen Grenze zum Teilgebiet Kreativlabor um ca. 1,7 m ab. Im Bereich des „Kreativparks“ besteht eine Geländeabsenkung von ca. 2 m, die aufgrund der dort durchgeführten Bodensanierung entstanden ist.

### **2.2.4 Naturhaushalt**

#### **Naturraum**

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

#### **Topographie**

Das Gelände liegt im südlichen Bereich auf ca. 518,50 m ü NHN und fällt nach Norden auf ca. 516,80 m ü NHN ab.

### **Boden, Versiegelung**

Die ursprüngliche Bodenform des Planungsgebiets war eine Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter. Tonig-schluffige Ablagerungen des Tertiärs unterlagern in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante die quartären Ablagerungen. Die Böden weisen eine starke anthropogene Überprägung auf. Im Norden des Planungsgebietes wurden bereits Bodensanierungen durchgeführt. Diese Flächen sind derzeit nicht versiegelt. Durch Erschließungs- und Stellplatzflächen, Zuwegungen sowie Gebäude sind im Planungsgebiet derzeit 45.500 m<sup>2</sup> versiegelt. Das entspricht einem Versiegelungsgrad von 50 % und bezieht sich auf den Ist-Zustand im Jahr 2016: Die durch die Abbruchmaßnahmen bereits entsiegelten Flächen auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 470 sind bereits als unversiegelte Flächen in die Berechnung eingeflossen.

### **Hydrologie**

Im Planungsgebiet bestehen keine natürlichen Oberflächen- oder Fließgewässer. Gemäß Kartendienst der Landeshauptstadt München beträgt der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet ca. 6-8 m (Bezugsjahr 1989). Bezogen auf den Bemessungswasserstand HW 1940 liegt der Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet bei ca. 5,5 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nord-Ost.

### **Klima**

Der jährliche mittlere Niederschlagswert liegt bei ca. 1000 mm. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9°C. Das Kreativquartier liegt nicht im Bereich von Kaltluftbahnen oder Flurwinden zum Ausgleich sommerlicher Überhitzungen oder zum Austausch lufthygienisch belasteter Luft gegen Frischluft. Die vorhandenen Vegetationsbestände können hier geringfügig kleinklimatisch ausgleichend wirken, von einer überdurchschnittlichen Frischluftproduktion der vorhandenen Vegetation ist jedoch nicht auszugehen.

## **2.2.5 Vegetation und Biotopfunktion, Artenschutz**

### **Reale Vegetation und Biotopfunktion**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Im Planungsgebiet befinden sich gemäß der durchgeführten Baumbestandskartierungen 234 Bäume. Von den aufgenommenen Bäumen unterliegen ca. 160 Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Die Hauptart des aufgenommenen Baumbestands bildet der Spitzahorn. Die Vitalität der Exemplare ist für das Planungsgebiet größtenteils als erhaltenswert einzustufen. Daneben sind spontan entstandene Gehölzstrukturen auf den ehemals weniger genutzten Randflächen sowie auf den bereits bodensanierten Standorten im Norden des „Kreativparks“ vorhanden. In der Stadtbiotopkartierung der LH München sind Bestandsbäume entlang der Dachauer Straße (M-0598-002: Kastanie) und zwei Baumreihen entlang der Lothstraße (M-0598-017: Spitzahorn und M-0598-018: Spitzahorn) verzeichnet. Sie werden im Arten- und Biotopschutzprogramm unter den Nummern 162 (Kastanie) und 159 (beide Baumreihen) geführt und als lokal bedeutsam eingestuft.

Als Ergebnis einer Vegetationstypenkartierung, die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt wurde, kann zusammengefasst werden, dass stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B.

Gebäude, befestigte Flächen, Schotterflächen) im Planungsgebiet überwiegen. Naturnahe und extensiv genutzte Biotoptypen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt (Ruderalflächen, Brachflächen mit initialer Gebüschvegetation) kommen nur untergeordnet im Planungsgebiet vor.

Gebiete oder Objekte mit Schutzstatus nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) befinden sich weder innerhalb des Planungsgebiets noch unmittelbar angrenzend.

### **Fauna und geschützte Arten**

Zur Klärung, ob durch die Planung europarechtlich streng oder besonders geschützte Arten betroffen sind, wurde für das Kreativquartier eine faunistische Kartierung durchgeführt (siehe auch Kapitel 8.4 - Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung).

Für Brutvögel und Fledermäuse ist im gesamten Kreativquartier das natürliche Quartiersangebot als mittelmäßig bis gut einzuschätzen, zusätzlich sind ältere Gebäude im Kreativlabor als mögliche Quartiere relevant, die im Zuge der vorliegenden Studie jedoch nicht genauer untersucht wurden. In Bezug auf Fledermäuse ist innerhalb des gesamten Kreativquartiers eine vergleichsweise geringe Aktivität vorhanden. Es ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf Quartiersnutzungen. Auf Grundlage der aufgezeichneten Rufe sind im Gebiet potenzielle Vorkommen von bis zu neun Fledermausarten anzunehmen. Auch für besonders schützenswerte Vogelarten (Höhlen- bzw. Gebäudebrüter) konnte kein sicherer Nachweis über Brut- oder Lebensstätten nachweise erbracht werden.

Zusätzlich wurden Erhebungen im Hinblick auf besonders streng geschützte Tierarten durchgeführt. Hierbei konnte festgestellt werden, dass das vorgefundene Spektrum frei lebender Tierarten die durchschnittliche Habitatsituation urban geprägter Lebensräume widerspiegelt und keine Besonderheiten aufweist.

Innerhalb des Planungsgebiets Kreativpark und Kreativplattform wurden 5 Bäume, die nicht erhalten werden können, als artenschutzrechtlich relevant vermerkt, da sie über Höhlungen, größere Mengen Totholz sowie Nistmöglichkeiten verfügen. Diese Bäume haben hohe Bedeutung als potenzielles Quartier und Tagversteck für Fledermäuse sowie als Brutplätze für Vögel.

## **2.2.6 Erholung**

Insgesamt ist das Planungsgebiet mit allgemein zugänglichen und öffentlich nutzbaren Grün- und Spielflächen deutlich unterversorgt. In ca. 600 m Entfernung vom Zentrum des Planungsgebietes befindet sich der Maßmannpark, in ca. 700 m Entfernung der Südeingang zum Olympiapark. Aufgrund der Entfernungen und der Barrierewirkung der Schwere-Reiter-Straße sowie des vorhandenen hohen Nutzungsdrucks wird durch diese Grünflächen der Bedarf nach wohngebietsnaher Erholungs- und Spielflächenversorgung für alle Altersstufen nicht ausreichend erfüllt.

## **2.2.7 Vorbelastungen**

### **Lärm**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend vom Verkehrslärm (Kfz und Trambahn) der Dachauer Straße und untergeordnet von der Lothstraße belastet. Darüber hinaus wirken die gewerblichen Nutzungen im Teilquartier "Kreativlabor"

sowie die Veranstaltungshalle „Reithalle“ nordöstlich des Planungsgebiets und die Feuerwache 4 in der Heißstraße 120 als Anlagenlärm auf das Planungsgebiet ein. Durch den Hubschrauberlandeplatz des Deutschen Herzzentrums München zwischen Lothstraße und Lazarettstraße entsteht nicht regelmäßig und situationsbedingt durch die Flugbewegung Lärm, welcher auf das Planungsgebiet einwirkt. Durchschnittlich handelt es sich derzeit um eine Flugbewegung am Tag.

### **Körperschall und Erschütterung**

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebiets befinden sich weder Bahngleise der Deutschen Bundesbahn noch U-Bahn-Trassen. Entlang der Dachauer Straße verkehren drei Straßenbahnlinien, entlang der Schwere-Reiter-Straße verkehrt eine Straßenbahnlinie. Im südlichen Planungsgebiet besteht eine Trambahnwendeschleife, die teilweise in das Gebäude Dachauer Straße 100a integriert ist.

### **Lufthygiene**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt.

Die Karte zum Referenzszenario SO des Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München dient als Beurteilungsgrundlage für die lufthygienische Ausgangslage. Gemäß dieser Modellrechnung ist für das Prognosejahr 2020 an der Dachauer Straße mit Überschreitungen des gesetzlich erlaubten Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) nordwestlich des Planungsgebietes (nördlich der Schwere-Reiter-Straße) zu rechnen. Auf Höhe des Planungsgebietes wird der Grenzwert für NO<sub>2</sub> in der Dachauer Straße eingehalten.

An der Lothstraße werden die Grenzwerte für NO<sub>2</sub>, gemäß der Modellrechnung (Karte des Masterplans für das Bezugsjahr 2020) und auch gemäß den Messungen des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz - LfU ( Jahresmittelwert 2018: 27 µg/m<sup>3</sup>) zuverlässig eingehalten, was so auch für die angrenzende, gering befahrende Heißstraße zu erwarten ist. Die Grenzwerte für Feinstaub werden in München seit 2012 generell eingehalten.

Weiter befindet sich nordöstlich vom Planungsgebiet in ca. 300 m Entfernung in der Kathi-Kobus-Straße 3 ein Heizkraftwerk. Das Heizkraftwerk wurde 1966 mit ursprünglich 3 Kesseln errichtet, derzeit ist noch 1 Kessel in Betrieb mit einer Feuerungswärmeleistung von 74,2 Megawatt. Das Heizkraftwerk hat Bestandsschutz. Der Einwirkungsbereich nach TA Luft beträgt 2.500 m im Umkreis. Als Brennstoff wird Erdgas und Heizöl EL eingesetzt. Der Schornstein des Heizkraftwerks ist 50 m hoch mit einem Kamindurchmesser von 2,40 m.

### **Elektromagnetische Immissionen**

Im Planungsgebiet verlaufen keine oberirdischen Freileitungen für Strom. Die von den Oberleitungen der Straßenbahnlinien entlang der Dachauer Straße ausgehenden elektromagnetischen Immissionen im Planungsgebiet liegen unterhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Auf den Grundstücken der Dachauer Straße 100 bis 104 war ehemals ein Straßenbahnbetriebshof ansässig. Zudem wurde das Areal jahrzehntelang gewerblich genutzt. Bei Bodenuntersuchungen wurden bis zu 3 m hohe Auffüllungen festgestellt, die sich im Wesentlichen aus sandig-schluffigen Kiesen mit Anteilen an

Ziegelbruch, Brandschutt und Schlacke zusammensetzten.

Das Teilquartier Kreativpark gehörte bis Ende der 1920er Jahre zu den Königlich Bayerischen Artilleriewerkstätten. Danach wurde das Gebiet von den Stadtwerken, Wasserversorgung, genutzt. 2005 wurden alle Gebäude der Stadtwerke bis auf die Tonnen- und die Jutierhalle abgerissen. Nach umfangreichen Bodenuntersuchungen wurden die dortigen Auffüllungen ausgehoben. Lediglich gering belastete Böden sowie Betonbruch wurden bis zur Belastungskategorie < Z1.2 gem. LVGTB rückverfüllt.

Aktuelle Erkundungen im Bereich des Kreativparks zeigen, dass es in den noch nicht ausgehobenen Teilbereichen nur geringe Auffüllmächtigkeiten von bis zu 1,2 m gibt. Lokal wurden hohe Gehalte an PAK sowie in geringem Umfang auch an Arsen und Blei festgestellt.

Auch die Flächen des Teilquartiers Kreativplattform gehörten bis Ende der 1920er Jahre zu den Königlich Bayerischen Artilleriewerkstätten und beherbergten diverse Werkstätten. Die Flächen wurden im Anschluss von den Stadtwerken übernommen, diese nutzten den nördlichen Teilbereich (Fl.Nr. 469/7 und 469/13 Gemarkung Schwabing) als Trambahnbetriebshof. Dort lagerten u. a. Sand, Schienen und Streusalz. Außerdem befanden sich dort Wartungs- und Reparaturhallen. Im 2. Weltkrieg wurden die Gebäude durch Luftangriffe stark beschädigt, in der Nachkriegszeit wieder aufgebaut und teilweise auch erweitert (u. a. Trambahnwaschhalle). Ab 1980 nutzten die Stadtwerke die Gebäude für verschiedene Nutzungen durch ihren Fuhrpark. Die Freiflächen dienen zum Parken und als Lagerflächen. Bei Bodenuntersuchungen wurden bis zu 3 m hohe Auffüllungen festgestellt, die sich im Wesentlichen aus sandig-schluffigen Kiesen mit Anteilen an Ziegelbruch, Brandschutt und Schlacke zusammensetzten. Auf dem Flurstück 469/13 wurden nach erfolgten Bodenuntersuchungen die dortigen Auffüllungen auf dem Flurstück vollständig ausgehoben. Die Beweissicherungsuntersuchungen zeigten keine Verunreinigungen mehr, so dass der Altlastenverdacht für diese Teilfläche nicht aufrecht erhalten wurde. Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 469 Gemarkung Schwabing (Grundstück Lothstraße 17) befanden sich früher das Zeughaus und ein Waschhaus sowie eine Büchsenmacherwerkstätte. Im Norden des Geländes, im Bereich der Heßstraße, verliefen Gleisanlagen, aufgrund derer Teile des Grundstücks als militärische Altlastenverdachtsfläche verzeichnet sind. Untersuchungen ergaben dort Auffüllungen in Mächtigkeiten bis 1,8 m. Örtlich wurden stark erhöhte PAK-Konzentrationen gemessen.

Zur Erkundung des Planungsgebietes hinsichtlich Kampfmittelverdachts wurde vom Kommunalreferat eine historisch-genetische Rekonstruktion (HgR-KM) bei der Luftbilddatenbank Würzburg in Auftrag gegeben. Aufgrund der dokumentierten Kriegseinwirkungen ist mit folgenden Kampfmitteln zu rechnen: Blind gegangene Abwurfmunition (Spreng-, Brandbomben verschiedener Kaliber) sowie Verbringung/Entsorgung von Munition bzw. Munitionsresten verschiedenster Art in Hohlformen (Sprengbombentrichter, bombardierte Fläche). Eine aktuelle Gefährdung lässt sich daraus nicht ableiten. Es sind weitere Maßnahmen der Kampfmittelerkundung und Kampfmittelräumung durchzuführen.

## 2.2.8 Infrastruktur

### Soziale Infrastruktur

Die Sprengelgrundschule befindet sich an der Dachauer Straße südlich der Lothstraße. Zusätzlich wird im Rahmen der Neubebauung im Teilquartier Kreativfeld (B-Plan Nr. 1954) eine neue fünfzügige Grundschule einschließlich eines Hauses für Kinder realisiert.

### Einzelhandel

Gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München ist der Leonrodplatz als Nahbereichszentrum ausgewiesen. Hier befinden sich heute ein Lebensmittelmarkt mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Drogeriemarkt und weitere kleinere Geschäfte (Apotheke, Blumengeschäft, Schreibwarengeschäft) sowie ergänzende Dienstleistungen (Friseur, Bank). Dieses Nahversorgungszentrum liegt zwischen 350 und 700 m vom Planungsgebiet entfernt. Im Kreuzungsbereich der Dachauer Straße/Lothstraße befinden sich ein kleiner Lebensmittelmarkt und ergänzende Läden wie z.B. eine Bäckerei sowie verschiedene Gaststätten.

### Technische Infrastruktur

In den bestehenden öffentlichen Straßen befinden sich Abwasserkanäle. Darüber hinaus verläuft am nordwestlichen Rand des Teilquartiers „Kreativpark“ innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche zwischen Dachauer Straße und Heßstraße ein öffentlicher Kanal (UE 600/1100). Ebenso verläuft am nördöstlichen Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche parallel zur Heßstraße ein Kanal (UE 600/1100).

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Straßen Lothstraße sowie Heßstraße verlaufen Fernwärmeleitungen. In der Heßstraße verläuft diese bis zum Gebäude Heßstraße 121 (SWM) auf den privaten Grundstücken auf der Südwest-Seite der Heßstraße. Hier verspringt sie und läuft weiter innerhalb der Heßstraße bis auf Höhe des Gebäudes Heßstraße 128. Auf Höhe der südlichen Gebäudefront der Jutierhalle befindet sich mittig in der Heßstraße eine mobile Heizzentrale, die die Gebäude Dachauer Straße 100 - 108b mit Fernwärme versorgt. Diese Leitung verläuft unmittelbar südlich der Jutier- und Tonnenhalle.

Im Verlauf der Heßstraße befinden sich mehrere Erdgasleitungen und ein Gasdruckreglerschrank (auf Höhe Gebäude Heßstraße 118). Auch in der Lothstraße sowie in der Dachauer Straße (Ostseite) befinden sich Erdgasleitungen. Die Gebäude innerhalb des Planungsgebietes sind jedoch nicht an diese Erdgasleitungen angeschlossen. Grundsätzlich ist es möglich, alle Gebäude im Planungsgebiet entweder an das Münchner Fernwärmenetz oder alternativ an das Erdgasnetz anzuschließen.

In der Heßstraße befindet sich eine Verbundfeuerlöschleitung mit drei Hydranten. Insgesamt kann das geplante Baugebiet an das bestehende Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

In der Heßstraße, der Lothstraße sowie der Dachauer Straße befinden sich Stromkabel zur Versorgung des Gebietes. Innerhalb des Planungsgebietes sind darüber hinaus erdverlegte Leitungen vorhanden, die z.T. entfernt werden müssen. Im Planungsgebiet befinden sich derzeit zwei Trafostationen (Hof Dachauer Straße 104a/b und im Gebäude Dachauer Straße 100a). Darüber hinaus ist im Rahmen des Umbaus des Gebäudes Lothstraße 17 eine neue Trafostation östlich des an der

Lothstraße gelegenen Mittelbaus vorgesehen, die unterirdisch in der Grünfläche untergebracht wird.

## **2.3 Planerische Ausgangslage**

### **2.3.1 Regionalplan**

Gemäß Regionalplan ist die Landeshauptstadt München Oberzentrum. Das Planungsgebiet liegt auf der im Regionalplan ausgewiesenen bestehenden Siedlungsfläche der Landeshauptstadt München und ist als Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, dargestellt.

### **2.3.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet die entsprechenden Grundlagen dar, so dass der Bebauungsplan 2096a aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Von Norden nach Süden stellt der Flächennutzungsplan eine Allgemeine Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche Kultur, Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Sondergebiet Hochschule dar. Entlang der Heißstraße verläuft eine „Übergeordnete Grünbeziehung“. Die Dachauer Straße ist als „Allee“ und „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan als urbanes Gebiet festgesetzt, in dem ca. 80 % Wohnnutzung vorgesehen ist und damit den absoluten Schwerpunkt bildet. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ist damit gewahrt.

#### **Rahmenplan**

Der Rahmenplan besteht aus einem Technischen Plan und einer erläuternden Broschüre, in der ausführlich die Planungsziele sowie themenbezogen das Konzept dargestellt wird. Hierbei werden die Themen Bebauung, Nutzungsverteilung, Straßenräume und Erschließung, Grün- und Freiflächen sowie Verkehr für das Gesamtquartier erläutert, um darauf aufbauend das Planungskonzept für die vier Teilquartiere detailliert darzustellen.

Dieser Rahmenplan, der im November 2014 abgeschlossen und dem Stadtrat am 01.07.2015 bekannt gegeben wurde (Sitzungsvorlagen Nr. 14 - 20 V / 03083), stellt die Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungspläne dar. Der Rahmenplan bildete die Grundlage für das Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zuvor im Entwurf für das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Begleitend zur Rahmenplanung wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der für das gesamte Kreativquartier übergeordnete Gestaltungsprinzipien sowie für einzelne Bereiche konkretisierte Gestaltungsprinzipien festlegt. Ziel des Gestaltungsleitfadens ist eine übergeordnete und kontinuierliche Qualitätssicherung für das Gesamtquartier. Der Gestaltungsleitfaden wurde mit dem Beratungsgremium, bestehend aus Mitgliedern der Wettbewerbsjury, den Vorsitzenden der Bezirksausschüsse 4 und 9, den Grundstückseigentümern sowie Mitgliedern der Verwaltung (PLAN, KULT, KR) entwickelt und dient diesem als Grundlage zur Beratung zukünftiger Bauvorhaben. Der Gestaltungsleitfaden soll den Verträgen beim Grundstücksverkauf als Anlage beigelegt werden.

## 2.4 Rechtliche Ausgangslage

### 2.4.1 Vorhandenes Baurecht

Für die Teilquartiere Kreativpark und Kreativplattform besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, das vorhandene Baurecht beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB:

Es ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB in Form von übergeleiteten Baulinien nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) entlang der Dachauer Straße und der Heißstraße (einschließlich der Verlängerung nach Norden) vorhanden. Für das Grundstück Fl.Nr. 469/0 (Hochschule München, Lothstraße 17) sind übergeleitete Baugrenzen und Baulinien nach § 173 Abs. 3 BBauG festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

### 2.4.2 Denkmalschutz

Folgende Gebäude innerhalb des Planungsumgriffs sind in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

- D-1-62-000-1159, Dachauer Straße 102, 102 a, 102 b  
Mietshaus, viergeschossiger Traufseitbau mit Walmdach, zentralem Zwerchhaus mit Schweifgiebel und Erkern, Putzfassade im Reformstil, um 1910
- D-1-62-000-1160, Dachauer Straße 106, 106 a, 106 b, 108, 108 a, 108 b  
Zwei Mietshäuser, viergeschossiger Traufseitbau mit Walmdach, Zwerchhaus, polygonalem Eckerkerturm und Erkern, Putzfassade im Reformstil, um 1910
- D-1-62-000-7824, Dachauer Straße 110, Jutierhalle und Tonnenhalle  
Zwei Lagerhallen der städtischen Wasserwerke:  
Sog. Jutierungshalle, 1926 im Reduktionsstil durch Bauamtmann Ernst Henle als Eisenbetonkonstruktion errichtet, durch Wandpfeilerintervalle gegliedert und unterteilt in Materialprüfungsgebäude und Jutierungshalle, Dach in offener Fachwerkkonstruktion mit Oberlichten, Laufkran bez. 1926; Erweiterung nach Südosten von 1952.  
Rohrlagerhalle (Tonnenhalle), als Flachtonne ausgebildete freitragende Eisenbetonkonstruktion, 1926 durch die Baufirma Wayss und Freitag errichtet, formalästhetisch überzeugender Funktionsbau
- D-1-62-000-4059, Lothstraße 17  
Ehem. Zeughaus, jetzt Institute der Technischen Universität, symmetrische Mehrflügelanlage mit erhöhtem Mittelblock, zurückliegenden Seitenflügeln und Eckpavillons, Rohbacksteinbau mit flachen Dächern und Zinntürmchen, von Andreas Friedlein und Matthias Glaeser, 1862-66.

In der unmittelbaren Umgebung, nördlich der Heißstraße befinden sich weitere Denkmäler:

- D-1-62-000-2638, Schwere-Reiter-Straße 4  
Anmerkung: jetzt Infanteriestraße 19 Gebäude 2,  
Ehem. Luftschifferkaserne der Luitpoldkaserne, freistehender dreigeschossiger Flachwalmdachbau mit Dachreiter und Risalit, Sichtziegelbau mit roten Ziegelgliederungen, errichtet im Stil der Neurenaissance, um 1900; mit Einfriedung, bauzeitlich.
- D-1-62-000-2637, Heßstraße 136  
Lehrgangsbau der Obersten Baubehörde, ehem. Teil des Barackenkasernements, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und Mittelrisalit, Fassade in Formen der Neurenaissance mit Sichtziegelmauerwerk und Hausteingliederung, Ende 19. Jh..
- D-1-62-000-2636, Heßstraße 132  
Ehem. Barackenkasernement Oberwiesenfeld, 1893 errichtet und später erweitert, davon die folgenden fünf Bauten:  
ehem. Reit- bzw. Exerzierhalle, eingeschossiger Satteldachbau mit offenem Dachstuhl, neoromanische Putzfassade mit Biforienfenstern, Konsolfries und Lisenen, 1893
- D-1-62-000-2636, Heßstraße 130; Infanteriestraße 7, 7 a  
Zwei ehemalige Mannschaftsbauten, jeweils viergeschossige Walmdachbauten mit Kopfbauten, Mittelrisalit und neoklassizistischer Fassadengliederung, 1913.
- D-1-62-000-2636, Infanteriestraße 9  
Ehemaliges Casino, zweigeschossiger Walmdachbau mit Blendportikus und neoklassizistischer Fassadengliederung, 1913.
- D-1-62-000-2636, Heßstraße 128 a  
ehemaliger Pferdestall, eingeschossiger Walmdachbau mit hoher verkleinertem Sockelzone, wohl 1913, später verkürzt.
- D-1-62-000-7994, Infanteriestraße 11 a  
Ehem. Bekleidungsamt des I. Armeekorps am Oberwiesenfeld, großräumiger, um Innenhof angelegter Baukomplex in Sichtziegelbauweise, im Stil der Industriearchitektur des späten 19. Jh. als Teil des Barackenkasernements 1896-98 errichtet, Sanierung 1994-97: ehem. Schneider-Werkstatt, nach Osten erweitert, zwei- bzw. dreigeschossiger langgestreckter Baukörper mit Mezzanin und Ziegelgliederung; ehem. Schuhmacher-Werkstatt, um Schlosserei nach Osten erweitert, zwei- bzw. dreigeschossiger langgestreckter Baukörper mit Mezzanin und Ziegelgliederung; ehem. Verheirateten-Wohnhaus, dreigeschossiger Flachwalmdachbau; ehem. Traföhäuschen, eingeschossiger Zeltdachbau mit Treppengiebel; ehem. Lagerhaus, dreigeschossiger langgestreckter Baukörper; ehem. Schreinerei, eingeschossiger gegliederter Satteldachbau mit Giebel.
- D-1-62-000-2900, Infanteriestraße 13  
Teil des ehem. Barackenkasernements, zweigeschossiger gegliederter Sichtziegelbau mit Mittelrisalit, errichtet im Stil der Neurenaissance, um 1900.
- D-1-62-000-2901, Infanteriestraße 15  
Kath. Filialkirche St. Barbara, eingeschossiger historisierender Mansarddachbau

mit Schopfwalm, Glockenturm und giebelseitigen Fresken, zu Beginn des 1. Weltkrieges als Halle für gottesdienstliche Zwecke errichtet, Umbau zur Garnisonskirche von Erich Goebel 1922-23, bis 1945 Militärkirche.

### **2.4.3 Planfeststellung**

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich eine Trambahnwendeschleife für die Trambahnlinie Nr. 22. Für diese liegt ein Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 23.08.2012 mit Änderungsbeschluss vom 25.03.2013, Az. 23.2-3623.4-2-11, vor. Die Trambahnwendeschleife ist in die Planzeichnung als Hinweis übernommen.

### **2.4.4 Wesentliche Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München**

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

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

### **2.4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke der Teilgebiete Kreativpark und Kreativplattform befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München, der Stadtwerke München GmbH, des Freistaates Bayern sowie eines privaten Eigentümers (Dachauer Straße 100a, Hochschulnutzung). Die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse entsprechen noch nicht den zukünftig geplanten Eigentumsverhältnissen (s.a. Kapitel 7 Maßnahmen).

## **3. Planungsziele**

Im Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 2096 vom 01.07.2015 wurden Planungsziele formuliert. Folgende Planungsziele sind für das Planungsgebiet des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2096a relevant:

- Im Kreativquartier werden Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur und Wissenschaft in einem urbanen Gesamtkonzept integriert. Die bestehenden Gebäude und Freiräume werden als Ressource zur Identitätsbildung verstanden.
- Das Kreativquartier wird ein dichter und urbaner Stadtteil, auch um einen zentralen, zusammenhängenden und großzügigen Park zur Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen.
- Auf Grund des urbanen Charakters stellen die Erdgeschossbereiche eine wichtige

- Schnittstelle zwischen Innen und Außen bzw. Privat und Öffentlich dar. In den Erdgeschossen wird öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Sozialnutzungen der Vorrang vor Wohnnutzungen gegeben.
- Es entsteht ein differenziertes Angebot an Wohnungen mit ca. 333 Wohneinheiten für unterschiedliche Einkommensgruppen zusätzlich zu den bestehenden Wohnungen.
  - Für die denkmalgeschützten Hallen Jutier- und Tonnenhalle wird eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung ermöglicht.
  - Im Teilquartier "Kreativpark" wird die Errichtung eines Gründer- und Innovationszentrums angestrebt.
  - Im Süden des Areals wird der bestehende Hochschulstandort gesichert und durch einen weiteren Hochschulneubau gestärkt.
  - Im Planungsgebiet wird ein abgestuftes Freifächensystem mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten entwickelt. Neben dem geplanten Kreativpark sind gemeinschaftlich nutzbare Hof- und Dachflächen dabei wichtige Bestandteile.
  - Im Kreativquartier werden die Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr verbessert. Das Kreativquartier wird durch Wegeverbindungen mit den angrenzenden Stadtquartieren verknüpft.
  - Ein zentraler, öffentlicher Park mit robustem Charakter bildet eine Schnittstelle für Kultur und Erholung.
  - Die Heßstraße wird im Planungsgebiet eine stadträumliche Achse, die eine Grünbeziehung zwischen Maxvorstadt und Olympiagelände herstellt.
  - Im Rahmen eines Regenwassermanagements soll der Entwässerung vor Ort Rechnung getragen werden. Daher werden ausreichend unterbauungsfreie und unversiegelte Flächen sowie Retentionsflächen auf Tiefgaragen und Dachflächen angeboten.
  - Kurze Distanzen, eine sinnvolle Nutzungsverteilung, sowie eine fußgänger- und fahrradfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raumes bilden im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Grundlage für ein nachhaltiges Mobilitätsverständnis.
  - Im Kreativquartier wird Durchgangs-Kfz-Verkehr vermieden.
  - Die Anbindung und Zuwegung zu den Haltestellen des ÖPNV wird verbessert.

#### **4. Planungskonzept Kreativpark und Kreativplattform**

##### **4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

In der Rahmenplanung wurde ein übergeordnetes Konzept für das Gesamtquartier erarbeitet und daraus abgeleitet Konzepte für die vier Teilquartiere entwickelt:

In den beiden Teilquartieren Kreativpark und Kreativplattform soll eine Mischung aus kulturellen und kreativwirtschaftlichen Einrichtungen (Jutier- und Tonnenhalle), Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen (z.B. Gründer- und Innovationszentrum), kleinteiligem Einzelhandel sowie Einrichtungen der Hochschule München untergebracht werden sowie eine große, zentrale öffentliche Grünfläche. Die Bestandsgebäude entlang der Dachauer Straße und der Lothstraße und die beiden denkmalgeschützten Hallen werden als identitätsstiftende Gebäude in die Planung integriert.

Das innere Rückgrat und die zentrale übergeordnete Grünverbindung des Kreativquartiers ist die Heißstraße. Sie ist eine stadträumlich bedeutende Verbindungsachse, die durch ihre teilweise verkehrsberuhigte Gestaltung zum Flanieren und Verweilen einladen soll und die Anbindung zum Olympiagelände und zur Maxvorstadt herstellt.

In den beiden Teilquartieren Kreativpark und Kreativplattform wird die Heißstraße durch zwei neue Querstraßen (U-1756 und U-1757) ergänzt, welche die Verbindung zur Dachauer Straße sichern. Zentrales Element der fußläufigen inneren Erschließung ist eine parallel zur Heißstraße zwischen der Tonnenhalle und der Hochschule verlaufende innere Achse (U-1758).

Das Teilquartier **Kreativpark** bildet die zentrale öffentliche Schnittstelle der vier Teilquartiere. Es soll ein belebter, vielseitig nutzbarer Ort der Kommunikation, der Erholung und der Kultur sein. Der öffentliche Park zwischen Dachauer Straße und Heißstraße dient der Erholungsnutzung des gesamten Kreativquartiers. Darin sind drei große Kinderspielplätze vorgesehen.

Ein Fußweg nördlich des Parks sichert die Ost-West-Verbindung durch das Kreativquartier zwischen Funckerstraße und Barbarastraße (beide Straßen sind außerhalb des Bebauungsplanumgriffs).

Die beiden denkmalgeschützten Hallen (Tonnen- und Jutierhalle) stellen zusammen einen wichtigen Baustein für die kulturelle und kreative Nutzung des Gesamtquartiers dar und sind darüber hinaus von stadtweiter bzw. überregionaler Bedeutung. Es soll ein Produktions- und Präsentationsstandort des freien Kunst-, Kultur- und Kreativschaffens entstehen. Die beiden Hallen werden über einen großzügigen Platz, der ebenfalls kulturell bespielt werden kann, mit dem Park und dem Kreativlabor im Norden verbunden.

Im rückwärtigen Bereich der Gebäude Dachauer Straße 106 - 106b und 108 – 108b wird der Neubau eines Gründer- und Innovationszentrums für Technologie-Startups realisiert. Im Gründer- und Innovationszentrum (GIZ) sollen zukünftig interdisziplinär Lösungen für Fragestellungen in urbanen Verdichtungsräumen entwickelt und der Einsatz neuer Technologien gefördert werden, s.a. Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04806 vom 25.02.2016). Es ist ein international attraktiver Gründerort geplant, als Anziehungspunkt für Gründer und unternehmerisch orientierte Studierende, Wissenschaftler und andere Kunden. Der Solitärbaukörper ist von den Brandwänden der denkmalgeschützten Gebäude abgerückt und orientiert sich als paralleler Längsbau an der Tonnenhalle bzw. steht in Bezug dazu. Funktionale Querbeziehungen werden möglich, ebenso Bezüge zu den angrenzenden Grünflächen. Das GIZ wird auf der Grundlage des Wettbewerbs vom 11.10.2017 (Datum der 2. Preisgerichtssitzung) entwickelt.

Das Teilquartier **Kreativplattform** ist als urbane Schnittstelle zwischen Kultur, Bildung, Wohnen und Arbeiten konzipiert. Es bildet von der Innenstadt kommend den Auftakt des Quartiers.

Die hier bestehenden Hochschulbauten an der Lothstraße und Dachauer Straße werden um einen weiteren Gebäudekomplex ergänzt. Das prägnante, denkmalgeschützte Gebäude Lothstraße 17 wurde saniert und durch einen eingeschossigen Pavillon-Neubau im rückwärtigen Bereich erweitert.

Entlang der Heißstraße sowie im Anschluss an die bestehenden Wohngebäude an

der Dachauer Straße entstehen urbane Wohnbautypologien als Blockrandbebauung mit Innenhöfen und Erdgeschossflächen, die überwiegend für Büro- und kleinteilige Ladennutzungen sowie für eine integrierte Kindertagesstätte zur Verfügung stehen.

Das Gebäude Dachauer Straße 102 - 102b soll entsprechend mit überwiegender Wohnnutzung als geschlossener Blockrand erweitert werden.

Die Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Dachauer Straße. Lediglich an der besonderen stadträumlichen Situation gegenüber der Tonnen- und Jutierhalle wird ein achtgeschossiger Gebäudekopf ausgebildet, der den Übergang zwischen der zentralen Achse (U-1758) und dem öffentlichen Platz zwischen den beiden Hallen betont.

Ein abgestuftes Freiraumsystem verbindet alle Teilquartiere und weist unterschiedliche Freiraumtypologien auf. Im Planungsgebiet sind in Ergänzung zum Kreativpark öffentliche Freiräume vorgesehen, wie der Platz zwischen der Jutier- und Tonnenhalle sowie die zentrale Achse (U-1758) im Bereich der Kreativplattform, die durch private Freiflächen, z.B. in den Wohnhöfen und durch die gemeinschaftliche Nutzung von Dachflächen ergänzt werden.

Spielmöglichkeiten sollen im Kreativquartier an mehreren Orten durch eine gleichmäßige Verteilung von öffentlichen Spielflächenangeboten für alle Altersstufen, und durch beiläufig beispielbare Elemente im öffentlichen Raum in Ergänzung zu den privaten Spielflächen angeboten werden.

#### **4.2 Umgriff des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a wird für den Bereich Dachauer Straße (nordöstlich), Heßstraße (südwestlich), Lothstraße (nordwestlich) als Satzung erlassen. Er überplant im Bereich der Dachauer Straße, der Lothstraße und der Heßstraße übergeleitete Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien nach § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG 1960).

Im Wesentlichen sind folgende Bereiche betroffen:

- Lothstraße: Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die bestehende, bauliche Situation (Sockelmauer als Grenze zwischen Straße und Hochschulareal).
- Fl.Nr. 469 (Lothstr. 17): Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an die bestehende, bauliche Situation der Dachauer Straße und Teilaufhebung einer Baugrenze und der Aufhebung der Baulinie auf dem Grundstück,
- FL.Nr. 469/14 (Dachauer Straße 100) Änderung der Baulinie in einen Bauraum mit Baugrenze, Teilaufhebung einer Baugrenze,
- Heßstraße: Verbreiterung der Heßstraße von 20 m auf 21 m unter Beibehaltung der bestehenden, nördlichen Baulinie (die hier ebenfalls als Straßenbegrenzungslinie dient),
- Dachauer Straße 100a bis 108b: Änderung der Baulinien in Bauräume mit Baugrenzen, Aufhebung der Baulinie im Bereich der neuen Straßen.

Nach Norden endet der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Grenze des künftigen öffentlichen Parks zum Teilquartier Kreativlabor (vorauss. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096b). Die Grenze des Flurstücks Nr. 470 verläuft unmittelbar entlang der Bestandsgebäude. Um den Baukörpern des Kreativlabors ein privates Vorfeld von 2,5 bis 4,0 m zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich des

Bebauungsplans von der Grundstücksgrenze entsprechend zurückgenommen.

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

Im Planungsgebiet werden ein Mischgebiet, ein Urbanes Gebiet, ein Sondergebiet Hochschule sowie eine Gemeinbedarfsfläche Kultur festgesetzt.

#### **4.3.1 Urbanes Gebiet**

Es wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt, welches in fünf Teilgebiete MU (1) bis MU (5) untergliedert wird. Die Untergliederung erfolgt auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes und der Art der Nutzung für die bestehenden Gebäude und die Neubauten.

Das Umfeld des Urbanen Gebietes ist durch einen Nutzungsmix geprägt, es liegt inmitten von bestehender Wohnnutzung, gewerblichen und kulturellen Nutzungen sowie bestehenden Verwaltungsgebäuden. Im Urbanen Gebiet selbst ist eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sozialen/ kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, geplant.

Die Nutzungsmischung ist nicht gleichgewichtig. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnflächen in München ist für das Gebiet ein hoher Wohnanteil vorgesehen. Trotz dieses Nutzungsschwerpunktes soll das Urbane Gebiet einen Bezug zu den vielfältigen Nutzungen des Umfelds herstellen bzw. diese weiterhin städtebaulich ermöglichen und ein geordnetes Miteinander von Wohnen und Arbeiten sicherstellen. Es soll ein lebendiger öffentlicher Raum mit hoher baulicher Dichte entstehen, in dem vielfältige Nutzungen mit hohem Wohnanteil Urbanität erzeugen.

Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäude, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenen Sex- und Erotiks Sortiment und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der Eigenart des hier geplanten Gebietes widersprechen. Durch die genannten Vergnügungsstätten würden die schützenswerten Nutzungen, u.a. die Kindertagesstätte im MU (3) im Urbanen Gebiet gestört werden. Insbesondere könnten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe durch diese Vergnügungsstätten verdrängt werden, welche aber zur Entwicklung eines vielfältigen und vitalen Quartiers erforderlich sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich in die geplante urbane Struktur mit der hohen Dichte nicht einfügen. Tankstellen ziehen über den Ziel- und Quellverkehr hinaus zusätzlichen Verkehr in das Planungsgebiet und stehen somit im Widerspruch zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Zur wohnortnahen Versorgung mit Kindertagesstätten soll im Teilgebiet Kreativplattform eine integrierte Einrichtung mit 3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen realisiert werden. Als Standort hierfür ist der nördliche Bereich des Teilgebiets MU (3) vorgesehen, da die Einrichtung an dieser Lage gut erschlossen ist und ein für die Außenspielflächen geeigneter Innenhof zur Verfügung steht. Für die Kindertagesstätte ist ein Flächenbedarf von 1.180 qm Geschossfläche erforderlich, aus funktionalen Gründen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss angeordnet bzw. alternativ auch lediglich im Erdgeschoss möglich. Die zugehörige

Außenspielfläche teilt sich den Innenhof mit möglichen Zugängen zum südlichen Gebäudeteil, einer Feuerwehrdurchfahrt und ggf. erforderlichen Spielbereichen für die Wohnnutzung.

Da insbesondere entlang der zentralen Achse zwischen Tonnenhalle und Hochschulgelände ein lebendiger öffentlicher Raum mit einer urbanen Mischung entstehen soll, ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der U-1758 im Teilbaugebiet MU (2), MU (3) und MU (4) ausgeschlossen. Den öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Gewerbe, kleinflächigem Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und dem Wohnen zugeordnete Nebennutzungen in den Erdgeschosslagen wird damit der Vorrang vor Wohnnutzung gegeben. Gleichzeitig wird geschütztes Wohnen in den Innenhöfen der Erdgeschosszonen bzw. in den von der U-1758 abgewandten Lagen ermöglicht.

Im Teilbaugebiet MU (2) sind oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, z.B. ein Boardinghouse, zulässig, da eine dauerhafte Wohnnutzung erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. Das Gebäude liegt einerseits an der zentralen Achse und am viel frequentierten Übergang zu gewerblichen und kulturellen Nutzungen mit entsprechenden Lärmemissionen vor allem im Nachtzeitraum, die Konfliktpotential mit einer dauerhaften Wohnnutzung hervorrufen können. Aufgrund der Baukörpertiefe sind grundrissorientierte Lösungen mit durchgesteckten Grundrissen, die die Aufenthaltsräume auf der ruhigen Gebäudeseite vorsehen, kaum möglich.

Gleichzeitig soll der Freiraum auf der südöstlichen Gebäudeseite als öffentlich zugänglicher Hof bzw. Stadtplatz mit Aufenthalts- und Nutzungsangeboten dienen und von Abgrenzungen durch private Vorzonen bzw. Vorgärten frei bleiben. Deshalb ist das Erdgeschoss mit ergänzenden Nebennutzungen bzw. gewerblichen Nutzungen zu belegen. Es soll eine durchgängige Gestaltung der Platzfläche von Fassade zu Fassade erzielt werden.

Durch die Festsetzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bleibt damit insgesamt der Gebietscharakter bzw. die Zweckbestimmung für das Urbane Gebiet gewahrt.

#### **4.3.2 Mischgebiet**

Das Mischgebiet besteht aus den beiden Teilgebieten MI (1) und MI (2). Die Untergliederung erfolgt auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der Nutzung für die bestehenden Denkmäler und den Neubau.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind hier ausgeschlossen, da sie die angestrebte dichte städtebauliche Struktur stören und Verkehr in das Planungsgebiet ziehen würden.

Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment sind hier nicht zulässig. Diese Einrichtungen stehen im Konflikt zur bestehenden Wohnnutzung an der Dachauer Straße. Die Nutzung widerspricht der räumlichen

Nähe zum öffentlichen Park mit einem Spielplatz nordöstlich des MI (1) und zur integrierten Kindertagesstätte im MU (3).

Damit ist neben der bestehenden Wohnnutzung entlang der Dachauer Straße zusätzlich ein Gründer- und Innovationszentrum möglich. Insgesamt kann im Mischgebiet mit den geplanten Nutzungen ein Verhältnis von ca. 60% Gewerbe und 40% Wohnen eingehalten werden.

#### **4.3.3 Gemeinbedarfsfläche Kultur**

Für die beiden denkmalgeschützten Hallen (Tonnen- und Jutierhalle) und den Bereich zwischen den beiden Hallen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kultur festgesetzt: Die Fläche stellt einen wichtigen Baustein für die kulturelle und kreative Nutzung des Gesamtquartiers dar. Die Tonnenhalle soll vorwiegend der Produktion und der Präsentation der aktuellen performativen Künste sowie deren Vermittlung und Vermarktung gewidmet sein. In der Jutierhalle hingegen sollen vor allem Ateliers für Kunstschaffende und Arbeitsräume für die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Möglichkeiten für die Vernetzung geschaffen werden.

Das Raumprogramm für die Tonnenhalle umfasst derzeit zwei unterschiedlich dimensionierte Multifunktionsräume (1 Saal mit ca. 600 Sitzplätzen, 1 Saal mit ca. 120 Sitzplätzen) mit Bühnenbereichen, die für die Kunstsparten Musik, Theater, Tanz, Performance, Literatur, Film und Neue Medien als Proben-, Produktions- und Aufführungsort dienen können, aber auch für Kongresse und Tagungen flexibel nutzbar sind. Zugunsten der Flexibilisierung des Nutzungskonzeptes werden die Veranstaltungssäle unbestuhlt für insgesamt bis zu 1.200 Personen zugelassen.

In beiden Hallen sind Proberäume, Gruppen- und Seminarräume, Konferenz-, Organisations- und Dispositionsräume und Studios sowie zugehörige Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume zulässig.

Auch gastronomische Einrichtungen mit einem zugehörigen Wirtsgarten sind zulässig, um die gewünschte urbane Qualität des Gebietes zu stärken. Die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ist nicht vorgesehen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage zwischen den beiden bestehenden Hallen unterzubringen.

Mit diesen Festsetzungen kann der geplanten Nutzung insgesamt ausreichend Spielraum gelassen werden, um auf neue Anforderungen in der Kunst- und Kulturszene reagieren zu können. Gleichzeitig können die Auswirkungen auf die umgebende Nutzung ausreichend beurteilt werden.

#### **4.3.4 Sondergebiet Hochschule**

Es wird ein Sondergebiet Hochschule festgesetzt, bestehend aus den drei Teilgebieten SO (1), SO (2) und SO (3).

Die Untergliederung erfolgt auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der Nutzung für den Bestandsbau, das bestehende Denkmal und den Neubau. Das Sondergebiet Hochschule dient der Unterbringung aller für die Lehre und Forschung erforderlichen Gebäude und Einrichtungen, wie Vorlesungs- und

Seminarräume, Arbeitsräume, Werkstätten und Laboratorien, einer Kantine/Mensa oder Cafeteria, zugehörige Verwaltungs-, Lager und Nebenräume. Darüber hinaus ist im Teilgebiet SO (1) auch die Unterbringung einer gastronomischen Einrichtung mit Wirtsgarten zulässig, da diese bereits im Bestand vorhanden ist. Die Unterbringung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ist nicht vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Neubaubereiche durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche bezogen auf die jeweiligen Baugebiete sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. In den Teilgebieten MU (2), MU (3), MU (4) erfolgt zusätzlich die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Für die Bestandsgebäude wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet, da das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung durch die Denkmaleigenschaft sowie durch die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche, die Grundfläche und die festgesetzte Höhenentwicklung geregelt ist.

##### **4.4.1 Zulässige Grundfläche und zulässige Geschossfläche**

Um die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans zu sichern, erfolgt die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche jeweils als absoluter Wert für das jeweilige (Teil-)Baugebiet und nicht als grundstücksbezogene Verhältniszahl (GRZ/ GFZ). Die festgesetzten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplans.

Dabei ist zu beachten, dass eine kleinteilige Grundstücksteilung innerhalb der Baugebiete möglich ist, z.B. für die Vergabe an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften. Da die Grundstücksteilung vorab jedoch nicht bekannt ist, muss die entsprechende Aufteilung der zulässigen Geschossfläche und Grundfläche vertraglich geregelt werden. Die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte sind in der Plandarstellung als Hinweis aufgenommen. Die Grundstückseigentümer wurden in die Planung eingebunden und haben dieser zugestimmt. Ein Bezug der festgesetzten Grundfläche und Geschossfläche auf die derzeit vorhandenen Flurstücke ist daher nicht zweckmäßig.

##### **Zulässige Grundfläche**

In § 3 des Satzungstextes ist geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht zulässig ist. Die festgesetzte Grundfläche stellt einen absoluten Wert dar, der diese Anlagen bereits berücksichtigt. Durch die Festsetzung eines maximalen, absoluten Wertes wird der städtebaulichen Dichte und der Erforderlichkeit der Nutzungsüberlagerung (z.B. Zufahrt und Tiefgarage) in dieser Lage Rechnung getragen und gleichzeitig gewährleistet, dass bestimmte Teile des Grundstücks weder über- noch unterbaut werden können. In allen Teilgebieten stehen damit Bereiche mit direktem Bodenanschluss für eine Bepflanzung mit großen Bäumen bzw. Flächen zur Versickerung zur Verfügung.

Entsprechend dem Abstandsflächenrecht (siehe Art. 6 Abs. 8 BayBO) sind Balkone,

die als nicht mehr untergeordnet einzustufen sind, auf die Grundfläche (GR) anzurechnen.

Eine Differenzierung der maximal zulässigen Dichtewerte der Baugebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO und der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist über die Festsetzung der Bauräume gesichert.

Die folgende Tabelle zeigt die Gegenüberstellung der zulässigen Grundflächen entsprechend der Festsetzungen und der entsprechenden Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie die daraus resultierenden Grundflächenzahlen (GRZ).

	<b>Grundstückfläche</b>	<b>Festsetzung Grundfläche (einschließlich GR nach §19 Abs. 4 BauNVO)</b>	<b>Daraus resultierende GRZ,maximal</b>	<b>Maximal mögliche GR in den Bauräumen</b>	<b>Entsprechende GRZ, ohne §19 Abs. 4 BauNVO</b>	<b>Max. mögliche GR nach §19 Abs. 4 BauNVO</b>
<b>MU (1)</b>	832 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	0,56	421 m <sup>2</sup>	0,51	49 m <sup>2</sup>
<b>MU (2)</b>	1.759 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	0,82	1.001 m <sup>2</sup>	0,57	449 m <sup>2</sup>
<b>MU (3)</b>	6.921 m <sup>2</sup>	5.650 m <sup>2</sup>	0,82	4.998 m <sup>2</sup>	0,72	652 m <sup>2</sup>
<b>MU (4)</b>	3.381 m <sup>2</sup>	2.770 m <sup>2</sup>	0,82	1.806 m <sup>2</sup>	0,53	964 m <sup>2</sup>
<b>MU (5)</b>	1.043 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	0,77	733 m <sup>2</sup>	0,70	67 m <sup>2</sup>
<b>MU Gesamt</b>	13.936 m <sup>2</sup>	11.140 m <sup>2</sup>	0,76	8.959 m <sup>2</sup>	0,60	
<b>MI (1)</b>	3.630 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>	0,94	3.400 m <sup>2</sup>	0,92	0 m <sup>2</sup>
<b>MI (2)</b>	2.310 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	0,65	1.500 m <sup>2</sup>	0,67	40 m <sup>2</sup>
<b>MI Gesamt</b>	5.940 m <sup>2</sup>	4.900 m <sup>2</sup>	0,79	4.860 m <sup>2</sup>	0,80	
<b>GB Kultur</b>	10.760 m <sup>2</sup>	8.600 m <sup>2</sup>	0,8	5.060 m <sup>2</sup>	0,47	3.540 m <sup>2</sup>
<b>SO (1)</b>	4.451 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>	0,76	2.245 m <sup>2</sup>	0,50	1.155 m <sup>2</sup>
<b>SO (2)</b>	9.486 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>	0,46	3.477 m <sup>2</sup>	0,36	923 m <sup>2</sup>
<b>SO (3)</b>	11.358 m <sup>2</sup>	7.400 m <sup>2</sup>	0,65	7.400 m <sup>2</sup>	0,67	0
<b>SO Gesamt</b>	25.295 m <sup>2</sup>	15.200 m <sup>2</sup>	0,62	13.122 m <sup>2</sup>	0,51	
<b>Fl.Nr. 469/14</b>	441 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	0,79	243 m <sup>2</sup>	0,55	107 m <sup>2</sup>

#### **Zulässige Geschossfläche**

Mit der Regelung des § 3 Abs. 2 des Satzungstextes für die Teilgebiete MU (2), MU

(3), MU (4) besteht ein Anreiz zur Schaffung von gemeinschaftlichen Räumen, die durch alle Bewohnerinnen und Bewohner des Baugrundstücks gleichermaßen genutzt werden können: Es sollen Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen sowie Gemeinschaftsräume geschaffen werden. Hierdurch soll die Nutzungsqualität der Gebäude für die Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden. Die festgesetzte Geschossfläche darf hierfür um maximal 5% überschritten werden.

Mit der Regelung des § 3 Abs. 3 des Satzungstextes für die Teilgebiete MU (2), MU (3), MU (4) und das Teilgebiet MI (1) soll ein Anreiz für den Nachweis der Rettungswege über einen zweiten baulichen Rettungsweg oder einen Sicherheitstreppe Raum geschaffen werden. Da im Teilgebiet MU (4) und im südlichen Hof des Teilgebiets MU (3) Durchfahrten in die Innenhöfe - auch aus Lärmschutzgründen - durch § 5 der Satzung ausgeschlossen werden, ist die Rettung durch die Feuerwehr (Anleitung) über den Innenhof nicht möglich. Die Innenhöfe dienen ausschließlich der Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie für Kinderspielflächen. Durch den o.g. Anreiz lt. § 3 Abs. 3 der Satzung besteht zudem die Möglichkeit, auch einseitig zum Innenhof orientierte Wohnungen zu realisieren (siehe auch Kapitel 4.12 Brandschutz/Feuerwehrflächen).

Durch die Regelungen des § 3 Abs. 4 ist sichergestellt, dass die Erschließung der gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächer über erforderliche Dachaufbauten (Treppenhäuser, Abstellräume, Aufzug) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet wird.

In § 3 Abs. 5 der Satzung wird geregelt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Regelung dient der Begrenzung der Nutzungsdichte. Mit der Regelung soll u.a. bezweckt werden, dass Souterrainwohnungen in Nicht-Vollgeschossen unterbunden werden können. Ebenfalls soll somit gesichert werden, dass die ermittelten Bedarfe an sozialer Infrastruktur und an öffentlichen Grünflächen für den tatsächlich errichteten Umfang an Wohnbebauung ausreichen.

Die folgenden Tabellen zeigen die festgesetzten Grund- und Geschossflächen mit den daraus resultierenden rechnerischen Dichtewerten, gegliedert nach Baugebieten und Teilbaugebieten.

### Urbanes Gebiet

	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche (GF)</b>	<b>GFZ</b>
<b>MU (1), Bestand</b>	832 m <sup>2</sup>	gemäß Bestand	2,5
<b>MU (2)</b>	1.759 m <sup>2</sup>	5.650m <sup>2</sup>	3,2
<b>MU (3)</b>	6.921 m <sup>2</sup>	24.700m <sup>2</sup>	3,6
<b>MU (4)</b>	3.381 m <sup>2</sup>	9.570 m <sup>2</sup>	2,8
<b>MU (5), Bestand</b>	1.043 m <sup>2</sup>	gemäß Bestand	3,4
<b>MU Gesamt</b>	12.061 m <sup>2</sup> (ohne Bestand) 13.936 m <sup>2</sup> (mit Bestand)	39.920 m <sup>2</sup> (ohne Bestand)	3,3 (ohne Bestand) 3,1 (mit Bestand)

Bei den Teilgebieten MU (1) und MU (5) handelt es sich um Bestandsfestsetzungen, für diese Teilgebiete erfolgt keine Festsetzung der Geschossfläche.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete des § 17 Abs.1 BauNVO werden durch die festgesetzte GFZ geringfügig überschritten. Die Grundflächen für die Teilgebiete werden so festgesetzt, dass für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten werden kann.

Um die einerseits erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen unterzubringen und andererseits für die Innenhöfe der Wohngebäude unterbauungsfreie Bereiche für dauerhafte Baumpflanzungen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1758) Gemeinschaftstiefgaragen für die Teilgebiete MU (2), MU (3), MU (4) errichtet werden dürfen.

### Mischgebiet

	<b>Grundstücks- fläche</b>	<b>Geschoss- fläche (GF)</b>	<b>GFZ</b>
<b>MI (1)</b>	3.630 m <sup>2</sup>	10.600 m <sup>2</sup>	2,9
<b>MI (2), Bestand</b>	2.310 m <sup>2</sup>	gemäß Bestand	3,1
<b>Gesamt</b>	3.630 m <sup>2</sup> (ohne Bestand) 5.940 m <sup>2</sup> (mit Bestand)	10.600 m <sup>2</sup> (ohne Bestand)	2,9 (ohne Bestand) 3,0 (mit Bestand)

Bei dem Teilgebiet MI (2) handelt es sich um eine Bestandsfestsetzung, für dieses Teilgebiet erfolgt keine Festsetzung der Geschossfläche.

Im Mischgebiet wird für das Teilgebiet MI (1) eine Geschossfläche von 10.600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses Teilgebiet wird den gewerblichen Anteil des Mischgebietes ausmachen (geplantes Gründer- und Innovationszentrum), da der Wohnanteil in den beiden Bestandsgebäuden (Denkmäler) an der Dachauer Straße bereits vorhanden ist. Insgesamt kann mit diesem Ansatz ein Verhältnis von 40% Wohnen zu 60%

Gewerbe eingehalten werden. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl des § 17 Abs.1 BauNVO für Mischgebiete wird deutlich überschritten.

Die Grundflächen im Mischgebiet werden so festgesetzt, dass eine GRZ von 0,8 eingehalten werden kann. Dies entspricht der Obergrenze nach BauNVO (§ 17 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO), da eine zusätzliche Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ausgeschlossen wird.

### Gemeinbedarfsfläche Kultur

	<b>Grundstücks -fläche</b>	<b>Geschossfläche (GF)</b>	<b>GFZ</b>
	10.760 m <sup>2</sup>	---	---

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kultur wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche bei den denkmalgeschützten Gebäuden verzichtet: Die Hallen sollen im Innenbereich flexibel nutzbar sein, so dass im Inneren unterschiedlich hohe Räume entstehen werden, die über eine Geschossfläche nur schwer zu fassen sind. Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Nutzung, wie verkehrliche Auswirkungen, werden nicht über die Geschossfläche, sondern im wesentlichen über die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Veranstaltungsräume für bis zu 1.200 Personen) definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt, damit die erforderlichen Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage zwischen den beiden Hallen untergebracht werden können und der gesamte Platz zwischen den Hallen als kulturell beispielbare Fläche öffentlich genutzt werden kann. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige GRZ für Sondergebiete voll ausgenutzt.

### Sondergebiet Hochschule

	<b>Grundstücks -fläche</b>	<b>Geschossfläche</b>	<b>GFZ</b>
<b>SO (1), Bestand</b>	4.451 m <sup>2</sup>	gemäß Bestand	2,2
<b>SO (2), Bestand</b>	9.486 m <sup>2</sup>	gemäß Bestand	1,1
<b>SO (3)</b>	11.358 m <sup>2</sup>	28.000 m <sup>2</sup>	2,5
<b>Gesamt</b>	11.358 m <sup>2</sup> (ohne Bestand) 25.295 m <sup>2</sup> (mit Bestand)	---	2,5 (ohne Bestand) 1,9 (mit Bestand)

Bei den Teilgebieten SO (1) und SO (2) handelt es sich um Bestandsfestsetzungen, für diese Teilgebiete erfolgt keine Festsetzung der Geschossfläche. Im Bereich des Teilgebiets SO (3) wird für die beiden Bauräume zusammen die Geschossfläche als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl des § 17 Abs.1 BauNVO für Sondergebiete wird dabei insgesamt nicht überschritten.

Im Sondergebiet Hochschule werden Grundflächen je Teilgebiet festgesetzt, für das

Sondergebiet ergibt sich eine durchschnittliche GRZ von 0,6. Die Freiflächen des Baugebiets leisten für die Studenten und Studentinnen einen wichtigen Beitrag zur Freiflächenversorgung.

Mit der festgesetzten Grundfläche ist es möglich, im Bereich des Bauraums des Teilgebiets SO (3) im Neubau eine ausreichend große Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes herzustellen. Im Sondergebiet Hochschule SO (2) sind das bestehende denkmalgeschützte Gebäude und die bestehenden rückwärtigen Erschließungsflächen in der festgesetzten Grundfläche berücksichtigt. Im Sondergebiet Hochschule SO (1) sind die bereits bestehende Tiefgarage und oberirdische Erschließungsflächen in der Grundfläche berücksichtigt. In den Teilgebieten SO (1) und SO (3) ist in der Grundfläche anteilig die Dienstbarkeitsfläche der Achse enthalten.

Das Sondergebiet Hochschule wird durch die planfestgestellte Trambahnwendeschleife gequert. Im Umgriff der Planfeststellung befinden sich auch die zugehörige Haltestelle und ein KFZ-Parkplatz. Bauliche Anlagen im Umgriff der Planfeststellung für die Trambahnwendeschleife außerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß § 3 Abs. 1 nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

#### **Grundstück Fl.Nr. 469/14**

	<b>Grundstücksfläche</b>	<b>Geschossfläche</b>	<b>GFZ</b>
	441 m <sup>2</sup>	---	2,78

Für das Grundstück Fl.Nr. 469/14 erfolgt keine Festsetzung der Art der Nutzung. Die bestehende Wohnnutzung besitzt Bestandsschutz entsprechend der bestehenden Baugenehmigung. Die Art der Nutzung eines ggf. zukünftigen Bauvorhabens muss sich entsprechend § 34 BauGB in die nähere Art der Umgebung einfügen. Es erfolgt keine Festsetzung der Geschossfläche, die Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend des Bestands festgesetzt.

#### **Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO**

Die oben beschriebenen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Mischgebiet und im Urbanen Gebiet sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich:

Durch den Bebauungsplan wird gezielt ein kompaktes, dichtes, städtebauliches Konzept umgesetzt. Dieses wurde durch einen Ideenwettbewerb und einen anschließenden Rahmenplan entwickelt. Die Entwicklung der Planung erfolgte in einem intensiven Planungs- und Abwägungsprozess, in dem die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele schrittweise konkretisiert und weiterentwickelt wurden.

Sowohl den Ergebnissen des Ideenwettbewerbs als auch des Rahmenplans wurde vom Stadtrat zugestimmt.

Das Kreativquartier befindet sich in innerstädtischer Lage und ist hervorragend durch die bestehenden, angrenzenden Straßen und den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Nordosten ist fußläufig der Olympiapark als großzügige öffentliche

Grünfläche erreichbar. Sowohl nördlich als auch südlich des Kreativquartiers grenzen Stadtgebiete an, die gründerzeitliche Strukturen und hohe Dichten aufweisen (Neuhausen, Dom-Pedro-Straße und Schwabing-West bzw. Maxvorstadt). Die dort vorhandenen Dichten werden als verbindender Baustein zwischen diesen Stadtgebieten in ähnlicher Form und Geschossigkeit übernommen.

Das bestehende, bisher überwiegend gewerblich genutzte Areal wird u.a. für dringend benötigten Wohnraum umstrukturiert. Vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum wäre es nicht gerechtfertigt, diese Umstrukturierungsfläche mit einem geringeren Nutzungsmaß zu entwickeln.

Eine verdichtete Entwicklung dieses innerstädtischen Areals im Sinne der Innenentwicklung der Stadt München und der Nachverdichtung nimmt Entwicklungsdruck von den städtischen Randgebieten (Außenbereichen). Es wird den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann KFZ-Verkehrsflüsse verringern: Innerhalb des Planungsumgriffs entstehen in günstiger Zuordnung sowohl Flächen für Arbeitsstätten als auch für Wohnungen. Der neue Stadtbaustein ergänzt die vorhandenen Arbeitsstätten, u.a. nordöstlich der Heißstraße, um dringend benötigten Wohnraum.

Auf Grund von immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und zur Herstellung von ruhigen Binnenbereichen und Innenhöfen ist eine geschlossene, verdichtete Randbebauung erforderlich.

Die Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes können innerhalb des Urbanen Gebietes ausgeglichen werden (GRZ im MU gesamt ist < 0,8). Ebenso wird in einem Teilgebiet des Mischgebietes die Grundflächenzahl von 0,8 überschritten. Auf das gesamte Mischgebiet ergibt sich eine geringfügige Überschreitung, die zugelassen wird (GRZ im MI gesamt ist 0,83).

Die gegenüber den Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO leicht erhöhten Werte der GRZ im MU (2), MU (3) und MU (4) resultieren auch aus dem planerischen Ansatz, dass KFZ-Stellplätze in eingeschossigen Tiefgaragen möglich sein sollen. Die alternative Unterbringung der Stellplätze in zweigeschossigen Tiefgaragen würde einen massiven Eingriff in das Grundwasser bedeuten und höhere Baukosten für Wohnungen auslösen.

### **Ausgleichende Umstände und Maßnahmen**

Als ausgleichende Maßnahmen werden im Bebauungsplan und in der Satzung festgesetzt:

- Innerhalb des Quartiers wird eine zusammenhängende, innerstädtische öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von 20.148 m<sup>2</sup> (Kreativpark) bereitgestellt, mit einer hohen Qualität für Erholung und Freizeitgestaltung.
- Es wird eine verbindliche Anzahl und Qualität von Baumpflanzungen für öffentliche und private Grundstücke festgesetzt.
- Die Überdeckung von Tiefgaragen mit fachgerechtem Bodenaufbau beträgt abweichend von der Freiflächengestaltungssatzung 0,8 m, um Retentionsflächen

- zu schaffen und eine höhere Qualität der Bepflanzung zu ermöglichen. Für die Pflanzung von großen Bäumen in diesen Bereichen wird eine Überdeckung von Tiefgaragen mit fachgerechtem Bodenaufbau von 1,20 m festgesetzt.
- Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Um ausreichende Flächen für 1-geschossige Tiefgaragen bereitzustellen zu können und um teilweise unterbauungsfreie Innenhöfe zu ermöglichen, kann auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Gemeinschaftstiefgarage unterbaut werden.
  - Durch gemeinschaftlich nutzbare begrünte Flachdachflächen wird eine zusätzliche Freiflächenversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Baugebiete gesichert.
  - Durch die Festsetzung von erhöhten Qualitätsanforderungen für die Dachbegrünung werden verbesserte mikroklimatische Bedingungen und Retentionsmöglichkeiten der Flachdächer erreicht, um Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch hohe bauliche Dichten zu vermindern.
  - Für Wohnungen im Erdgeschoss wird durch die Höhenfestsetzung der Oberkante des Fußbodens von +1,00 m (Hochparterre-Wohnung) ein gewisser Schutz gegenüber dem öffentlichen Raum gewährleistet.
  - Da Zufahrten in den Innenhof des MU (4) und den südlichen Hof des MU (3) ausgeschlossen sind, können hier ruhige und begrünte Innenhöfe mit gemeinschaftlichen Freibereichen entstehen.
  - Es werden für die zu pflanzenden Bäume größere Stammumfänge als üblich festgesetzt. Für kleine und mittelgroße Bäume muss der Stammumfang mindestens 20-25 cm betragen (statt 16-18 cm bzw. 18-20 cm), für große Bäume sogar 25-30 cm (statt 20-25 cm).

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen kann durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet werden. Durch die Festsetzung eines erhöhten Erdgeschosses für Wohnnutzung (Oberkante Fertigfußboden 1,0 m über der angrenzenden Straße) wird die Belichtungssituation in den Erdgeschossen verbessert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Das Baugebiet ist ausreichend erschlossen, den verkehrlichen Erfordernissen wurde mit der Planung Rechnung getragen. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Bebauung nicht entgegen.

#### **4.4.2 Höhenentwicklung und Höhenlage, Zahl der Vollgeschosse**

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Gefälle von Süd-Osten nach Nord-Westen. An der Lothstraße liegt es auf einer Höhe von ca. 518,5 m ü. NHN und fällt nach Norden auf ca. 516,8 m ü. NHN ab. Diese Höhenlage soll grundsätzlich beibehalten werden.

Insgesamt sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude von den Bestandsgebäuden und den bestehenden öffentlichen Straßen geprägt:

Die festgesetzten Wand-, Trauf-, und Firshöhen der Gebäude in den Teilgebieten MI (2), MU (1), MU (5), SO (1) und im Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 469/14 beziehen sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante des Gehsteigs der Dachauer Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der Dachauer Straße.

Die festgesetzte Wandhöhe für das Teilgebiet MU (2) bezieht sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante des zukünftigen Gehsteigs der U-1756, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies entspricht vrs. einem Höhenbezugspunkt von ca. 517,42 m über NHN.

Die festgesetzte Wandhöhe für das Teilgebiet MU (3) bezieht sich auf die gemittelte Höhe der Oberkante des zukünftigen Gehsteigs der U-1756 gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies entspricht vrs. einem Höhenbezugspunkt von 517,18 m über NHN. Diese Höhenkote des Gehsteigs beidseits der U-1756 bezweckt, dass ein barrierefreier Übergang von der Verkehrsfläche auf die Platzfläche realisiert werden kann. Ausnahmsweise kann im Teilgebiet MU (3) vom Höhenbezugspunkt geringfügig abgewichen werden, um im Bauvollzug flexibel auf die Erfordernisse der drei angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen reagieren zu können.

Die festgesetzte Wandhöhe für das Teilgebiet MU (4) bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 518,10 m über NHN. Dies entspricht ca. der gemittelten Höhe der Oberkante des Gehsteigs der Dachauer Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der Dachauer Straße zwischen der südlichsten und nördlichsten Gebäudekante der bestehenden Gebäude Dachauer Straße 102 und 102b. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Wandhöhe des Neubaus im Teilgebiet MU (4) auf das bestehende Gebäude bezieht.

Die festgesetzte Wandhöhe für das Teilgebiet MI (1) bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 517,42 m über NHN. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Wandhöhe des Neubaus im Teilgebiet MI (1) auf die bestehenden Gebäude bezieht.

Die festgesetzte Wandhöhe im Teilgebiet SO (3) bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt 518,12 m über NHN an der angrenzenden Heßstraße.

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika. In den Teilgebieten MU (2), MU (3) und MU (4) dürfen die festgesetzten Wandhöhen bei den Flachdächern sowie bei den festgesetzten Dachterrassen der Terrassengeschosse durch eine Absturzsicherung um bis zu 1 m überschritten werden.

In den Teilgebieten MU (4) und MU (5) schließen die Neubauten in geschlossener Bauweise an die Brandwände der Bestandsgebäude an. Da es sich bei den Bestandsgebäuden um Denkmäler handelt, ist hier eine Zäsur einzuhalten: Die Neubauten setzen sich durch eine 6 m breite Fuge im Bereich des Daches von den Bestandsgebäuden ab und würdigen dadurch entsprechend die Denkmaleigenschaft. Auf der Dachfläche dieser Fuge ist eine Dachterrasse möglich, die den Neubauten zugeordnet ist. Die Brüstungsoberkante der Dachterrassen übernimmt die Traufhöhe der Bestandsbebauung. Da die festgesetzte Wandhöhe durch die Brüstung von Terrassen überschritten werden darf, wird im MU (4) eine um einen Meter niedrigere Wandhöhe als die Traufhöhe des angrenzenden Bestandes festgesetzt. Im Anschluss an die Fuge schließen die Neubauten mit einer Wandhöhe von 20,0 m an, die aus der Firsthöhe der Bestandsgebäude abgeleitet ist.

Im MU (4) wird das oberste Geschoss zur Straße (U-1757) und zum Solitärneubau im MU (2) hin terrassiert, um hier einerseits eine einheitliche Wandhöhe in der gesamten Straße U-1757 bzw. eine bessere Belichtung des nordwestlich

angrenzenden Solitärgebäudes sicherzustellen.

Der geplante Doppelblock im MU (3) setzt die Höhenentwicklung der Teilgebiete MU (2) und (4) fort. Hierbei ist die Terrassierung nur entlang der Erschließungsstraße U-1757 festgesetzt, um hier eine durchgängige Wandhöhe sicherzustellen. An der besonderen stadträumlichen Situation gegenüber der Tonnen- und Jutierhalle ist eine Höhenentwicklung von bis zu 8 Geschossen und einer Wandhöhe von 26 m zulässig. Dieser Gebäudekopf soll den Übergang zwischen der Achse und dem öffentlichen Platz zwischen den Hallen betonen.

Die Festsetzung der in den Teilgebieten MU (2), MU (3), MU (4) zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der Rahmenplanung: Der Rahmenplan verfolgt eine klar gegliederte Wohnbebauung mit fünf bzw. sechs Geschossen, wobei das sechste Geschoss in einigen Bereichen, auch aus Belichtungsgründen, als Terrassengeschoss auszubilden ist. Ausnahme ist das Hochhaus im MU (3) mit 8 Geschossen, das einen markanten, städtebaulichen Akzent gegenüber der Jutier- und Tonnenhalle bildet. Für die Bauräume wird jeweils die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, d.h. die Anzahl der Vollgeschosse kann auch unterschritten werden.

Den Erdgeschosszonen in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU (2), MU (3) und MU (4) kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zur Sicherung des urbanen Charakters des Gebietes zu (siehe auch Kapitel 4.3.1). Einheitlich wird für das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von 4,0 m geregelt. Für Wohnnutzungen wird zusätzlich festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden mindestens 1,0 m über dem Straßenniveau liegen muss. Dadurch ergeben sich Wohnungen im Hochparterre und für Gewerbenutzungen höhere, d.h. adäquat nutzbare Räume. Mit diesen Festsetzungen kann einerseits eine durchgehende, einheitlich hohe Erdgeschosszone unabhängig von der Nutzung als Wohnraum oder Gewerbefläche sichergestellt werden und gleichzeitig einer ausreichenden Belichtung von Wohnungen in Erdgeschossen Rechnung getragen werden. Trotz eines fehlenden Vorgartens und dessen Schutzfunktion wird Wohnen im Erdgeschoss durch das Hochparterre ermöglicht.

Um größtmögliche bauliche Flexibilität für das Gründer- und Innovationszentrum (GIZ) zu ermöglichen, wird für den Bauraum des MI(1) bei einer offenen Bauweise eine Wandhöhe von 20 m entsprechend der vorhandenen Firsthöhen festgesetzt. Um eine ausreichende Belichtung der bestehenden Wohngebäude im MI (1) zu gewährleisten, wird die Wandhöhe des GIZ im Bereich der Innenhöfe auf 9 m begrenzt.

Für die geplanten Neubauten im Sondergebiet Hochschule (3) wird eine Höhenentwicklung von 17 m, bzw. um 4 m von der Außenwand versetzt, von 21 m zugelassen. Lediglich an der Heißstraße darf die Höhenentwicklung bereits unmittelbar an der Straße 21 m betragen, um hier gegenüber der realisierten Feuerwache in der Heißstraße ein angemessenes Gegenüber zu bilden. Im Bereich der zentralen Achse (U-1758) reagieren beide Neubauten mit den Gebäudefluchten und einer einheitlichen Wandhöhe von 17 m auf die Symmetrie und den Kopfbau des denkmalgeschützten Gebäudes an der Lothstraße 17.

In der Gemeinbedarfsfläche Kultur sowie für das denkmalgeschützte Gebäude Lothstraße 17 werden keine Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, da sich

diese aus dem denkmalgeschützten Bestand ergeben und somit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, nicht zu erwarten ist.

#### **4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume), Durchfahrten, Balkone und Erker**

##### **Bauweise und Durchfahrten**

Im Urbanen Gebiet MU sind die Gebäude in geschlossener Bauweise ohne Zwischenräume und Durchfahrten herzustellen, um ruhige, private Innenhöfe mit gut nutzbaren Freiflächen zu ermöglichen. Lediglich im nördlichen Innenhof des Teilgebiets MU (3) sind Durchfahrten zur Sicherung der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr sowie als Pflegezufahrt für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte festgesetzt. Weiterhin ist ein Durchgang in den südlichen Innenhof festgesetzt, um ggfs. die Zugänglichkeit der Spielflächen für den Wohnanteil im nördlichen Bereich des MU (3) gefahrlos sicherzustellen.

##### **Überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume) und Balkone / Erker**

Bei den Bestandsgebäuden werden die Bauräume entsprechend dem Bestand festgesetzt, da dieser als prägende Bebauung in seiner Form erhalten bleiben soll. Die übrigen Bauräume orientieren sich an der Rahmenplanung, an den bestehenden Gebäudefluchten und im Bereich des MI (1) an der geplanten, gewerblichen Bebauung des Gründerzentrums.

Im Bereich der zentralen Achse (U-1758) im Urbanen Gebiet MU (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) werden zur Fassung des Straßenraumes durch eine einheitliche Gebäudekante Baulinien festgesetzt. Dies wird im Teilgebiet MU (3) noch entlang des geplanten 8-geschossigen Kopfbbaus fortgeführt, um hier die wichtige Raumkante an der Südostseite des Platzes zwischen der Tonnen- und Jutierhalle sicherzustellen. Die Baulinien dürfen durch Balkone ab dem 1. Obergeschoss lediglich um bis zu 0,5 m auf maximal einem Drittel der Außenwand überschritten werden, um die Sichtbeziehung zwischen Hochschule und Tonnenhalle freizuhalten, und den öffentlichen Charakter der zentralen Achse sowie des Platzes zwischen den Hallen zu betonen.

Im Teilgebiet MU (3) werden in den Innenhöfen Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichender Spielraum für die Umsetzung der Gebäude besteht. Balkone und Erker außerhalb der Baugrenzen werden hier nicht zugelassen, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen und des Innenhofes zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine spezifische Abstandsflächenregelung für diese Innenhöfe eingeführt (siehe Kapitel 4.7).

In den Teilgebieten MU (2), MU (3), MU (4) dürfen die zu den Straßen orientierten Baugrenzen um 0,5 m durch Balkone auf maximal ein Drittel der Fassade überschritten werden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Straßenräume nicht zu stark dominiert werden und ein ausreichender Abstand zu den Straßenbäumen eingehalten wird.

In den Teilgebieten MU (2) und MU (4) dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen mit Balkonen um bis zu 1,7 m beschränkt auf ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes überschritten werden. Darüber hinaus darf im MU (2) die Baugrenze nach Südosten sogar auf der gesamten Breite der Außenwand mit

Balkonen überschritten werden, um bei der tiefen Gebäudetypologie mit vrs. mehreren kleineren Wohnungen auch die entsprechenden Balkone zu ermöglichen. Hiermit können zusätzlich zu den gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen in den Innenhöfen und auf den Dächern auch private Rückzugsräume ermöglicht werden.

Bei den Bestandsgebäuden entlang der Dachauer Straße mit Ausnahme des Sondergebietes Hochschule SO (1) dürfen die Baugrenzen mit Balkonen und Erkern allseitig auf maximal ein Drittel der Außenwand um 1,0 m überschritten werden, um den Bestand zu sichern.

Beim Bauraum des Grundstücks Fl.Nr. 469/14 ist dies nach Südosten und Nordwesten durch das private Nachbarrecht (Grundstücksgrenze) ausgeschlossen.

In der Gemeinbedarfsfläche Kultur können die Baugrenzen zur Platzfläche zwischen den beiden Hallen mit Vordächern und bis zu drei Vorbauten mit einer Größe von jeweils bis zu 8,5 x 27,0 x 6,5 m (Breite, Länge, Höhe) überschritten werden, sofern Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Ein Vorbau ist aus Lärmschutzgründen als geschlossenes Einhausungsbauwerk zur Be- und Entladung eines LKW-Transporters auf der Platzfläche zwischen den beiden Hallen notwendig.

Der Abstand der Vorbauten und der Vordächer von der U-1756 muss dabei mindestens deren Höhe entsprechen, um städtebaulich die innere Verbindung von der Hochschule über die Platzfläche zwischen den Hallen bis zum Kreativpark visuell sicherzustellen. Auch um eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume im MU (3) zu gewährleisten, ist ein entsprechender Abstand dieser Vorbauten und Vordächer zur Baugebietsgrenze erforderlich.

#### **4.6 Gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Dachform**

Für die Neubauten im Planungsgebiet werden Flachdächer festgesetzt und Festsetzungen getroffen, um diese nutzbar zu machen.

Die Flachdächer der Teilgebiete MU (2), MU (3), MU (4) sollen zur zusätzlichen Deckung des Erholungsbedarfs der Wohnbevölkerung als gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten realisiert werden, die für alle Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Gebäude zugänglich sind.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächer in den Teilgebieten MU (2), MU (3), MU (4) werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Erschließung und Nutzung der Dachflächen sind Dachaufbauten für Treppenträume bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche je Gebäude sowie Abstellräume, z.B. für Gartenmöbel etc., bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Gebäude zulässig. Darüber hinaus sind auch feste Einbauten zur Beschattung der Aufenthaltsflächen auf den Dächern bis maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Der Zugang zu den gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächern ist ausschließlich über diese Treppenträume barrierefrei vorzusehen. Um sicherzustellen, dass die Dachaufbauten nicht in den öffentlichen und privaten Raum wirken, dürfen sie eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurückzusetzen und mit einem Flachdach zu versehen. Die Dachaufbauten werden nicht auf

die zulässige Geschossfläche angerechnet und dürfen die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse überschreiten.

- Um ausreichend Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen und aus gestalterischen Gründen sind technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf ein Höchstmaß beschränkt (10 Prozent des darunter liegenden Geschosses bzw. 30 Prozent des darunter liegenden Geschosses bei kontrollierter Wohnraumlüftung und für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie).
- Im Übrigen sind die Flachdächer gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten. Das gemeinschaftliche Nutzungsangebot beinhaltet u.a. Aufenthalts- und Spielflächen (auch für die erforderlichen Spielflächen nach Art.7 Abs. 2 BayBO) sowie Flächen für urbanes Gärtnern. Um die gewünschte Freiraumqualität zu erreichen, sind die gemeinschaftlich genutzten Flachdächer mit 30 Prozent der gesamten Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratdicke von 40 cm vorzusehen und intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Die intensiv begrüneten Bereiche und die Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass sämtliche gemeinschaftlich nutzbaren Teilflächen durchgehend vom Treppenhaus aus zugänglich und nutzbar sind.

Im Sondergebiet Hochschule sind Nebenanlagen für Bewegung und Erwachsenenspiel auf den Flachdächern zulässig, um dem Freiflächen- und Erholungsbedarf der Studierenden nachzukommen.

Im Teilgebiet MI (1) und im Sondergebiet Hochschule sind technische Dachaufbauten und technische Anlagen bis zu einer Grundfläche von 30% des darunter liegenden Geschosses zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind die technischen Dachaufbauten und technischen Anlagen baulich zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Um auch hier sicherzustellen, dass die Dachaufbauten nicht in den öffentlichen und privaten Raum wirken, dürfen sie eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurückzusetzen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind entsprechend der Festsetzungen im Urbanen Gebiet zusammen mit den übrigen technischen Anlagen auf insgesamt bis zu 30 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Im Teilgebiet MI (1) und im Sondergebiet Hochschule sind sie ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren und mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig und entsprechend der Höhe zurückzusetzen.

Soweit Flachdächer nicht durch Dachgärten, Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie belegt werden, sind diese extensiv zu begrünen. Mit der Festsetzung von 20 cm Gesamtschichtdicke, davon 10 cm durchwurzelbarer Boden, werden erhöhte Qualitätsanforderungen für die Dachbegrünung festgesetzt, um verbesserte mikroklimatische Bedingungen und Retentionsmöglichkeiten der Flachdächer zu erreichen. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die hohe bauliche Dichte vermindert.

#### **4.7 Abstandsflächen, Belichtung**

##### **Innerhalb des Planungsgebiets:**

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen grundsätzlich

durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, gekoppelt mit der möglichen Höhenentwicklung, definiert (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO): Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Festsetzungen beruhen auf der Untersuchung, ob eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume der Gebäude gegeben ist. Es wurde davon ausgegangen, dass eine ausreichende Belichtung vorliegt, wenn Aufenthaltsräume von Wohnungen unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden. Maßgeblich ist die Oberkante der Fensterbrüstung eines Aufenthaltsraumes im Erdgeschoss (+1,00 m). Der Lichteinfallswinkel von 45° kann in allen Baugebieten eingehalten werden.

Ausgenommen sind folgende Bereiche:

- Zwischen den (denkmalgeschützten) Bestandsgebäuden an der Dachauer Straße (Dachauer Str. 106b und 108, Dachauer Str. 100a und 102, Dachauer Str. 100 und 100a) kann der Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden, jedoch handelt es sich um bestehende Gebäude, die baurechtlich genehmigt sind. Die bestehenden Wohnungen sind jeweils zu zwei Himmelsrichtungen orientiert und durch die Denkmaleigenschaft baurechtlich gesichert. Es handelt sich um Bestandsfestsetzungen.
- Zwischen den (Bestands-) Gebäuden des MU (1), MU (2) und MU (4) wird der Lichteinfallswinkel von 45° an der Fensterbrüstung des Erdgeschosses eingehalten, unter der Maßgabe, dass das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet wird (+1,00 m). Für die Wohnnutzung im MU (3) und MU (4) wurde in § 4 Abs. 5 die entsprechende Festsetzung getroffen. Bei dem Bestandsgebäude Dachauer Straße 104 (MU (1)) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei +1,40 m. Im MU (2) ist Wohnen im Erdgeschoss ohnehin ausgeschlossen.
- Der Lichteinfallswinkel von 45° des Wohngebäudes im MU (3) an der Straße U-1756 kann zur Jutierhalle nicht eingehalten werden, jedoch ist in der Jutierhalle eine kulturelle Nutzung vorgesehen.

Zu den Abstandsflächen bestehen außerdem folgende Satzungsbestimmungen:

- In den Innenhöfen des Teilbaugebietes MU (3) sind Abstandsflächen von 0,5 H einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Die Baugrenzen in den Innenhöfen sind mit Spielraum festgesetzt, um in der Bauausführung flexible Grundrissgestaltungen zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker kann als Konsequenz nicht zugelassen werden, Balkone und Erker sind jedoch innerhalb der Baugrenzen möglich. Die gegenüberliegenden Bauteile der Innenhöfe, also einschließlich Balkone und Erker, müssen eine Abstandsflächentiefe von 0,5 H einhalten.

Um die Belange des Denkmalschutzes für das Gebäude Lothstr. 17 ausreichend zu berücksichtigen, wurde die Baugrenze für den Hochschulneubau im SO (3) mit einem ausreichenden Abstand festgesetzt. Um das Denkmal darüber hinaus nicht zu beeinträchtigen, sind Höhendifferenzierungen beim Neubau festgesetzt, zum Einen durch die Festsetzung eines Terrassengeschosses, zum Anderen durch die Höhenabstufung zum zentralen Bereich des Hochschulareals. In jedem Fall ist ein Lichteinfallswinkel von 45 ° eingehalten.

Im Bereich MI (1) wird durch die vollständige Ausnutzung des Bauraums der

erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze entsprechend Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO unterschritten. Auf der festgesetzten benachbarten öffentlichen Grünfläche ist die Einrichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Der entsprechende Mehrabstand ist bei der Einrichtung des Spielplatzes zu berücksichtigen.

#### **Außerhalb des Planungsgebiets:**

An den Grenzen des Geltungsbereiches wurden jeweils Abstandsflächen von 1 H geprüft. In folgenden Bereichen wurden Überschreitungen festgestellt:

An der Lothstraße überschreitet die Abstandsfläche des mittleren Gebäudeteils des denkmalgeschützten Zeughauses (Lothstr. 17) die Straßenmitte. Eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Straßenseite, hier befindet sich ebenfalls Hochschulnutzung, ist nicht gegeben. Es handelt sich um eine Bestandssituation, die durch die Denkmaleigenschaft des Gebäudes Lothstr. 17 ausreichend gesichert ist. Darüber hinaus wird die Straßenmitte der Heißstraße durch die Abstandsflächen der geplanten Neubebauung MU (3) und SO (3) überschritten. Hier befinden sich jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite derzeit ausschließlich Nichtwohnnutzungen, wie z.B. der Neubau der Feuerwache, so dass hier eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. An der Dachauer Straße überschreitet die Abstandsfläche des bestehenden Gebäudes im SO (1) Dachauer Straße 100a die Straßenmitte.

Nach bestehendem Baurecht ist hier keine Abstandsfläche erforderlich, da die bestehende Baugrenze auf der Grundstücksgrenze liegt (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

## **4.8 Verkehrskonzept**

### **4.8.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

An der Kreuzung Dachauer Straße / Lothstraße besteht eine Trambahnhaltestelle der Trambahnen 20, N20, 21, 22, als Haltestelle in der Dachauer Straße und als Haltestelle in der Trambahnwendeschleife. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Radius von max. 400 m zu diesen Haltestellen.

Auf Grund der Nutzungsintensivierung im Bereich des Kreativquartiers durch die geplanten Nutzungen des Gründer- und Innovationszentrums, der Jutier- und Tonnenhalle und der öffentlichen Freifläche wird eine zusätzliche Trambahnhaltestelle in der Dachauer Straße auf Höhe der Funckerstraße als notwendig angesehen. Auch ist der Abstand zwischen den bestehenden Haltestellen Leonrodplatz und Lothstraße (Hochschule) mit ca. 800 m relativ weit. Mit Schreiben vom 21.08.2018 hat die MVG der Errichtung einer neuen Trambahnhaltestelle auf Höhe der Funckerstraße zugestimmt. Durch die zusätzliche Haltestelle kann die fußläufige Anbindung der öffentlichen Einrichtungen deutlich verbessert werden und damit eine nächtliche Lärmbeeinträchtigung der Wohnnutzung im Urbanen Gebiet in der Kreativplattform vermieden werden.

### **4.8.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt durch Erweiterungen und Ergänzungen des bestehenden Straßennetzes der Dachauer, Loth- und Heißstraße. Die Heißstraße, die derzeit nur bis zur Höhe des Gebäudes Heißstraße 128 ausgebaut und gewidmet ist, wird nach Norden verlängert. Um Kfz-

Durchgangsverkehr von der Lothstraße zur Schwere-Reiter-Straße auszuschließen und um eine bessere Aufenthaltsqualität im Park zu schaffen, wird die Befahrbarkeit für den Kfz-Verkehr im Bereich des Parks ausgeschlossen. Ergänzt wird das bestehende Straßensystem durch die U-1756 und die U-1757, die in der Mitte des Planungsgebiets die Heßstraße mit der Dachauer Straße verbinden. Sie dienen der Erschließung der Anlieger im MU (4), MU (2) und MU (3). Die U-1757 kann aufgrund der planfestgestellten Trambahnwendeschleife im Bereich des Sondergebietes Hochschule SO (1), die von Süden durch das Gebäude und dann weiter auf der Südseite der U-1757 geführt wird, aus Gründen der Verkehrssicherheit nur im Einrichtungsverkehr an die Dachauer Straße angebunden werden. Im nordöstlichen Teilbereich der U-1757 ist ein Zweirichtungsverkehr möglich, so dass für die Bewohnerschaft eine Ausfahrtmöglichkeit in beide Richtungen besteht.

Für die Kreuzung Dachauer Straße/ Lothstraße wird ein zusätzlicher Linksabbieger stadteinwärts von der Dachauer Straße in die Lothstraße erforderlich, um die Erschließung der beiden Teilquartiere Kreativplattform und Kreativpark für den motorisierten Verkehr zu optimieren. Die alternative Routenführung, insbesondere zum geplanten Kulturzentrum Jutier- und Tonnenhalle, über die Schwere-Reiter-Straße, Infanteriestraße, Lothstraße und Heßstraße ist als nicht selbsterklärend deutlich unattraktiver einzustufen.

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Verkehrsbelastungswerte wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2030 erstellt, die die verkehrlichen Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs aus dem gesamten Planungsgebiet (Umgriffe des Bebauungsplans 1954 und der Teilbebauungspläne 2096a und 2096b) untersucht und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nachweist:

Für das Jahr 2030 prognostiziert der „Prognose-Nullfall“ (Abbildung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, einschließlich geplanter Infrastrukturmaßnahmen, jedoch ohne die Realisierung des Kreativquartiers) eine hohe Verkehrsbelastung. Im Vergleich zu diesem Bezugsfall fallen bis auf die Heßstraße die durch das gesamte Kreativquartier verursachten Mehrbelastungen eher gering aus: Der Verkehr auf der Dachauer Straße (ca. 11-13 % mehr) und auf der Lothstraße (ca. 5 % mehr) ist geringfügig höher.

Die Heßstraße endet derzeit in einer Sackgasse und nur sehr wenige Gebäude sind im Bestand erschlossen. Daher ist das Verkehrsaufkommen im Bestand gering. Durch die neuen Nutzungen steigt das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Ausgangsbelastung prozentual deutlich an, da die Heßstraße eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Kreativquartier übernimmt. Das Verkehrsaufkommen (insgesamt ca. 2.400 Kfz/24 h) in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde hat jedoch gezeigt, dass sich diese unterhalb der für den nach RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) definierten Belastungsgrenzen für Erschließungsstraßen bewegen.

In der Dachauer Straße beträgt der prognostizierte Verkehr im Prognose-Nullfall 2030 zwischen ca. 30.900 und 34.900 Kfz/Tag auf Höhe des Planungsgebietes, in der Heßstraße ca. 400 Kfz/Tag und in der Lothstraße ca. 15.900 Kfz/Tag.

In der Dachauer Straße beträgt der prognostizierte Verkehr im Planfall (d.h. Prognose-Nullfall zzgl. Kreativquartier Endausbau Gesamt) zwischen ca. 32.200 und ca. 33.600 Kfz/Tag auf Höhe des Planungsgebietes, in der Heßstraße ca. 2.400 Kfz/Tag und in der Lothstraße ca. 16.900 Kfz/Tag. Diese Werte sind in das Lärmgutachten eingeflossen.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „aus verkehrsplanerischer Sicht die Entwicklung des Kreativquartiers als verträglich eingestuft werden“ kann. Der motorisierte Individualverkehr kann an allen Knotenpunkten auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre aus dem Kreativquartier mit einer ausreichenden Verkehrsqualität betrieben werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom Straßennetz und den Knotenpunkten insgesamt aufgenommen werden. Allerdings sind im Bereich der relevanten Knotenpunkte zum Teil Anpassungen der Steuerung der Ampelanlagen erforderlich, die jedoch bereits aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme in München notwendig werden.

#### **4.8.3 Fuß- und Radwege**

Die wichtigste Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr auch im übergeordneten Wegenetz der Stadt München ist die Heßstraße, über die die Münchner Innenstadt an den Olympiapark angebunden werden soll. Auf der ganzen Länge der Heßstraße soll eine Flaniermeile für Fußgänger geschaffen werden. In beiden Teilquartieren soll der Radverkehr jeweils auf den Fahrbahnen der Heßstraße geführt werden, um Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern zu vermeiden. Diese Achse wird gekreuzt von einer Wegeverbindung, welche von der Verlängerung Funkerstraße entlang des Kreativparks eine Verbindung zur Infanteriestraße herstellt. Innerhalb des Planungsgebietes soll eine zweite wichtige Verbindungsachse zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden der Tonnenhalle und der Hochschule Lothstr. 17 entstehen, die mit Geh- und Radfahrrecht dinglich gesichert bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Im Bereich der Hochschule verzweigt diese Wegeverbindung und bindet an die Heßstraße und an die Dachauer Straße an. Die Achse dient als gemeinsamer Aufenthaltsraum für Bewohner, Arbeitende und Studierende. In den Straßen U-1756 und der U-1757 werden neue Gehwege geschaffen. Der Radverkehr kann hier aufgrund des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße mitgeführt werden.

Im Zuge der Umsetzungsempfehlung einer zusätzlichen Trambahnhaltestelle in der Dachauer Straße auf Höhe der Funkerstraße kann in Verbindung mit einer Signalanlage eine Überquerungsmöglichkeit der Dachauer Straße für den Fuß- und Radverkehr entstehen. Diese Wegeverbindung entspricht dem Ziel des Bebauungsplans, das Kreativquartier, u.a. z.B: die Grundschule im Kreativfeld, mit den angrenzenden Stadtquartieren zu vernetzen.

#### **4.9 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Breiten der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen Straßenquerschnitte, die für das Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind.

Die Straßenbreiten ergeben sich aus folgenden Annahmen:

##### **Heßstraße/ Bereich zwischen Lothstraße und U-1756:**

Die Heßstraße wird im Bereich zwischen der U-1756 und der Lothstraße von der bestehenden Straßenbreite von 20,0 m auf 21,0 m verbreitert. Die nördliche Seite der Straße kann wie im Bestand vorhanden bleiben und nach Norden verlängert werden. Der Fußweg hat hier eine Breite von ca. 2,5 m, die Parkbucht mit alternierenden

Bäumen eine Breite von ca. 2,0 m. Die zukünftige Fahrbahn ermöglicht mit einer Breite von 6,50 m den Begegnungsverkehr von LKWs (z.B. Lieferverkehr Jutier- und Tonnenhalle und Feuerwehr). Die südliche Fahrbahnseite weist eine Parkbucht von 2,0 m und eine Fußwegbreite mit integrierten Baumpflanzungen von 8,0 m auf. Die Verbreiterung der Heißstraße kommt insbesondere der Wegeverbindung Olympiagelände – Maxvorstadt – Kunstareal zu Gute sowie dem Fußverkehr an der Hochschule und an der Wohnbebauung im MU (3). Durch beidseitige Baumpflanzungen besitzt die Heißstraße in Bereich MU (3) einen Alleecharakter.

#### **Heißstraße/ Bereich zwischen Park und U-1756:**

Die Heißstraße weist zwischen dem südlichen Parkrand und dem Anschluss an die U-1756 eine Breite von 10,0 m auf. Diese ergibt sich durch die Fortführung und Verbreiterung des bestehenden, nördlichen Fußwegstreifens von 3,5 m und der Fahrbahn von 6,5 m. Auf der Fahrbahn ist somit ebenfalls Begegnungsverkehr von LKWs (z.B. Lieferverkehr Jutier- und Tonnenhalle und Feuerwehr) möglich. Auf der südlichen Seite der Heißstraße ist der Fußweg und eine Baumreihe in die öffentliche Grünfläche integriert.

#### **U-1756:**

Die U-1756 hat eine Straßenbreite von 15,5 m bis 22,0 m. Die Straßenbreite der U-1756 ergibt sich zum einen aus den Bestandsgebäuden an der Dachauer Straße und der Jutier- und Tonnenhalle, zum anderen aus der Reaktion auf die angrenzenden Nutzungen. Die Fahrbahn weist eine durchgehende Breite von 5,0 m auf, der südliche Fußweg eine Breite von 4,0 bis 6,0 m. Vor dem MI (1), d.h. dem zukünftigen Gründer- und Innovationszentrum, ist ein großzügiger Fußgänger-Vorbereich mit ca. 13,0 m vorgesehen, der sich bis zur Jutier- und Tonnenhalle mit einer Breite von ca. 6,5 m fortsetzt. Parkbuchten mit alternierenden Baumpflanzungen sind jeweils in Abschnitten nördlich der Fahrbahn vorgesehen.

Die U-1756 ist jedenfalls zur Erschließung der Teilgebiete MU (2) und (3) ursächlich. Hinsichtlich der Herstellungskosten wird die SWM GmbH mit dem Gründer- und Innovationszentrum eine Regelung treffen.

#### **U-1757:**

Die Breite der U-1757 beträgt 17 m und ergibt sich ebenfalls aus den Abständen der Bestandsgebäude an der Dachauer Straße. Die U-1757 ist notwendig, um eine Realteilbarkeit und Erschließung der nordwestlich angrenzenden Grundstücke im Urbanen Gebiet MU (4) und MU (3), die für eine Bebauung mit Wohnnutzung vorgesehen sind, entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksteilung gemäß Plandarstellung zu ermöglichen.

Um mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, soll die vorgesehene neue Bebauung durch die festgesetzte Baulinie dabei unmittelbar an die Brandwände des denkmalgeschützten Gebäudes Dachauer Straße 102 bis 102b anschließen. Die geplante Straßenverkehrsfläche der U-1757 beansprucht in ihrer Länge zur Hälfte eine Teilfläche des Grundstücks 469/13. Die freihändigen Erwerbsanfragen für die erforderliche private Teilfläche waren bislang nicht erfolgreich, so dass ein Enteignungsverfahren aus oben genannten Gründen eingeleitet wird.

Die Gesamtbreite des Straßenraums ermöglicht eine Fahrbahn von 5,0 m, sowie einen nördlichen Fußweg von 3,5 m und nördlich Parkbuchten mit alternierenden Baumpflanzungen von 2,5 m.

Bis auf eine kurze Strecke an der Einmündung zur Dachauer Straße hat der Fußweg

auf der südlichen Seite und auch im Bereich der Hochschule eine Breite von 6,0 m.

Aufgrund der Breite von 6,0 m können zwei vorhandene private Schachtanlagen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage des Gebäudes Dachauer Straße 100a planerisch in den Fußweg integriert werden. Dabei ist die Sicherungspflicht der Schächte zu klären und zu regeln.

Das bestehende, private Rigolenbauwerk des Gebäudes Dachauer Straße 100a wird im Bereich der zukünftigen geplanten Fahrbahn liegen und sollte daher auf den verbleibenden Privatgrund von Flurstück 469/13 verlegt werden. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, ist festgesetzt, dass die Einleitung des Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation zulässig ist (siehe § 14 Abs. 8 des Satzungstextes).

Der 6 m breite Fußweg wird auf der südlichen Seite an der Einmündung zur Dachauer Straße aufgrund der planfestgestellten Trambahnwendeschleife auf 1,5 m verschmälert. Die Trambahnwendeschleife ist hinweislich im Plan dargestellt.

#### **4.10 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Planungsgebiet werden an drei Stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

##### **Heißstraße/ Abschnitt am Park:**

Der Teilabschnitt der Heißstraße entlang des Parks wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um allgemeinen Kfz-Durchgangsverkehr hier auszuschließen. Die Fläche dient ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr. Die Feuerwehr sowie der Katastrophenschutz erhalten besondere Durchfahrtsrechte. Da ein Begegnungsverkehr hier ausgeschlossen werden kann, wird die Fahrbahnbreite gegenüber den anderen Abschnitten der Heißstraße auf 4,0 m verringert. Die nördliche Fußwegbreite von 3,5 m wird von Süden kommend fortgeführt. Auf der südlichen Seite der Heißstraße ist der Fußweg und eine Baumreihe in die öffentliche Grünfläche integriert.

##### **Zentrale Achse U-1758:**

Die Achse soll von der Tonnenhalle bis zum Hochschulgebäude Lothstraße 17 ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten, sie dient der fußläufigen Erschließung der angrenzenden Gebäude, dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft sowie als allgemein nutzbare Wegeverbindung von der Hochschule zur Jutier- und Tonnenhalle und zum öffentlichen Park.

Innerhalb des Urbanen Gebietes wird die U-1758 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger“ festgesetzt, um die Qualität als Aufenthaltsfläche für die Nutzerinnen und Nutzer des Gebietes sicherzustellen. Der öffentliche Raum muss hier dem hohen Aufkommen von Menschen, die z.B. zu Fuß vom Park zur Hochschule unterwegs sind, gerecht werden. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann durch eine Tiefgarage für den Stellplatzbedarf der angrenzenden Wohnbebauung unterbaut werden. Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1758 soll die spätere Widmung als Eigentümerweg ermöglichen und kann damit Erschließungsfunktionen übernehmen. Die Realteilbarkeit der Grundstücke ist im Bereich der Achse U-1758 planungsrechtlich möglich.

Die Unterbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nicht auf die festgesetzte Grundfläche der angrenzenden Baugebiete angerechnet.

Südlich der Straße U-1757 wird die zentrale Achse fortgeführt und durch eine Dienstbarkeitsfläche auf dem Sondergebiet Hochschule gesichert (siehe Kapitel 4.11).

#### **Teilfläche der U-1757 (südwestlicher Bereich) :**

Ein Teilbereich der U-1757 an der Einmündung zur Dachauer Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für die Trambahn“ festgesetzt, um gemäß der baulichen Bestandsausführung und aus Sicherheitsgründen die ausschließliche Nutzung für die Trambahn zu gewährleisten. Die Fläche überlagert sich mit dem Umgriff der Planfeststellung für die Trambahn.

### **4.11 Dienstbarkeitsflächen**

#### **Gehrechtsflächen (G)**

Ergänzend zu den Wegebeziehungen in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen dinglich zu sichernde Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kultur sowie innerhalb des Sondergebietes Hochschule die öffentliche Durchwegung auf einer Mindestbreite von 5 m sichern. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche Kultur und dem Teilgebiet MI (1) wird zusätzlich eine Gehrechtsfläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt, als Alternative zur Gehrechtsfläche auf der Platzfläche in der Gemeinbedarfsfläche Kultur, welche regelmäßig durch Fahrverkehr für die Anlieferung der Veranstaltungshallen gekreuzt wird. Zugleich kann diese Gehrechtsfläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Doppelfunktion übernehmen, sowohl die öffentliche Grünfläche als auch die Gemeinbedarfsfläche Kultur für Fußgängerinnen und Fußgänger zu erschließen.

Hiermit kann das Ziel der Öffnung des Gebietes, auch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sichergestellt werden.

Die geplante Gehrechtsfläche im Sondergebiet Hochschule beansprucht eine Teilfläche des Flurstücks 469/13. Diese stellt die Verlängerung der Dienstbarkeitsfläche mit Gehrecht auf dem Grundstück des Freistaats (Flst. Nr. 469) dar. Das Gebäude auf Flurstück 469/13 ist bis 2024 vom Freistaat Bayern gepachtet worden. Der Freistaat hat ab dem Jahr 2024 eine Option zum Kauf des Grundstücks mit Gebäude. Da der Freistaat weiter südlich die Fakultät für Design der Hochschule München im Baudenkmal des ehemaligen Zeughauses etabliert hat und zusätzlich noch weitere universitäre Einrichtungen vorsieht bzw. plant, ist davon auszugehen, dass bei der Eigentumsübertragung die städtebaulichen Zielsetzungen der Dienstbarkeitsfläche umgesetzt werden.

Die Dienstbarkeitsbestellung zur Durchwegung auf dem Privatgrundstück ist erforderlich, da dieser der Lückenschluss ist, um die städtebauliche Idee der fußläufig begehbaren Achse zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Tonnenhalle und Lothstraße 17 mit ihren öffentlichen Nutzungen umzusetzen. Die Achse soll als Bereich ausschließlich den Fußgängerinnen und Fußgängern als zentrale, kurze, innere Wegbeziehung durch das Quartier dienen.

Entsprechend der geplanten Gehrechtsfläche ist zudem bereits eine Wegeverbindung auf dem Grundstück 469/13 realisiert worden, an diesen Weg schließen auch zwei Fluchttreppenhäuser an.

#### **4.12 Brandschutz / Feuerwehrlflächen**

Die Erreichbarkeit aller Baugebiete ist durch das Netz von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Innerhalb der Baugebiete können die Feuerwehrezufahrten entwurfsabhängig im Bauvollzug geregelt werden.

Insbesondere für die voraussichtlichen Sonderbauten innerhalb des Planungsgebietes, z.B. das Gründer- und Innovationszentrum im MI (1), die Jutier- und Tonnenhalle, die Hochschulbauten und das Hochhaus im MU (3) sind spezifische bauliche Lösungen mit zweiten baulichen Rettungswegen zu entwickeln. Zufahrten über die öffentliche Grünfläche sind ausgeschlossen.

Für den Innenhof im MU (4) und den südlichen Innenhof im MU (3) ist durch die geschlossene Bauweise eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr ausgeschlossen. Im nördlichen Innenhof des MU (3) sind Durchfahrten zur Sicherung der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr- und Pflegefahrzeuge mit einer lichten Breite von 3,50 m und einer lichten Höhe von 3,50 m festgesetzt. Von der Lage und Größe der Durchfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Zufahrt gewährleistet ist. Die Nordostfassade des MU (3) kann von der Heißstraße nur über „Stiche“ angeleitet werden, da in diesem Bereich der erforderliche Abstand von 6,0 m zwischen Fahrbahn und Fassade überschritten wird.

Durch § 3 Abs. 3 der Satzung wird im MI (1) und MU (2), MU (3), MU (4) durch zusätzlich mögliche Geschossfläche der Anreiz zur Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungswegs oder eines Sicherheitstreppenraums geschaffen (siehe Kapitel 4.4.1). Werden Sicherheitstreppenräume oder zweite bauliche Rettungswege erstellt, können auch einseitig zum Hof orientierte Wohnungen gebaut werden. Für den Fall, dass keine Sicherheitstreppenräume oder zweite bauliche Rettungswege vorgesehen werden, müssen hier alle Wohnungen nach Außen orientiert sein oder als beidseitig orientierte, durchgesteckte Wohnungen, um die Anleiterbarkeit der Wohnungen durch die Feuerwehr von Außen zu gewährleisten.

#### **4.13 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten**

Um in den dicht bebauten Gebieten aus stadtgestalterischer Sicht die Freiraumnutzungen nicht einzuschränken und hochwertige Freiflächen zu schaffen, sind die Stellplätze nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vollständig unterirdisch in Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Im öffentlichen Straßenraum einschließlich der Nordostseite der Dachauer Straße können ausreichend Besucherstellplätze für die Wohnungen (Neubau und Bestand) angeordnet werden. Kurzparkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte können im öffentlichen Straßenraum, z.B. an der Heißstraße geschaffen werden.

Allgemein sollten in neu geschaffenen Straßen bedarfsgerecht Anlagen für den

ruhenden Verkehr vorgesehen werden, die auch die Möglichkeit bieten, sie unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen (z.B. Sharing-Angebote, Krafträder) und verschiedene Mobilitätsdienstleistungen zu ermöglichen. Zudem wird eine Bewirtschaftung der Stellplätze vorgesehen. Das Planungsgebiet befindet sich jetzt schon innerhalb des bestehenden Parklizenzgebietes „Heißstraße“.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der LH München. Das Planungsgebiet liegt in der Zone II der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 (Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Krafffahrzeuge), so dass eine Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzungen auf 75 % möglich ist.

Insbesondere weist das Mischgebiet u.a. auf Grund der denkmalgeschützten Bestandsgebäude enge bauliche Rahmenbedingungen auf, so dass eine zwingende Reduzierung der Stellplätze erforderlich ist. Im MI dürfen daher für den Teil, der Nichtwohnnutzungen enthält, lediglich 75% der pflichtigen Stellplätze hergestellt werden. Eine weitere Reduzierung gemäß § 4 der Stellplatzsatzung (Herstellung von mindestens 50% der notwendigen Stellplätzen und Ablöse der nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze) ist weiterhin möglich und sollte auf Grund der beengten Verhältnisse angestrebt werden. Aufgrund der guten Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr lassen sich an diesem Standort vor allem Pendlerfahrten gut auf den öffentlichen Nahverkehr sowie auf den Fuß- und Radverkehr verlagern.

Für die Wohnnutzungen kann entsprechend des Beschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 29.06.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13593) der Stellplatzschlüssel durch Vorlage eines Mobilitätskonzepts bzw. im geförderten Mietwohnungsbau differenziert nach den einzelnen Förderwegen bis auf 0,3 Stellplätze je Wohneinheit reduziert werden. Insbesondere im MU sollte die Reduzierung der Stellplätze auf Grund der beengten baulichen Rahmenbedingungen und aus Kostengründen angestrebt werden. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze im MU ermöglicht in der verdichteten Lage voraussichtlich die Realisierung von nur eingeschossigen Tiefgaragen, die nicht in das Grundwasser eingreifen. Die Umsetzung einer eingeschossigen Tiefgarage erscheint im MU überschlägig möglich, selbst bei einem durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von ca. 0,8 Stellplätzen je Wohnung, unter Einbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1758 und unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundfläche.

Die Tiefgaragen dürfen im Urbanen Gebiet, in der Gemeinbedarfsfläche Kultur und auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/14 auch außerhalb der Bauräume untergebracht werden, wenn sichergestellt ist, dass die festgesetzten Grundflächen eingehalten werden.

Im Sondergebiet Hochschule sind Tiefgaragen auf Grund des schützenswerten Baumbestandes und der bestehenden baulichen Situation nur innerhalb der Bauräume und innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind die Tiefgaragen innerhalb der Teilbaugebiete als Gemeinschaftsanlagen für alle Gebäude im Teilbaugebiet zu errichten. Im Bereich des Urbanen Gebietes darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-

1758 zusätzlich durch eine Gemeinschaftstiefgarage zum Nachweis der notwendigen Stellplätze, die sich nach Stellplatzverordnung der LH München aus der Nutzung aller Teilbaugebiete des MU ergeben, unterbaut werden. Dadurch können in Kombination mit der festgesetzten Grundfläche in den Innenhöfen Bereiche entstehen, die von einer Unterbauung freigehalten werden. Diese Bereiche können für die Oberflächenentwässerung sowie für die Bepflanzung mit Bäumen größeren Stammumfangs genutzt werden.

Durch die Festsetzung von Gemeinschaftstiefgaragen können auch für die von der Straße abgewandten Gebäude Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden, so dass die Kfz-Erschließung für alle Gebäude gewährleistet ist. Außerdem kann durch die gemeinschaftliche Errichtung der Tiefgaragen die Anzahl der Zu- und Ausfahrten minimiert werden. Es werden zusammenhängende, effiziente Tiefgaragenflächen möglich, wodurch auch größere zusammenhängende Flächen von Unterbauung freigehalten werden können.

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und die Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren, um eine angemessene Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Im Teilgebiet Sondergebiet Hochschule SO (1) wird eine Tiefgaragenzufahrt außerhalb des Gebäudes von der Dachauer Straße aus zugelassen, da diese bereits im Bestand vorhanden ist.

In der Gemeinbedarfsfläche Kultur ist eine Integration der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude nicht möglich, da die Bestandsgebäude unter Denkmalschutz stehen. Diese Zu- und Ausfahrt ist aus schalltechnischen Gründen einzuhausen und zu begrünen, um einen bestmöglichen Übergang zur öffentlichen Grünfläche und zur begrüneten Fläche auf dem Baugrundstück selbst zu erzielen. Für die Tiefgarage zwischen der Jutierhalle und Tonnenhalle werden auf Grund der denkmalgeschützten Bestandssituation, Notausgänge und Treppenhäuser aus der Tiefgarage an die Oberfläche integriert in die möglichen drei Vorbauten zugelassen.

Die Anzahl der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten wird auf eine Zu- und Ausfahrt je Gemeinschaftstiefgarage beschränkt, damit in der urbanen und dichten Umgebung attraktive Erdgeschosszonen entstehen können. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten über die Achse U-1758, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dient, werden ausgeschlossen.

Die Ladebereiche für die Anlieferung sind im Mischgebiet MI (1) zwingend auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird aus Lärmschutzgründen über die U-1756 festgesetzt.

Da die Innenhöfe im MU und MI begrenzte Freiflächen aufweisen, sollen diese Flächen soweit möglich von baulichen Anlagen freigehalten und die Versiegelung des Grundstücks reduziert werden. Durch die Möglichkeit des § 10 Abs. 10 der Satzung, steilere Tiefgaragenrampen mit einer Neigung von 25% zu realisieren, werden die Innenhöfe im MU und MI soweit möglich von im Innenhof in Erscheinung tretende Überdachungsbauwerke der Tiefgaragenrampen freigehalten. Den Sicherheitsbelangen wird dadurch Rechnung getragen, dass diese Rampen in die Gebäude integriert sind und somit in voller Länge überdacht sind. Die Rampe muss im Übrigen den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung entsprechen und muss so ausgeführt sein, dass sie verkehrssicher befahrbar ist und ein Aufsetzen von Kraftfahrzeugen nicht möglich ist.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung, zur Retention von Oberflächenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der hochverdichteten Bebauung werden weitere Regelungen für Tiefgaragen getroffen: Abweichend von der Freiflächengestaltungssatzung der LH München (0,6 m) sind die Decken der Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen im Urbanen Gebiet und im Mischgebiet außerhalb von Gebäuden mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken (s. Kapitel 4.17.2).

Die Entlüftungen und Entrauchungen der Tiefgaragen sind über Dach der jeweils zugeordneten Gebäude in den freien Windstrom zu führen, ausgenommen sind auf Grund der Bestandssituation das Sondergebiet Hochschule SO (1) und auf Grund des Denkmalschutzes die Gemeinbedarfsfläche Kultur. Zudem müssen die Auslässe einen Abstand von 4,5 m zu den nutzbaren Freibereichen der Flachdächer haben. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die nutzbaren Freiflächen auch auf den Dächern nicht durch Tiefgaragenentlüftungen beeinträchtigt werden.

#### **4.14 Nebenanlagen**

Um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der knappen Freiflächen sicherzustellen, sind außerhalb der Gebäude oberirdische Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen und in die Gebäude zu integrieren.

Als Ausnahme sind Anlagen für Kinder- und Erwachsenenspiel als freiraumtypische Nutzungen, die zur Nutzbarkeit der Freiflächen beitragen, zulässig. Hierzu zählen auch Spielangebote für Studierende sowie die Außenanlagen der Kindertagesstätte.

Um eine entsprechende Außenwirkung des MI (1) zu ermöglichen, wird ein Wirtsgarten zugelassen, der aufgrund der Größenbeschränkung auf 120 m<sup>2</sup> keine störenden Auswirkungen erwarten lässt.

Ebenso wird durch einen Wirtsgarten eine entsprechende Möglichkeit der Außenwirkung im GB Kultur ermöglicht. Die Größe ist dabei auf maximal 150 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die Ausnahmen für die Trafostation und für die Müllhäuser orientieren sich an der derzeitigen Bestandssituation. Für diese ist keine Änderung vorgesehen.

Die nach der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich in den Gebäuden oder in den Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet Hochschule SO und in der Gemeinbedarfsfläche Kultur pro Gebäude je 100 offene Fahrradabstellplätze oberirdisch zulässig, um für diese spezifischen Nutzungen einen Anreiz zur Nutzung von Fahrrädern zu geben.

Im MI (1) wird die Anzahl der oberirdischen Fahrradabstellplätze auf eine Anzahl von 30 beschränkt, da notwendige Erschließungsflächen andernfalls nicht gewährleistet werden können.

Bei den Bestandsgebäuden entlang der Dachauer Straße sind 10 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude zulässig, um dem Bestand Rechnung zu tragen.

Oberirdische Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen von Einbauten freizuhalten offen und ohne Überdachung herzustellen.

Um für die Nutzungen in den Teilgebieten MU (2), MU (3) und MU (4) oberirdische Fahrradabstellplätze zu ermöglichen, wird in § 3 Abs. 2 der Satzung durch zusätzlich mögliche Geschossfläche der Anreiz geschaffen, dass im Erdgeschoss entsprechende Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen im Erdgeschoss stellen eine gut nutzbare Möglichkeit für das Abstellen von Fahrrädern dar, insbesondere da im Planungsgebiet keine Vorgärten für das kurzfristige Abstellen der Fahrräder zur Verfügung stehen. Die Abstellräume können bei Bedarf auch offen ausgebildet werden, so dass sie auch von Besuchern genutzt werden können.

#### **4.15 Einfriedungen und Einzäunungen**

Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit des Planungsgebiets zu fördern und die Durchgängigkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr zu gewährleisten. Davon ausgenommen sind die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Einfriedungen und Einzäunungen von Kinderspiel- und Ballspielplätzen sowie von Außenspielflächen der Kindertagesstätte. Bestehende Gartenmauern zur Begrenzung der Grundstücke an der Dachauer Straße haben Bestandsschutz, soweit keine andere Festsetzung einen Abbruch dieser Gartenmauern erfordert (z.B. Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer geschlossenen Bauweise).

Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene, sockellose Zäune bis 1,5 m Höhe mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu erhöhen. Im Bereich der Kindertagesstätte sind aus Sicherheitsgründen Einfriedungen und Einzäunungen mit einer Bodenfreiheit von max. 8 cm und einer Mindesthöhe von 1,50 m herzustellen.

#### **4.16 Denkmalrecht**

Das Planungsgebiet berührt in direkter Weise Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München aufgenommen sind.

Neben der Auflistung der Denkmäler in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 2.4.2 werden diese Denkmäler zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wird hingewiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### **4.17 Werbeanlagen**

Aus Gründen der Stadtgestalt werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Nach Bayerischer Bauordnung sind Werbeanlagen „ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung“, die der Werbung für gewerbliche Betriebe dienen. Kunstinstallationen (z.B. an der Jutier- und Tonnenhalle) oder Schriftzüge, die auf die

Hochschulnutzung hinweisen, sind nicht als Wirtschaftswerbung, d.h. als Werbeanlage, zu verstehen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb des Bauraums, an der Stätte der Leistung und parallel zur Fassadenfläche zulässig; da die Gebäude überwiegend direkt an den öffentlichen Raum angrenzen und dieser nicht durch hervortretende und ausufernde Werbeanlagen gestört werden soll. Die Größe von Werbeanlagen, die an den Fassaden angeordnet werden, sollen die erforderliche Wirkung erzielen, aber die Gebäudearchitektur und den städtischen Raum nicht stören, beeinträchtigen und dominieren. Mit diesen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Werbeanlagen sich insgesamt dem Gebäude unterordnen und nicht zu dominant das Stadtbild und die öffentlichen Räume bestimmen.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind generell ausgeschlossen, da die Gebäude in der dichten Umgebung eher ein ruhiges Erscheinungsbild erhalten sollen. Außerdem würden sich diese Werbeanlagen negativ auf die bestehende und geplante Wohnnutzung auswirken.

Im Urbanen Gebiet und im Mischgebiet sind auf Grund der dichten Bebauung freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen generell ausgeschlossen. Um außerdem ein von den Gebäuden bestimmtes Erscheinungsbild zu wahren und eine unangemessene Fernwirkung der Werbeanlagen bzw. Beeinträchtigung des öffentlichen Raums zu vermeiden, sind Werbeanlagen über der Dachtraufe bzw. der realisierten Wandhöhe ausgeschlossen.

## **4.18 Grünordnung**

### **4.18.1 Grünordnungskonzept und Freiflächenversorgung**

Das geplante Freiraumsystem für das Kreativquartier weist gemäß Rahmenplan eine Abstufung der Freiraumtypologien auf:

- Die Heißstraße als zentrale Grünachse und übergeordnete Verbindung
- Der Park als zentraler öffentlicher Freiraum mit Bezug zum Gesamtquartier
- Die öffentlichen Freiräume zwischen den Hallen und die zentrale Achse (U-1758)
- Die privaten Freiräume: Diese umfassen die Gemeinschaftsflächen und -höfe, das Umfeld des Gebäudes im MU (2), die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sowie private Freiflächen (Balkone, private Dachterrassen und -austritte).

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden attraktive öffentliche Grünflächen, Plätze und private Freiflächen geschaffen. Da bei den privaten Freiflächen auf Grund der baulichen Dichte nicht ausreichend ebenerdige, gemeinschaftliche Freiflächen zur Verfügung gestellt werden können, sind gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten als Ergänzung vorgesehen. Verbleibende Defizite werden über das Angebot an öffentlichen Grünflächen kompensiert.

Das Kreativquartier bietet eine hohe Durchlässigkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende, indem Ost-West- und Nord-Süd-gerichtete Verbindungen gestärkt und ausgebaut werden. Die begrüneten Straßenräume bilden das verbindende Netz zwischen den verschiedenen Freiflächen.

#### 4.18.2 Grünordnung Allgemein

##### **Baumbestand und Pflanzkonzept**

Das Planungsgebiet weist, gemessen an seiner Größe, vergleichsweise wenig Baumbestand auf. Insgesamt wurden ca. 234 Bäume kartiert, von denen 184 Bäume durch die Baumschutzverordnung geschützt werden. Schützenswerter Baumbestand befindet sich überwiegend im Bereich des künftigen Kreativparks und im Sondergebiet Hochschule. Er wird auf Grund seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt und seiner hier ortsbildprägenden und Raumkanten bildenden Funktion als zu erhalten festgesetzt.

Innerhalb des Planungsgebiets werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich ca. 130 Bäume gefällt. Davon unterliegen 85 Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Der erforderliche Ersatz für diese Verluste wird im Planungsgebiet durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Öffentlichen Raum wie auch auf privaten Freiflächen geleistet.

Hierfür werden, jeweils bezogen auf die besonderen Verhältnisse in den Baugebieten, Verkehrsflächen und Öffentlichen Grünflächen, Festsetzungen zur Anzahl von zu pflanzenden Bäumen je m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. ein Regelpflanzabstand für Alleepflanzungen festgesetzt. Anstelle eines großen standortgerechten Laubbaumes sind teilweise auch jeweils zwei mittelgroße Laubbäume zulässig. Die hinweislich dargestellten vorhandenen Bäume sind, sofern sie erhalten werden, anrechenbar, ebenso Bäume, die als „zu erhalten“ oder „zu pflanzen“ zeichnerisch festgesetzt sind. Durch diese Festsetzungen werden die Voraussetzungen geschaffen, den Gesamtverlust an Bäumen innerhalb des Planungsgebietes zahlenmäßig auszugleichen.

Um von Anfang an eine entsprechende Wuchsqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume und Verkehrsflächen zu erreichen, werden Anforderungen an die Mindestgrößen der Bäume und Pflanzstandorte festgesetzt: Für Standorte großer Bäume ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m und eine spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m<sup>2</sup>, für mittelgroße oder kleine Baumstandorte ist eine Mindestschichtdicke von 0,80 m und eine spartenfreie Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.

Überdeckte Baumscheiben sind insbesondere im Sondergebiet Hochschule, in der Gemeinbedarfsfläche Kultur, in den öffentlichen Verkehrsflächen und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Diese sind zulässig, wenn der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen, z.B. belastbare Abdeckung der Baumscheiben oder automatische Bewässerungssysteme, gewährleistet wird.

Von der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit dies erforderlich machen. Diese liegen vor, wenn für die Sanierung von Altlasten oder die Freimessung von Kampfmitteln Baumfällungen zwingend notwendig werden. In diesen Fällen ist ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle

nachzupflanzen.

### 4.18.3 Grünordnung auf Baugrundstücken

#### **Private Freiflächen:**

Die Innenhöfe der Wohngebäude sollen von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich als wohnungsnaher Freiräume und Spielplätze genutzt werden. Wohnungsgärten werden aus diesem Grund ausgeschlossen und die Innenhofflächen als 'Flächen zu begrünen und zu bepflanzen' festgesetzt. Die Innenhöfe sind nicht durch Zäune gegliedert, die Erdgeschosswohnungen verfügen über keine direkten Austritte in die Innenhöfe, da gem. § 4 Abs. 4 für Wohnungen eine Ausführung als Hochparterre festgesetzt ist und die Anhebung des Höhenniveaus der Innenhöfe ausgeschlossen ist (§ 12 Abs. 1 der Satzung). Die Zugänglichkeit der Höfe ist gewährleistet, indem die Innenhöfe über die Treppenhäuser, die einen Durchgang zum Hof haben, barrierefrei erschlossen werden. Zur Sicherung hoher gestalterischer Qualität ist die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ausgeschlossen (siehe auch Kapitel 4.5 und 4.12).

Da die erforderlichen Tiefgaragen teilweise unter der Öffentlichen Verkehrsfläche mit Besonderer Zweckbestimmung angeordnet werden können, besteht die Möglichkeit, einen Teil der Innenhöfe der Wohnbebauung von Unterbauung freizuhalten. Dadurch entstehen verbesserte Wuchsbedingungen für Bäume und eine höhere Aufenthaltsqualität.

#### **Dachgärten und Dachbegrünung**

Aufgrund ihrer Wohnungsnähe bieten gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten insbesondere für junge und alte Menschen und Menschen, die Haus- und Familienarbeit nachgehen, ein hohes Freizeit- und Erholungspotenzial. Sie dienen somit der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Sie sind städtebaulich erforderlich, weil das Ziel einer ausreichenden Freiflächenversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Gebäude ohne sie nicht im erforderlichen Umfang erreicht würde.

Die festgesetzten Dachbegrünungen haben eine wichtige Funktion im Regenwassermanagement, da sie auf Grund ihrer Überdeckung als Retentionsraum dienen und einen verzögerten Wasserabfluss ermöglichen.

Im MU (2) - (4) sind auf den Dachflächen Gemeinschaftsdachgärten (GDG), die gemäß städtebaulichem Vertrag nachzuweisen sind, hinweislich dargestellt. Sie dienen dem Zweck der gemeinschaftlichen Nutzung der Flachdächer für Freizeit und Erholung und sollen das Freiflächenangebot für die Bewohnerschaft auf dem eigenen Grundstück ergänzen. Durch entsprechende Festsetzungen soll sichergestellt sein, dass der gesamten Bewohnerschaft uneingeschränkt der Zugang zum jeweiligen Flachdach über den notwendigen Treppenraum barrierefrei möglich ist, der von ihrer jeweiligen Wohnung am besten zu erreichen ist. Bei der Anordnung der intensiven Begrünung und der Dachaufbauten ist darauf zu achten, dass die gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche durchgängig vom Zugang aus ohne Beschädigung der Begrünung begangen werden können.

Die mit gemeinschaftlichen Dachgärten verbundenen Vorteile überwiegen die Nachteile für die Inhaber des Grundeigentums. Die Nachteile bestehen im Wesentlichen in höheren Baukosten und einem höheren Unterhaltungs-, Pflege- und

Sicherungsaufwand hinsichtlich der gärtnerisch nutzbaren Dachflächen. Die Vorteile liegen in einem höheren Wohnwert und positiven hausenergetischen Effekten, für die Allgemeinheit in positiven Effekten für die städtische Pflanzen- und Tierwelt, für Regenwasserrückhalt, als Verdunstungsflächen und zur Gestaltung und Nutzbarmachung der Dachlandschaft als 'fünfte Fassade'.

### **Spielflächen**

Durch §15 (5) der Satzung wird ausgeschlossen, dass die entsprechend der Bayerischen Bauordnung und der Freiflächengestaltungssatzung der LHM erforderlichen Spielflächen auf anderen Flächen als auf den Baugrundstücken unterzubringen sind, da die Baugrundstücke in der Regel mit öffentlichen Verkehrsflächen umgeben sind, und für Kinder die Möglichkeit, Spielflächen auf öffentlichem Grund gefahrlos zu erreichen, somit nicht besteht. Da für den nördlichen Bauteil des MU (3) privat nutzbare Innenhofbereiche nicht ausreichend zur Verfügung stehen wird hier zusätzlich ein Gebäudedurchgang festgesetzt, der die gefahrlose Erreichbarkeit des südlichen Innenhofes ermöglicht. Ergänzend hierzu ist die Nutzung der Dachflächen für Spieleinrichtungen zulässig. Die barrierefreie Zugänglichkeit der Dachflächen wird über die Festsetzung zur Erschließung der Dachflächen ausschließlich über die unter ihnen liegenden notwendigen Treppenträume sicher gestellt.

### **Festsetzungen zu Oberflächen**

Die 'wassergebunden herzustellenden' Flächen dienen dazu, auf den Grundstücken auch bei starker Nutzung ein gewisses Maß an Wasserdurchlässigkeit der Flächen zu gewährleisten. Sie sind mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen als vielfältig nutzbare Flächen zu gestalten, um das knappe Angebot an Erholungsflächen für die Bewohnerschaft zu ergänzen.

Der Freiraum zwischen den Baugebieten MU (2) und MU (4) bildet einen urban geprägten Raum, für den eine halböffentliche Nutzung angestrebt wird, da im MU (2) im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

### **Versickerung**

Grundsätzlich darf nach den Regelungen der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München das Niederschlagswasser nicht in das Kanalnetz eingeleitet werden, sondern ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist allgemein zulässig, wenn aufgrund der dichten Grundstücksüberbauung und Nutzungsintensität keine flächige Versickerung möglich ist.

Eine Ausnahme stellt dabei das Grundstück Fl.Nr. 469/13 dar. Aufgrund der festgesetzten Straßenverkehrsfläche U-1757 ist für bestehende Entwässerungsanlagen auf dieser Fläche, die Einleitung in die städtische Kanalisation möglich.

Für Dachbegrünungen sind nach § 6 Abs. 6 der Satzung gegenüber der Freiflächengestaltungssatzung der LH München erhöhte Mindestschichtdicken von 20 cm, im Bereich der durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen von 80 cm festgesetzt. Dies trägt zu einem verbesserten Regenwasserrückhalt, der mit einer hohen Verdunstungsrate verbunden ist, bei und führt zu einer Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der dichten Bebauung.

#### 4.18.4 Grünordnung öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

##### Öffentliche Grünfläche

Die Öffentliche Grünfläche im Kreativpark bildet die Mitte des Kreativquartiers und dient als Erholungs- und Kommunikationsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Besucher der Jutier- und Tonnenhallen. Sie ist als „parkartig zu entwickelnde Fläche“ festgesetzt, um eine der Rahmenplanung entsprechende „raue“ Gestaltung des Parks zu ermöglichen. Dabei soll die durch die Altlastensanierung westlich der Hallen entstandene Geländeabsenkung für eine Modellierung des Parks genutzt werden. Auf den Öffentlichen Grünflächen zwischen dem Mischgebiet MI(1) (Gründer- und Innovationszentrum) und der Tonnenhalle bzw. zwischen der Jutierhalle und der Heißstraße, die den zentralen Park ergänzen, sollen insbesondere wertvoller Baumbestand erhalten werden und Flächen für Kinderspiel möglich sein. Durch die Festsetzung einer Fläche zu begrünen und zu bepflanzen im Übergangsbereich zur Fläche Gemeinbedarf Kultur wird eine Verzahnung der überwiegend befestigten Freiflächen zwischen den Hallen mit der öffentlichen Grünfläche ermöglicht.

Um eine ausreichende Begrünung und hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, ist pro 250 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche die Pflanzung von je 1 großen oder 2 mittelgroßen standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Um die Grünverbindungsfunktion der Heißstraße zu betonen, wird parallel zur Heißstraße in der öffentlichen Grünfläche eine Baumreihe im Regelpflanzabstand von 13 m festgesetzt. Insgesamt sollen die öffentlichen Grünflächen mindestens 80 Bäume einschließlich der bestehenden Bäume aufweisen, um den insbesondere durch den Straßenbau im Planungsgebiet zu erwartenden Verlust von Baumbestand zu kompensieren.

Im Bereich der Kanalschutzzonen dürfen zum Schutz der Kanäle nur flachwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 2,5 m gemessen von der Kanalachse der Bestandskanäle einzuhalten. Bei notwendigen Kanalreparaturarbeiten können die vorhandene Bäume entfernt werden. Sie sind daraufhin durch Bäume entsprechend der oben genannten Anforderungen zu ersetzen.

##### Verkehrsflächen

Die Bedeutung der Heißstraße als zentrale Grünachse zwischen den einzelnen Teilquartieren des Kreativquartiers und als Element der übergeordneten Grünbeziehung zwischen der Innenstadt und dem Olympiapark soll durch eine zusammenhängende, einheitliche Bepflanzung mit wenigen Leitbaumarten der ersten Wuchsordnung herausgebildet werden. Aus diesem Grund werden Regelpflanzabstände festgesetzt, von denen nach örtlichen Erfordernissen, z.B. aus verkehrstechnischen Gründen oder aus Gründen der Erreichbarkeit der anliegenden Grundstücke geringfügig abgewichen werden kann. Südwestlich der Fahrbahn, zur Neubebauung hin, ist ein Regelpflanzabstand von 13 m einzuhalten. Nordöstlich der Fahrbahn ist eine alternierende Anordnung der Längsparker mit Baumpflanzungen vorgesehen. Dabei ist ein Regelpflanzabstand von 15 m einzuhalten. Der Bereich der Feuerwache 4 ist von dieser Regelung ausgenommen, um eine ungehinderte Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.

Die weiteren öffentlichen Straßenverkehrsflächen, U-1756 und U-1757, werden ebenfalls mit großen oder mittelgroßen standortgerechten Laubbäumen bepflanzt,

um ihre Funktion als Verbindungsräume zwischen den Freibereichen zu betonen und eine optische Einbindung des Straßenraums zu schaffen. Auch hier ist jeweils auf einer Straßenseite ein Regelpflanzabstand von 13 m, auf der jeweils gegenüberliegenden Seite, bei alternierender Anordnung von Längsparkern und Bäumen ein Regelpflanzabstand von 15 m einzuhalten.

### **Öffentliche Spielflächen**

Zur Schaffung eines durchgängig beispielbaren Quartiers sind im Teilgebiet Kreativpark drei öffentliche Spielflächen vorgesehen: Östlich der Jutierhalle, zwischen der Tonnenhalle und dem Gründerzentrum und im Bereich der öffentlichen Grünfläche nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kultur. Im Teilbereich Kreativplattform sind auf dem Grundstück des Freistaats Bayern (Hochschule) Nebenanlagen für Erwachsenenspiel möglich. Neben der unterschiedlichen Altersausrichtung der Spielorte sollen unterschiedliche Spielcharaktere und eine gendergerechte Spielplatzgestaltung realisiert werden. So sollen naturnahe und urbane Spielflächen angeboten werden.

#### **4.18.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Baugebieten zur Sicherung eines städtischen Erscheinungsbildes der öffentlichen Straßenräume und zur Vermeidung von abgesenkten Aufenthaltsbereichen (Souterrain) nicht zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen in der öffentlichen Grünfläche werden nicht ausgeschlossen, um eine Modellierung des Geländes entsprechend des Gestaltungskonzeptes für den Kreativpark zu ermöglichen. Geringfügige Bodenmodellierungen sowie Aufkantungen zur Gestaltung von Kinderspielplätzen sind allgemein zulässig. Im Sondergebiet Hochschule SO (3) werden Abgrabungen innerhalb des Gebäudes nicht ausgeschlossen, um durch innen liegende Lichthöfe zusätzliche Hochschulräume im Souterrain zu ermöglichen. Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind auch zulässig zur Gestaltung von Kinderspielplätzen und des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte, sowie im nördlichen Bereich des MI (1) zur Schaffung eines ebenen Geländeanschlusses im Übergang zur dort tiefer liegenden öffentlichen Grünfläche.

#### **4.19 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im gesamten Planungsgebiet besteht gewerbliche Nutzung mit einem zulässigen gewerblichen Baurecht nach § 34 BauGB und einem entsprechenden zulässigen Versiegelungsgrad. Die Neuplanung entsprechend des Bebauungsplans stellt demgegenüber keine für den Naturhaushalt relevante Eingriffsmehrung dar.

#### **4.20 Artenschutz**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist unter Berücksichtigung von vorgezogenen Artenhilfsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Ausnahme im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Generell sind jedoch vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Kontrollen von Kellern, Dachböden und Fassaden im Hinblick auf das Vorhandensein von genutzten Fledermausquartieren oder Bruthöhlen vorzunehmen und bei entsprechenden Nachweisen artenschutzrechtliche Befreiungsverfahren durchzuführen. Zur Stützung des Lebensraumpotentials von Höhlen- und Gebäudebrütern im Planungsgebiet werden folgende Artenhilfsmaßnahmen durchgeführt:

In dem als zu erhalten festgesetzten Baumbestand im Bereich der Öffentlichen Grünfläche und im SO (2) sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowohl 5 Höhlen-Nistkästen für baumbrütende Vogelarten sowie an den Bestandsgebäuden an der Dachauer Straße und Lothstraße und an der Jutier- und Tonnenhalle insgesamt 10 Brutkästen für Gebäudebrüter (Sperlinge und Mauersegler) anzubringen. Damit wird die Hälfte der gemäß Umweltprüfung für das Gesamtquartier mindestens für erforderlich gehaltenen Anzahl an Brutkästen in den Teilquartieren Kreativpark und Kreativplattform untergebracht. Die andere Hälfte wird im Kreativfeld (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954) umgesetzt. Der langfristige Erhalt der angebrachten und ggf. noch zu ergänzenden Bruthilfen wird durch eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplänen sichergestellt. Die Artenhilfsmaßnahmen dienen der Stärkung der Artenausstattung - das Gebiet weist ausreichend Strukturen auf, die die Neuansiedlung geschützter Arten, die derzeit nicht nachgewiesen sind, unterstützen.

Falls aufgrund zwingender Gründe der öffentlichen Sicherheit festgesetzte Bäume zu beseitigen sind, sind diese vorab auf Höhlen oder sonstige Merkmale einer Nutzung durch Fledermäuse, Baum- oder Höhlenbrüter zu untersuchen. Für den Fall, dass im Zuge von vertiefenden Untersuchungen des Gebäudebestandes weitere Artenhilfsmaßnahmen erforderlich werden, sind ergänzend hierzu im Planungsgebiet ausreichend Standorte vorhanden.

## **4.21 Lärmschutz**

### **4.21.1 Verkehrslärm**

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der Dachauer Straße einschließlich der Straßenbahnlinien 20, N20, 21 und 22, der Lothstraße sowie der Verlängerung der Heißstraße und von der U-1757 bzw. der U-1756 aus. Die Verkehrslärmsituation entspricht vergleichbaren innerstädtischen Lagen:

#### **Ergebnisse der Berechnungen zum Prognose-Planfall:**

Die höchsten Verkehrslärmpegel an Baukörpern treten entlang der Dachauer Straße im Bereich des SO Hochschule (1) (im Bereich der Wendeschleife der Trambahnlinie 22) mit bis zu 75/66 dB(A) Tag/ Nacht auf. Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 469/14 werden entlang der Dachauer Straße Verkehrslärmpegel von bis zu 73/65 dB(A) erreicht.

Im Bereich der Kreuzung U-1757 und Dachauer Straße (SO Hochschule (1) und MU (5)) werden an der Plangebietsgrenze ebenso bis zu 73/65 dB(A) Tag/ Nacht erreicht.

Entlang der U-1757 werden im Bereich des MU (4) Verkehrslärmpegel von bis zu 65/56 dB(A) Tag/ Nacht, im Bereich des SO (3) von bis zu 60/52 dB(A) Tag/ Nacht und im Bereich des MU (3) von bis zu 60/51 dB(A) Tag/ Nacht erreicht.

Im Bereich der Kreuzung U-1756 und Dachauer Straße (MI (2) und MU (1)) werden an der Plangebietsgrenze bis zu 70/62 dB (A) Tag/ Nacht erreicht. Im Bereich des MU (1) werden entlang der Dachauer Straße bis zu 71/63 dB(A) Tag/ Nacht erreicht.

Entlang der U-1756 treten im Bereich des MI (2) Verkehrslärmpegel mit bis zu 66/58 dB(A) Tag/ Nacht und im Bereich des MU (2) mit bis zu 61/53 dB(A) Tag/ Nacht auf. Im Bereich des MU (3) werden Verkehrslärmpegel von bis zu 59/51 dB(A) Tag/ Nacht erreicht.

Entlang der Heißstraße können im Bereich des MU (3) Verkehrslärmpegel von bis zu 57/49 dB(A) Tag/ Nacht und im Bereich des SO (3) von bis zu 59/51 dB(A) Tag/ Nacht auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI werden somit entlang der Dachauer Straße um bis zu 15/16 dB(A) Tag/ Nacht, im Bereich der Kreuzung U-1757 und Dachauer Straße um bis zu 13/15 dB(A) Tag/ Nacht sowie entlang der U-1757 um bis zu 5/6 dB(A) überschritten.

Entlang der U-1756 sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/ Nacht) um bis zu 6/8 dB(A) zu erwarten.

Auf den ebenerdigen Freibereichen im Kreativ-Park (Berechnungshöhe  $h = 2$  m über Geländeoberkante) betragen die Verkehrslärmpegel entlang der Dachauer Straße am Tag bis zu 67 dB(A) bzw. 70 dB(A) an der Plangebietsgrenze. Nachts entsteht auf Freibereichen keine Betroffenheit. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA bzw. Parkanlagen von 55 dB(A) tags werden um bis zu 15 dB(A) tags überschritten.

Im Urbanen Gebiet, auf den Dächern entlang der U-1757 werden die höchsten Verkehrslärmpegel von bis zu 64 dB(A) tags erreicht.

In den Innenhöfen der Baufelder MU (4), MU (5) und MU (3) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (60/50 dB(A) Tag/ Nacht eingehalten.

#### **Fazit:**

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Dachauer Straße, Lothstraße und Heißstraße treten an den Rändern des Plangebietes hohe Verkehrslärmpegel auf, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Durch die städtebauliche Konzeption der Blockbebauung kommt es zu Abschirmeffekten, die vor allem an den lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie in den Innenhofbereichen 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 Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die DIN 18005 wurde mit Einführung des Urbanen Gebietes nicht überarbeitet, so dass für das MU keine Orientierungswerte vorliegen. Daher wird zur Einstufung hilfsweise die Einstufung als Mischgebiet nach Beiblatt 1 der DIN 18005 mit den Orientierungswerten 60/50 dB (A) tags/ nachts empfohlen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch- und Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden.

Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel treten an einzelnen Gebäudeseiten im Teilgebiet MI (2), in den Teilgebieten MU (1) und MU (5) sowie in den Teilgebieten Sondergebiet Hochschule SO (1) und SO (2) sowie im Baugebiet Grundstück Flst. Nr. 469/14 entlang der Dachauer Straße und Lothstraße auf.

Im Bereich des Teilgebietes SO (3) werden entlang der Dachauer Straße gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel erreicht, jedoch nicht überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen wegen der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes und der notwendigen Höhe der Lärmschutzmaßnahmen (d. h. zum Beispiel Schallschutzwände in Gebäudehöhe) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

An den Gebäudeseiten in den Teilgebieten MI (2), MU (1), MU (5) sowie dem Grundstück 469/14 mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ( $> 65/60$  dB(A) Tag/Nacht) sind daher lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer usw.), beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung, zum Beispiel durch eine geeignete Grundrissgestaltung auszuschließen. Sofern in diesen Bereichen aus Gründen der Grundrissgestaltung an hoch belasteten Gebäudeseiten Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen lüftungstechnisch notwendig sind, so sind diese mit speziellen baulich technischen Maßnahmen (Gebäudevorsprünge, Kastenfenstern, Schallschutzloggien oder -erkern, vorgehängten Fassaden o. Ä.) so zu schützen, dass vor diesen Fenstern zumindest die hilfswise verwendeten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist.

In den Gebäudeseiten im SO (1) bis SO (3) mit gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmpegeln ( $> 65$  dB(A)) am Tag sind Aufenthaltsräume der Hochschulnutzung (Unterrichtsräume o.Ä.) beim Neubau oder der genehmigungspflichtigen Änderung 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 Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann.

Unverglaste (offene) Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) können im MU bis zu Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von  $\leq 64$  dB(A) am Tag realisiert werden. Auf diesem Niveau sind auch Außenwohnbereiche in einem Mischgebiet unbeschränkt nutzbar.

Im übrigen Plangebiet können gesunde Wohnverhältnisse durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden. In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist baulicher Schallschutz ausreichend. Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Nach

der Verkehrslärmschutzverordnung sind auch in Wohngebieten (WR/WA) Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) nachts ohne Anspruch auf eine fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeit entschädigungsfrei hinzunehmen. Dies deckt sich auch mit den Anforderungen der VDI 2719, die eine mechanische Belüftungsmöglichkeit ab Außenlärmpegeln von 50 dB (A) für nachts schutzbedürftige Räume empfiehlt. Schalldämmlüfter bzw. andere geeignete fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind.

An den Fassaden der Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) tags/ nachts, die hilfweise für Wohnnutzungen und vergleichbaren Nutzungen im MU herangezogen werden, ist neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über ein Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden.

Für schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Büronutzungen und Ähnliches) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren der Gebäude und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen in gewissem Umfang durch Stoßlüftung sichergestellt werden. Bei Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) ist dies nicht mehr ausreichend. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags (entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für MI) sind Büroräume mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer lärmberuhigten Seite belüftet werden können.

### **Schutzbedürftige Freiflächennutzungen**

Erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen wurden im Teilgebiet MI (2), zwischen der Bestandsbebauung sowie im Bereich des Kreativ-Parks entlang der Dachauer Straße auf einer Tiefe des Baufensters von bis zu 21 m im MI (2) und bis zu 48 m im Kreativpark zur Dachauer Straße ermittelt.

Zwischen der Bestandsbebauung des MU (1) und MU (5) treten bei freier Schallausbreitung auf einer Tiefe des Baufensters von bis zu 27 m zur Dachauer Straße erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen auf. Im SO Hochschule Teilgebiete (1), (2) und (3) und im Baugebiet an der Dachauer Straße Flst. Nr. 469/14 ergeben sich bei freier Schallausbreitung erhöhte Verkehrslärmeinwirkungen auf einer Tiefe des Baufensters von bis zu 51 m von der Dachauer Straße und bis zu 42 m zur Lothstraße bzw. bis zu 35 m zur Heßstraße. In diesen Bereichen sind keine Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (z. B. Kinderspiel, o. Ä) vorgesehen, da Beurteilungspegel > 59 dB (A) auftreten.

Außenwohnbereiche von Wohnungen sind im Einwirkungsbereich der Dachauer Straße, entlang der U-1756, der U-1757, der Lothstraße und der Heßstraße zu

vermeiden.

Für die übrigen Baugebiete bzw. in den Innenhöfen (lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch Bebauung eingeschlossen) sind keine Einschränkungen bei der Errichtung von Außenwohnbereichen zu erwarten.

### **Realisierungsreihenfolge**

Entlang der Hauptverkehrswege (Dachauer Straße, Lothstraße) ist keine geschlossene oder riegelförmige Bebauung vorgesehen, zudem handelt es sich in diesem Bereich um Bestandsgebäude. Insofern sind die Auswirkungen der Abschirmwirkung der Bebauung für die dahinter liegenden Quartiere nicht wesentlich. Somit ist auch ohne eine Realisierungsreihenfolge keine erhebliche Zunahme der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erwarten. Festsetzungen hinsichtlich einer Realisierungsreihenfolge sind nicht erforderlich.

### **Neubau oder wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen**

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

- Straßenneubau für die U-1756 und U-1757 innerhalb des Plangebietes.
- Eine etwaige Funktionsänderung der Heißstraße zwischen der Lothstraße und Schwere-Reiter-Straße wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1954 nach 16. BImSchV wie ein erheblicher baulicher Eingriff beurteilt.

Die Immissionsgrenzwerte für Misch- und Kerngebiete (64/ 54 dB(A) Tag/ Nacht) , die hilfswise auch für MU-Gebiete herangezogen werden, werden durch den Neubau von Straßen innerhalb des Plangebietes nicht überschritten.

Nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2096a angrenzend, befinden sich entlang der Heißstraße ausschließlich Flächen mit dem Schutzniveau gemäß 16. BImSchV von Misch- und Kerngebieten (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tag und die Nacht werden eingehalten.

Südwestlich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 2096a befinden sich reine bzw. allgemeine Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) Tag/Nacht werden am Tag und in der Nacht eingehalten.

Zusätzliche Maßnahmen ergeben sich somit aus dem Neubau von Straßen nicht.

### **Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft**

Die zugrunde gelegten Verkehrszahlen enthalten neben dem gegenständlichen Bebauungsplan bereits die absehbaren Entwicklungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1954 (Kreativfeld), des ggfs. nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 2096 b (Kreativlabor) sowie sonstiger hinreichend verfestigter Planungen in der Nachbarschaft.

Insofern sind bei den verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bereits die weiteren städtebaulichen Entwicklungen enthalten, die Auswirkungen sind also nicht ausschließlich dem gegenständlichen Bebauungsplan zuzurechnen.

Das Planvorhaben führt zum einen durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen

aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Des Weiteren entstehen innerhalb des Plangebietes neue Verkehrswege bzw. werden bestehende Verkehrswege verlegt und baulich geändert.

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

In der Nachbarschaft des Plangebietes ergeben sich aus den städtebaulichen Entwicklungen insgesamt geringfügige Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 0,4 dB(A) entlang der Dachauer Straße und bis zu 0,5 dB(A) entlang der Lothstraße. Bereits heute liegen die Verkehrslärmpegel entlang der Hauptverkehrsstraßen (Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Lothstraße, usw.) teilweise im Bereich von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und mehr.

Ursächlich für die geringfügigen Pegelerhöhungen ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die verschiedenen städtebaulichen Entwicklungen. Dementsprechend beträgt der auf das gegenständliche Bebauungsplanverfahren zuzurechnende Verkehrslärmpegelanstieg nicht mehr als 0,3 dB(A). Ein Einfluss von Reflexionen der Plangebäude kann zudem ausgeschlossen werden. Die vorhabenbedingte Pegelerhöhung in der Nachbarschaft ist deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs, Verkehrslenkungsmaßnahmen wurden geprüft. Abgesehen von dem Neubau der zwei inneren Erschließungsstraßen finden keine baulichen Eingriffe in die öffentlichen Verkehrswege statt.

Langfristig würden sich auch bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Verkehrslärmpegel durch die allgemeine Verkehrszunahme in diesem Rahmen erhöhen, auf diese Beeinträchtigung müssen sich Betroffene ohnehin grundsätzlich einstellen. Insofern erscheinen die dargestellten geringfügigen Auswirkungen hinnehmbar.

### **Tiefgaragen von Wohnanlagen**

Die erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet werden in Tiefgaragen vorgesehen. Die genaue Lage der Tiefgaragenrampen ist noch nicht bekannt. Für die Beurteilung der Tiefgaragengeräusche wird hilfsweise die TA Lärm verwendet, wenngleich es sich nicht um Anlagen im Sinne der TA Lärm handelt. Grundsätzlich sind Immissionen durch Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Wohnnutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem Urbanen Gebiet hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Die Rampen von Tiefgaragen sind aus Gründen der Lärmvorsorge in die Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend auszukleiden.

Es wird empfohlen, Fenster von nachts schützbedürftigen Räumen, die sich im Abstand von weniger als 10 m zur Achse der Tiefgarageneinfahrt befinden, mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten ohnehin bereits vorgesehen.

## 4.21.2 Anlagenlärm

### Anlagenlärm – Vorbelastung

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

- a) Heizkraftwerk der Stadtwerke München nördlich der Kathi-Kobus-Straße
- b) Neubau der Feuerwache 4 an der Heißstraße 120
- c) Veranstaltungsnutzung der sog. „Reithalle“ an der Heißstraße 132
- d) Kreativwirtschaftliche und kulturelle Nutzungen des Kreativlabors.

Die Auswirkungen dieser Betriebe als Anlagenlärm im Plangebiet wurden untersucht. Aufgrund des Umfangs der genehmigten bzw. geplanten Nutzungen und der bereits vorhandenen Nachbarschaftssituation kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet keine Anlagenlärmkonflikte aus den Bereichen a), c) und d) ergeben.

Mit dem Kreativlabor d) grenzen zwar zahlreiche lärmrelevante Nutzungen an das Plangebiet an, diese sind jedoch aufgrund des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme bereits in der Bestandssituation in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Dachauer Straße und Lothstraße beschränkt. Die maßgebenden Immissionsorte ergeben sich dabei aus dem bestehenden und genehmigten Miteinander des Kreativlabors mit den - über die Baugenehmigungen der Feuerwache, dem privaten Hochschulgebäude HCM 1 [66] usw. mit Lärm vorbelasteten - Wohnnachbarn.

Für den Bereich des Kreativlabors ist vorgesehen, diesen zu großen Teilen einer städtischen Gesellschaft zu übertragen. Die städtische Gesellschaft wird dann als Vermieter im Kreativlabor auftreten, so dass die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben im Rahmen der Bestandssituation über privatrechtliche Regelungen sichergestellt werden kann. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Labors selbst eine gewisse Neuordnung stattfinden wird, da hier künftig auch zusätzliche Wohnungen entstehen sollen. Lärmsanierungen einzelner Betriebe werden die Lärmsituation zunehmend verbessern.

Die Nutzungen des Planverfahrens bringen sich in dieses vorhandene Miteinander ein, ohne zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz auszulösen. Die Abstände sind ausreichend um die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zuverlässig einzuhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind gegenüber diesen Anlagen und Betrieben keine Maßnahmen gegenüber Anlagenlärm erforderlich.

Anders stellt sich die Situation für den Bereich b) dar. Durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Feuerwache kommt es zu Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft. Diese wirken insbesondere auf das angrenzende Urbane Gebiet MU (3) ein. Feuerwachen stellen zwar keine gewerblichen Anlagen im eigentlichen Sinne dar. Zur Beurteilung des Normalbetriebs (allgemeiner Fahrzeugverkehr) sowie des Übungsbetriebs (auf dem Übungshof in den Abendstunden) wird jedoch dem Stand der Technik entsprechend die TA Lärm als Erkenntnisquelle zur Bemessung der Zumutbarkeit von Immissionen angewendet.

Die Schallemissionen für den Normal- und Übungsbetrieb der Feuerwache wurden

anhand der Baugenehmigung des Neubaus der Feuerwache berücksichtigt. Für das Wohnen im Plangebiet ist der Nachtbetrieb der Feuerwehr maßgebend. Die Berechnungen haben ergeben, dass der genehmigte Regel- und Übungsbetrieb der Feuerwehr zu Überschreitungen der TA Lärm für Urbane Gebiete (63/45 dB(A) Tag/ Nacht) im MU (3) um bis zu 4 dB(A) nachts führt. Maßgebende Lärmquellen sind die technische Gebäudeausrüstung auf dem Dach der Feuerwehr sowie die nächtliche Ausfahrt. In Folge dessen wurden Lärmsanierungsmaßnahmen der stationären Dachtechnikanlage und der Pkw-Ausfahrten nach 22:00 Uhr untersucht. Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen wird eine Wohngebietsverträglichkeit der Feuerwehr hergestellt:

- a) Errichtung einer Schallschutzwand/Abschirmung auf dem Dach der Feuerwehr mit einer Höhe von 3 m über OK Dach und einer anlagenseitigen schallabsorbierenden Verkleidung oder Austausch der Dachtechnikaggregate gegen lärmreduzierte Geräte.
- b) Nach Einschätzung der Branddirektion der LHM ist gegenüber dem genehmigten Umfang von 40 Pkw-Ausfahrten pro Stunde nachts tatsächlich mit 24 Pkw-Ausfahrten in der lautesten Nachtstunde (22-23 Uhr) zu rechnen.

Die Maßnahmen wurden seitens der zuständigen Fachdienststellen als grundsätzlich bewältigbar eingestuft. Die Realisierung dieser Maßnahmen ist vor Aufnahme der Wohnnutzung im MU (3) zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnnutzung Beurteilungspegel der Anlagenvorbelastung von bis zu 46/ 41 dB(A) Tag/ Nacht. Die Immissionsrichtwerte für MU werden am Tag und in der Nacht zuverlässig eingehalten.

Entsprechend wurde eine Festsetzung mit der aufschiebenden Bedingung getroffen, dass eine Wohnnutzung im MU (3) erst dann zulässig ist, wenn die entsprechenden Lärmsanierungsmaßnahmen auf dem Dach der Feuerwache durchgeführt worden sind. Der städtebauliche Vertrag enthält eine Bauverpflichtung für den Eigentümer des MU (3), wonach eine Realisierung in längstens 8 Jahren erfolgen muss.

Unabhängig von der verwaltungsrechtlichen Beurteilung der Geräusche ist beim Betrieb der Feuerwehr auch regelmäßig mit einem erhöhten Lärmaufkommen durch Einsatzbetrieb mit Martinshorn und nächtlichen Lkw- Ein-/Ausrückfahrten zu rechnen. Bei der Errichtung von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung und eine entsprechend Berücksichtigung dieser Lärmimmissionen beim baulichen Schallschutz gegen Außenlärm empfohlen.

Für die übrigen Baugebiete innerhalb des Bebauungsplans werden durch die Vorbelastung durch Anlagen außerhalb des Plangebietes die Anforderungen an die TA Lärm eingehalten.

Die Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb des Hubschrauberlandeplatzes beim Deutschen Herzzentrum München sind als Vorbelastung nicht rechnerisch in das Lärmgutachten eingeflossen. Derzeit ist durchschnittlich mit einer Flugbewegung am Tag zu rechnen. In Anbetracht der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr stellt dies keine erhebliche Vorbelastung dar.

## Anlagenlärm – Zusatzbelastung

### Anlagen innerhalb des Plangebietes

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Nutzungen geschaffen, deren regelmäßiger Betrieb zu einer Zusatzbelastung durch Anlagengeräusche führt:

- a) Jutier- und Tonnenhalle an der Heißstraße bzw. U-1756
- b) Gründer- und Innovationszentrum an der U-1756
- c) Nutzungen durch die Hochschule München, HCM 1 an der Dachauer Straße 100 - 100a
- d) Nutzungen durch die Hochschule München, Neubau an der Heißstraße (gegenüber der Feuerwache).

Die Auswirkungen dieser Betriebe auf den Anlagenlärm im Plangebiet sowie in die umliegende Nachbarschaft wurden untersucht.

Für die Nutzung der Jutier- und Tonnenhalle sowie des Gründer- und Innovationszentrums liegen schalltechnische Untersuchungen zugrunde. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Nutzungen – unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen im Bauvollzug – die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz einhalten können. Der Lärmschutz für die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird gewahrt, die Betriebe können mit gewissen Einschränkungen funktionsgerecht betrieben werden.

Für den Veranstaltungsbetrieb der Jutier- und Tonnenhalle wird die LKW-Anlieferung auf der Platzfläche zwischen den beiden Hallen stattfinden. Für den Verladebereich an der Tonnenhalle ist aus Lärmschutzgründen ein Einhausungsbauwerk vorgesehen. Es wird von der Verladung von maximal drei LKW's in den Nachtstunden ausgegangen. Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt ist ebenfalls aus lärmschutztechnischen Gründen einzuhausen. Gleichwohl wird aktiver Schallschutz an der Nordwestfassade des MU (3) erforderlich sein.

Damit sich die Nutzung der Jutier- und Tonnenhalle konfliktfrei in die vorhandene Nachbarschaftssituation einfügt und eine flexible Nutzung regelmäßig möglich wird, ist die Festsetzung eines flächenbezogenen Kontingentes gem. DIN 45691 notwendig.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 2096a
- Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$ , um die Spielräume und erforderliche Flexibilität der Nutzung mit der Nachbarschaftssituation in Einklang zu bringen
- Festsetzung von Immissionskontingenten zum Schutz der Nachbarschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 2096a

Aus den Vorgaben des festgesetzten Emissionskontingentes  $L_{EK}$  sowie den richtungsabhängigen Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  resultieren die folgenden Immissionsrichtwertanteile (IRWA), die im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen zum Bauvollzug für die Nutzung der Jutier- und Tonnenhalle, an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangebietes nachzuweisen sind:

Immissionsort	Sektor	Flurstück- Nummer	Straße/Hausnummer	Immissionsrichtwertanteil (IRWA) [dB(A)]	
				Tag	Nacht
IO-1	2	472/88	Heißstraße 128	50,9	35,9
IO-4	2	472/222	Heißstraße 114	45,2	30,2
IO-5	3	472/346	Heißstraße 134	59,5	53,5
IO-6	6	MI gem. BP 1954		53,5	38,5
IO-7	4	472/133	Heißstraße 136	51,8	43,8
IO-8	5	WA (6) gem. BP 1954		50,1	38,1
IO-9	1	421/23	Lazarettstraße 81	42,1	29,1
IO-10	1	412/5	Dachauer Straße 163	40,7	27,7
IO-12	0	421/17	Dachauer Straße 171	41,5	33,5
IO-13	0	421/30	Funkerstraße 1	42,3	34,3
IO-14	0	421/27	Heldstraße 32	43,8	35,8
IO-24	7	472/245	Dachauer Straße 110b	52,2	37,2

Das Gründer- und Innovationszentrum im MI (1) führt zu Lärmimmissionen an der Bestandsbebauung an der Dachauer Straße MI (2) und an der geplanten Bebauung des MU (1) bis MU (3). Die genaue Gebäudekonfiguration wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens geklärt. Aufgrund von Art und Umfang der vorgesehenen Nutzungen des Gründer- und Innovationszentrums wird die Festsetzung eines Immissionskontingentes gem. DIN 45691 notwendig, um ein konfliktfreies Miteinander zu gewährleisten:

- Festsetzung von Immissionskontingenten zum Schutz der Nachbarschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 2096a

Ein flächenbezogenes Emissionskontingent gemäß DIN 45691 ist wegen der relativ geringen Geräuschemissionen des GIZ nicht erforderlich. Die Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bereits durch das Immissionskontingent hinreichend geschützt. Die erforderlichen Festsetzungen zu den Kontingenten sind in der Satzung des Bebauungsplans enthalten.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Maßnahmen an den geplanten Nutzungen werden innerhalb des Plangebietes auch bei der Summenwirkung mit der vorhandenen Vorbelastung im Tagzeitraum die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Im Nachtzeitraum können Überschreitungen im Bereich des MU (3), an der Nordwestfassade mit Orientierung zur Jutier-/Tonnenhalle, nicht ausgeschlossen werden, sodass der Ausschluss von Immissionsorten bzw. von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (d.h. Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich wird.

Durch eine Grundrissorientierung im Bereich der nordwestlichen Fassadenseite des MU (3) kann der Konflikt gelöst werden. Diese Lösung bedeutet jedoch eine Einbuße an Wohnqualität, da aufgrund der Gebäudeausrichtung keine schutzbedürftigen Räume an der für die natürliche Belichtung günstigen aber lärmbelasteten

Nordwestseite möglich wären. Da in diesem Quartier gerade eine Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kunst und Kultur gewünscht wird, bedeutet dies ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme. Deshalb wird bei der Abwägung, da eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nur im Nachtzeitraum besteht, ein besonderes Augenmerk auf Schlaf- und Kinderzimmer gelegt. Diese Räume müssen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite situiert werden. Damit wird für nachts schutzbedürftige Räume der Konflikt gelöst, auch wenn die TA Lärm nicht zwischen Tag- und Nachtnutzung unterscheidet. Aus Sicht der Planung ist es der zukünftigen Bewohnerschaft jedoch zuzumuten, im Bewusstsein der aktuellen bzw. zukünftigen Verhältnisse und im Hinblick auf die beabsichtigten städtebaulichen Qualitäten diese Vorgaben zu tolerieren. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 des BauGB sind bei dieser Lösung gewährleistet.

Es wird festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen zum Genehmigungszeitpunkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 1 dB (A) nachts überschritten werden, durch eine geeignete Grundrissgestaltung Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird ausnahmsweise für den Fall, dass eine Grundrissorientierung nicht entsprechend durchgeführt werden kann, festgesetzt, dass baulich-technische Schallschutzmaßnahmen für notwendige Fenster dieser Aufenthaltsräume vorzusehen sind (z.B. Vorbauten, Kaltloggien, Prallscheiben), sofern diese Fenster nicht nur zu Reinigungszwecken offenbar gestaltet werden. Tags schutzbedürftige Räume können angeordnet werden, da im Tagzeitraum keine Konflikte zu erwarten sind.

Außerhalb des Plangebietes zeigt sich, dass sich durch die Vor- und Zusatzbelastung nach Realisierung des Planvorhabens die Schallimmissionen zum Teil zwar erhöhen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch auch zukünftig eingehalten werden. Im Übrigen wird die vorhandene Lärmsituation nicht weitergehend erhöht. Eine Ausnahme stellt lediglich das WA (6) des Bebauungsplans Nr. 1954 entlang der Heißstraße dar, da hier weitergehende Überschreitungen der TA Lärm nachts auftreten. Allerdings wurde im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1954 bereits die Errichtung von nachts schutzbedürftigen Räumen durch die Festsetzung eingeschränkt, so dass keine Betroffenheit entsteht. Im Rahmen des Bebauungsplans sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbe- / Anlagenlärm erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des Bauvollzugs herstellbar.

### **Fluglärm**

In der Lazarettstraße befindet sich das Deutsche Herzzentrum München mit einem Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach. Der Abstand beträgt ca. 400 m. Der Flugbetrieb am Klinikum ist nicht regelmäßig und situationsbedingt mit ca. 210 bis 350 Flugbewegungen jährlich. Aufgrund der Hauptwindrichtungen ist bei Hubschrauberverkehr in München erfahrungsgemäß mit Flugbewegungen in / aus Richtung Südwest/ Nordost ( ca. 50 °/ 230°) zu rechnen. Durch den Flugbetrieb des Rettungshubschraubers kommt es daher zu Lärmimmissionen im Plangebiet. Von vergleichbaren Lärmimmissionen ist die bestehende Nachbarschaft ebenfalls betroffen, ein Lärmkonflikt ist diesbezüglich nicht bekannt.

## **4.22 Lufthygiene**

Durch die moderaten Verkehrszunahmen ist von einer leichten Verschlechterung der

lufthygienischen Situation auszugehen. In Kombination mit der geringen Belastung im Ist-Zustand, annähernd gleichbleibender Durchlüftungssituation und erwarteter Verringerung der Emissionen der Kfz-Flotte ist auch künftig von einer Einhaltung der Grenzwerte im Planfall auszugehen.

Für die nach Modellrechnung für das Prognosejahr 2020 von Grenzwertüberschreitung betroffenen Abschnitte der Dachauer Straße nordwestlich des Planungsgebietes kann eine leichte Verschlechterung durch die von der Planung hervorgerufenen Zusatzverkehre nicht ausgeschlossen werden, so dass eine Einhaltung der Grenzwerte für den Planfall nicht sichergestellt ist.

Die bestehenden/zu erwartenden Grenzwertüberschreitungen sind nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht 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 vom 25.07.2018).

Im Zuge von technischen Innovationen und Neuerungen ist zudem von einer sukzessiven Verbesserung der Flottenwerte auszugehen, so dass die verkehrsbedingten Emissionen im Zeithorizont des Planfalls sinken werden.

Zudem sind Maßnahmen zur Minimierung der motorisierten Zusatzverkehre einschlägig, wie sie auch bereits im entsprechenden Flächennutzungsplan aufgeführt sind (Festsetzungen zur Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs, z.B. durch die Schaffung von gemischten Strukturen für kurze Wege innerhalb des Kreativquartiers, die Unterbrechung der Heißstraße für den motorisierten Individualverkehr und die Reduzierung von Stellplätzen).

Weitere lokale Maßnahmen, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern – insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, die Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, Mobilitätsstationen, Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw. – werden angestrebt.

#### **4.23 Erschütterungen**

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Baukörper zu der Straßenbahnlinie 20/21/22 und N 20 auf der Dachauer Straße wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall auf Basis von Erschütterungsmessungen innerhalb des Plangebietes gemessen, für die zukünftige Bebauung prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Die Erschütterungsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass in den Gebäuden entlang der Dachauer Straße mit der Wendeschleife im Bereich des Sondergebietes Hochschule, d.h. in den Baugebieten MI (2), MU (1), MU (5), SO Hochschule (1) bis SO Hochschule (3) und im Gebäude Dachauer Straße 100 (Fl.Nr. 469/14) kurzzeitige Sekundärluftschallpegel von bis zu 40 dB(A) durch einzelne Straßenbahnvorbeifahrten auftreten können, so dass ohne Maßnahmen der einschlägige Richtwert nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. Für Büroräume und ähnliches, die nachts keine Schutzbedürftigkeit aufweisen, ergibt

sich aus der nächtlichen Richtwertüberschreitung keine Betroffenheit. Allerdings sind erhebliche Belästigungen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht auszuschließen. Die Anforderungen an die Erschütterungen nach DIN 4150 werden gemäß den Prognoseabschätzungen im gesamten Plangebiet voraussichtlich eingehalten.

Aufgrund der Erkenntnisse der Untersuchung kann in den Baugebieten MI (2), MU (1), MU (5), SO Hochschule (1), SO Hochschule (2), SO Hochschule (3) und im Gebäude Dachauer Straße 100 (Fl.Nr. 469/14) entlang der Dachauer Straße sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden im MU (4) eine erhebliche Belästigung zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner durch erschütterungsbedingte Sekundärluftschallimmissionen (insbesondere durch nächtliche Spitzenpegel des Sekundärluftschalls) nicht ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen zuverlässig ausgeschlossen werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder genehmigungspflichtigen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den Baufeldern entlang der Dachauer Straße sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden eine Prüfung der zum Genehmigungszeitpunkt vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorgenommen wird. Erforderlichenfalls sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Sekundärschallimmissionen sicherstellen. Mit diesen Maßnahmen ist auch ein ausreichender Erschütterungsschutz nach DIN 4150 sichergestellt.

#### **4.24 Altlasten, Kampfmittel**

Im Bereich des Kreativquartiers ist mit Ausnahme bereits sanierter Bereiche nahezu flächendeckend Auffüllmaterial vorhanden, das örtlich Verunreinigungen durch PAK, MKW oder Schwermetalle aufweist. Im Falle eines Aushubes des Auffüllmaterials ist eine schadlose Verwertung bzw. Entsorgung erforderlich. Für die Altlastensituation ist zusammenfassend jedoch festzuhalten, dass die erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen technisch möglich und finanziell vertretbar sind. Die geplante Umnutzung des Areals wird durch das Referat für Gesundheit und Umwelt als realisierbar angesehen.

Im Teilquartier Kreativpark wurden bereits die dortigen Auffüllungen ausgehoben. In den noch nicht ausgehobenen Teilbereichen, z.B. im Umfeld der zu erhaltenden Bestandsbäume, sind aktuell geringe Auffüllmächtigkeiten von bis zu 1,2 m festgestellt worden. Das Schadstoffinventar umfasst lokal hohe Gehalte an PAK sowie in geringem Umfang auch an Arsen und Blei. Diese gemessenen Schadstoffgehalte halten die entsprechenden Prüfwerte für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung ein. Bei der Umnutzung zu einer öffentlichen Parkfläche werden die zulässigen Prüfwerte jedoch überschritten. Daher sind in diesem Bereich die belasteten Horizonte durch eine Überdeckung mit unbelastetem Oberboden in ausreichender Stärke vor menschlichem Zugriff zu sichern.

Da im Planungsumgriff teilweise sensible Nutzungen wie z. B. Spielflächen geplant sind, besteht für diese Bereiche noch Untersuchungsbedarf, der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt zu erbringen ist.

Für die Teilquartiere Kreativpark und Kreativplattform besteht auf Basis der vorliegenden Kartierungen der historisch-genetischen Rekonstruktion ein begründeter Kampfmittelverdacht infolge von blind gegangener Abwurfmunition (Spreng-, Brandbomben verschiedener Kaliber) sowie der Verbringung / Entsorgung von Munition-, Munitionsteilen verschiedenster Art in Bombentrichtern. Eine akute Gefährdung lässt sich aus den beprobungslosen Methoden der historisch-genetischen Rekonstruktion nicht ableiten. Es sind jedoch weitere Maßnahmen der Kampfmittelerkundung und -räumung durchzuführen.

Es sind dies für Teilbereiche mit entfernten anthropogenen Auffüllungen die vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung sowie bei flächenhaften Auffüllungen mit Schlacken- und Brandschuttanteilen die baubegleitende Kampfmittelsondierung / -räumung. Bei letzterer wird ein lageweiser Aushub unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers durchgeführt. Beide Methoden der Kampfmittelräumung sind erprobt und geeignet, eine Kampfmittelfreiheit im Hinblick auf die geplante Nutzung zu bewerkstelligen. Die Kosten sind im Rahmen der Baufeldfreimachung überschaubar und bewegen sich voraussichtlich im einstelligen Prozentanteil der Gesamtmaßnahmen. Eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelerkundung und -räumung, Festlegung von Methoden und Räumzielen erfolgt in einem noch zu erstellenden Kampfmittelräumkonzept.

Im Teilquartier Kreativpark sind vor Umnutzung des Geländes in öffentliche Park- bzw. Gemeinbedarfsflächen im Rahmen der Baufeldfreimachung weitere Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und -räumung erforderlich. Bisher sind hier keine Kampfmittelräummaßnahmen durchgeführt worden. Im Nordteil des Quartiers, angrenzend an das Teilquartier Kreativlabor, wurde ein Rückbau der Gebäude sowie ein Aushub der Auffüllungen flächig bis auf den geogenen Untergrund durchgeführt. Diese Fläche wird aktuell als Lagerfläche einer Baufirma genutzt. Für diesen Bereich ist nach Beräumung der Fläche eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmittelräumung durchzuführen. Diese Maßnahmen bestehen aus der flächigen Sondierung mit geophysikalischen Sonden mit anschließender Freilegung der detektierten Störkörper und deren Identifizierung.

Für den Teilbereich "Jutier- und Tonnenhalle" ist mit flächenhaften Auffüllungen zu rechnen, welche erfahrungsgemäß auf Grund von Schlacken, Brand- und Bauschuttanteilen eine große Zahl von Störkörpern aufweisen, welche der vorgenannten Methode der vollflächigen Sondierung mit Einzelpunktbergung entgegenstehen. Hier ist aus fachlicher Sicht eine baubegleitende Kampfmittelsondierung / -räumung zielführend.

Im Teilquartier Kreativplattform ist vor allem eine baubegleitende Kampfmittelsondierung / -räumung zielführend, da das Referat für Gesundheit und Umwelt flächenhafte Auffüllungen mit Anteilen an Aschen- und Schlacken festgestellt hat, welche erfahrungsgemäß eine Vielzahl von Störkörpern aufweisen.

Als zu erhalten festgesetzte Bäume können ausnahmsweise gefällt werden, wenn vorhandene Kampfmittel dies erforderlich machen. Zur Sicherstellung einer qualitätvollen Durchgrünung ist in diesen Fällen als Ersatz ein Baum gleicher Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen.

#### 4.25 Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming

Mit den Beschlüssen zur Stadtentwicklung „Perspektive München“ sowie mit der Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.10.2012 („Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen“, Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 09592, Vorstellung der Kurzstudie der Fa. ee concept GmbH „Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Bebauungspläne“) hat sich die Landeshauptstadt München zur Berücksichtigung des Prinzips der Nachhaltigkeit bei der weiteren Stadtentwicklung bekannt.

Auch bei der Planung des Kreativquartiers wird ein ganzheitlicher Ansatz von Nachhaltigkeit unter ausgewogener Berücksichtigung von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Aspekten verfolgt. Dabei geht es nicht um die Maximierung einzelner Belange, sondern um deren breitgefächerte Optimierung verschiedener Qualitäten. Erklärtes Ziel ist es, schrittweise ein besonderes Stadtquartier mit möglichst geringem Ressourcenaufwand und Umwelteinwirkungen bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität zu entwickeln und langfristig zu sichern. Eine besondere Rolle übernimmt hierbei die Entwicklung einer hohen gestalterischen und städtebaulichen Qualität. Diese städtebauliche, urbane Qualität entsteht, wenn Menschen mit verschiedenen Ideen in einer räumlich dichten Umgebung interagieren.

Die Planung bildet nur die Grundlage dafür, dass sich ein Stadtteil entwickeln kann, dessen Urbanität durch Offenheit, Mischung, Vielfalt und damit durch eine kreative Auseinandersetzung mit dem Quartier wächst. Dieser Planungsansatz bringt besondere Möglichkeiten für eine umfassende Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit sich und gewährleistet auch deren Akzeptanz in der späteren Nutzung und beim Leben im Quartier. Flexibel gedachte Strukturen, die anpassbar an sich ändernde Lebensumstände bleiben, fördern ein vielfältiges, dynamisches Umfeld für eine unterschiedliche Bewohnerschaft. Ausgehend von der bestehenden Struktur können neue Wohn- und Arbeitsräume und außergewöhnliche öffentliche und private Freiräume das vorhandene Angebot Münchens ergänzen.

Im Hinblick auf das Ziel der Reduktion des Verbrauchs an fossiler Energie und an natürlichen Ressourcen ist ein flächensparendes Erschließungskonzept und eine energiesparende Bauweise (z.B. Vermeidung von Klimaanlage) von Bedeutung. Der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger, wie z.B. der Solarenergienutzung, in einer geeigneten Verbindung mit Dachgärten und Dachbegrünung soll in der Umsetzung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Die Planung soll gendergerecht und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. So sollte beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter Bereiche und Wege sowie durch klare Sichtverbindungen und Orientierungspunkte. Hierbei kommt insbesondere der Gestaltung und der Nutzbarkeit der Erdgeschosse eine besondere Bedeutung zu, daher werden für die Erdgeschosszonen Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Planung bietet ein unterschiedliches Angebot an Spielflächen, naturnah oder urban, kleinteilig oder großflächig, funktional oder nutzungs offen und ermöglicht somit gendergerechtes Spielen entsprechend unterschiedlichster Anforderungen.

Durch die gleichmäßige Verteilung und Mischung von öffentlichen und privaten Spielflächen sowie z.B. das Integrieren von beiläufig beispielbaren Elementen wird ein gendergerechter, kinder- und familiengerechter Wohnstandort entstehen.

Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren und gehbehinderten Menschen und Familien mit Kindern, zugute. In Wohnbereichen ermöglicht sie eine lange Bewohnbarkeit im Alter und erleichtert die Benutzbarkeit bei Behinderungen oder vorübergehender Krankheit.

## **5. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

In der Plandarstellung des Bebauungsplans sind die planfestgestellte Trambahnwendeschleife einschließlich Kfz-Stellplatz (Beschluss der Regierung von Oberbayern vom 23.08.2012 mit Änderungsbeschluss vom 25.03.2013, Az. 23.2-3623.4-2-11) sowie die kartierten Biotope innerhalb des Plangebiets nachrichtlich übernommen.

Im Bereich der hinweislich dargestellten Kanalschutzzonen im öffentlichen Park dürfen aus technischen Gründen nur flachwurzelnde Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Bei notwendigen Kanalreparaturarbeiten können die als zu erhalten festgesetzten Bäume entfernt werden. Nach erfolgter Reparatur sind diese nachzupflanzen. Dabei ist zum Schutz der Kanäle ein Mindestabstand von jeweils 2,5 m gemessen von der Kanalachse der künftigen Erschließungskanäle bzw. der Bestandskanäle einzuhalten.

## **6. Wesentliche Auswirkungen und Folgen der Planung**

### **6.1 Städtebau / Verkehr / Immissionen**

- Schaffung von knapp 341 Wohnungen in gut erschlossener, innerstädtischer Lage inklusive der erforderlichen Kindertagesstätte und Freiflächen für unterschiedliche Einkommensgruppen
- Städtebauliche Neuordnung der bisher dem zentralen Standort nicht gerecht werdenden Bereiche im Sinne der Rahmenplanung zu einem urbanen innerstädtischen Quartier
- Unterschiedliches Angebot an Nutzungen und Flächen, so dass die verschiedenen Ansprüche und Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen im Sinne des Gender Mainstreaming berücksichtigt werden.
- Fußläufige Nähe von sich ergänzenden Nutzungen (Wohnungen, Kindertageseinrichtung, Nahversorgung, Kulturnutzung, Hochschule und Freiflächen)
- Schaffung eines neuen, stadtweit bedeutsamen Standortes für die Kultur- und Kreativwirtschaft
- Schaffung eines neuen, stadtweit bedeutsamen Gründer- und Innovationszentrums
- Stärkung des Hochschulstandortes
- Sicherung der bestehenden Nutzungen
- Einbindung der denkmalgeschützten Gebäude in das Neuordnungskonzept

- Bessere Durchwegung des gesamten Planungsgebietes und Anbindung an die benachbarten Stadtteile
- Schaffung einer neuen, übersichtlichen und flächensparenden Erschließung
- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Für die Umsetzung ist der Abbruch von bestehenden Gewerbebauten erforderlich

## 6.2 Grünordnung

- Schaffung und Sicherung von privaten und öffentlichen Freiflächen zur Erholungsnutzung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Der Bewohnerschaft kann durch die Kombination aus privaten, gemeinschaftlich genutzten Bereichen sowie gemeinschaftlich genutzten Dachflächen ausreichend Freifläche zur Verfügung gestellt werden. Die Größe des Parks deckt öffentliche Freiflächenbedarfe der Teilgebiete Plattform, aber auch des Kreativfelds (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954) und des Kreativlabors (Bebauungsplan 2096b) ab.
- Intensive Durchgrünung des Planungsgebiets durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung; dadurch werden trotz dichter Bebauung hochwertige Aufenthaltsbereiche ermöglicht und die Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemildert.
- Ausreichende Ersatzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, privaten Freiflächen und innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen bei Beseitigung von erhaltenswertem Baumbestand.
- Spielplatzangebot für alle Altersklassen und Geschlechter
- Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden durch Erschließungsflächen und ober- und unterirdische Bebauung ca. 61.250 m<sup>2</sup> versiegelt (einschließlich Bestandsversiegelung). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 67 %.
- Zur Umsetzung eines Regenwassermanagements werden erhöhte Überdeckungen auf Tiefgaragen und Dächern festgesetzt, um somit eine verbesserte Retention der Oberflächenwässer zu erreichen.

## 6.3 Sozialgerechte Bodennutzung

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für den Bereich Kreativpark und nördlicher Teil der Kreativplattform anzuwenden. Dieser Bereich ist im Eigentum der Landeshauptstadt München bzw. der Stadtwerke München GmbH. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerinnen haben entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2006 ihre Bereitschaft zur Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren erklärt.

Gemäß den o. g. Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN werden durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB u.a. folgende Kosten und Lasten übernommen:

- Abtretung von Flächen, die nach den planerischen Festsetzungen als öffentliche Straßenflächen, öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden
- Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten
- Vollständige Beseitigung der relevanten Altlasten soweit erforderlich

- Erkundung und Räumung von Kampfmitteln
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
- Übertragung des Sondereigentums mit entsprechenden Miteigentumsteilen an der Kindertagesstätte
- Ablöse der Herstellungskosten durch anteiligen Finanzierungsbeitrag zur ursächlichen sozialen Infrastruktur hinsichtlich der Grundschule
- Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen (30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts)
- Verpflichtung zur Aufgabe vorhandener gewerblicher Nutzungen und Gebäude
- Verpflichtung, die im Umgriff des Bebauungsplans liegenden Grundstücke binnen eines bestimmten Zeitraums nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu bebauen
- Verpflichtung, Artenhilfsmaßnahmen durchzuführen
- Verpflichtung, Lärmschutzmaßnahmen durchführen zu lassen

Durch die geplante Neubebauung wird ein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Dieser Bedarf kann durch den Neubau einer Kindertagesstätte im Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU (3) mit insgesamt 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen gedeckt werden. Der durch die Planung verursachte Bedarf an Grundschulplätzen kann in der Grundschule im Teilquartier Kreativfeld (benachbarter Bebauungsplan Nr. 1954) abgedeckt werden. Der Freiflächenbedarf wird innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen.

#### **6.4 Finanzielle Auswirkungen**

Der Landeshauptstadt entstehen durch den Bebauungsplan insbesondere folgende Kosten:

- Finanzierung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Erwerb von Grundstücksflächen
- Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen
- Herstellung der technischen Infrastruktur (Leitungen, Kanäle, etc.)
- Kampfmittelräumung und Altlastensanierung auf städtischen Flächen

#### **7. Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Planungskonzepts werden über die Festzungen des Bebauungsplans hinaus u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erwerb von Teilflächen für die Erstellung und Verbreiterung der öffentlichen Straßenflächen, u.a. Heßstraße, U-1756 und U-1757.
- Durchführung eines Enteignungsverfahrens für die Erstellung der U-1757 und Dienstbarkeitsfläche für Gehrecht auf Fl.Nr. 469/13.
- Veräußerung von Teilflächen im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 469 (an der Lothstraße und Dachauer Straße), zur Anpassung der Grundstücksgrenzen an die vorhandene Bestandssituation
- Bestellung von Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte, Nutzungsrecht gemeinschaftliche Dachgärten, Leitungsrechte)
- Zur Qualitätssicherung werden gemäß Ergänzungsbeschluss zum Eckdatenbeschluss vom 28.04.2010 konkurrierende Planungsverfahren durchgeführt. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.07.2013 wurde ein Beratungsgremium eingerichtet, welches auf Grundlage des bereits erstellten

- Gestaltungsleitfadens von Teleinternetcafé die Qualitätssicherung übernimmt
- Vorgezogene Artenhilfsmaßnahmen
- Kampfmittelsondierungen und Altlastenuntersuchungen

## 8. Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

Die Bebauungsplanverfahren Nr. 1954, Nr. 2096a und Nr. 2096b für die vier Teilquartiere des Kreativquartiers erfolgen in engem zeitlichen Zusammenhang und auf der Grundlage einer alle Teilquartiere umfassenden Rahmenplanung. § 13a BauGB findet keine Anwendung, da der insgesamt zu überplanende Bereich 20,2 ha umfasst, so dass das Regelverfahren mit Umweltprüfung zur Anwendung kommt. Bei der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen der Gesamtplanung auf der Basis der Endfassung des Rahmenplanes (Stand November 2014) betrachtet und im Umweltbericht dokumentiert. Eine inhaltliche Trennung nach Teilquartieren ist nicht möglich. Der Umweltbericht ist deshalb als Ganzes Teil der Begründung für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2096a. Soweit im Folgenden nichts anderes genannt ist, beziehen sich die Ausführungen grundsätzlich auf das gesamte Kreativquartier.

Seit der Fertigstellung des Umweltberichtes im Jahr 2016 ist es zu verschiedenen Änderungen sowie zu Weiterentwicklungen innerhalb des Kreativquartiers, in der näheren Umgebung und im Bebauungsplanverfahren gekommen, insbesondere:

- Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich I/36 – Kreativquartier, zum 30.06.2017
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1954 für das Kreativfeld am 20.07.2017
- Veröffentlichung der Belastungskarte Lufthygiene (NO<sub>2</sub>) durch die Regierung von Oberbayern am 18.07.2017 und Beschluss des Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/V12218).
- Inbetriebnahme der neu errichteten Feuerwache an der Heißstraße 120
- Schulstandort im Kreativfeld: Machbarkeitsstudien, Durchführung eines Realisierungswettbewerbs, detaillierte Planungen, Baubeginn
- Gründer- und Innovationszentrum: Vorbescheidsverfahren, detaillierte Planungen, Durchführung eines Realisierungswettbewerbs
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens und der schalltechnischen Untersuchung für das Kreativquartier u.a. auch im Hinblick auf die Nutzungen der Jutier- und Tonnenhalle und des Gründer- und Innovationszentrums sowie auf die Festsetzung eines MU
- Beauftragung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe

Alle Änderungen und Entwicklungen im laufenden Verfahren wurden berücksichtigt und geprüft. Es ist dabei festzustellen, dass der Umweltbericht aus dem Jahr 2016 nach wie vor vollumfänglich Gültigkeit beansprucht. Ein Anpassungserfordernis ist nicht ersichtlich. Konkrete Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange sind nach wie vor nicht erkennbar. Die durchgeführte Umweltprüfung hat die

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, die Ausführungen im Umweltbericht geben die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter zutreffend wieder. Seine Darstellungen fließen deshalb ebenso in die Abwägung und in die daraus resultierenden Festsetzungen ein wie die Inhalte der zwischenzeitlich aktualisierten technischen Fachgutachten.

### **8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

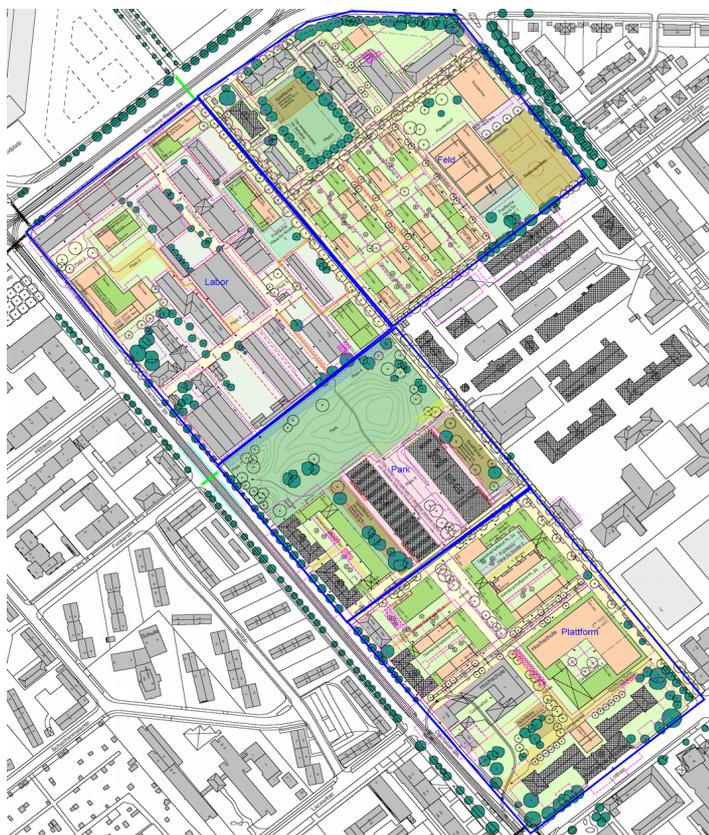
Die Landeshauptstadt München beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung eines ca. 20 ha großen Bereichs (sog. Kreativquartier) auf einem ehemaligen Kasernengelände im Nordwesten des Stadtteils Maxvorstadt nahe des Olympia-Parks.

Hinsichtlich der Planungsziele für den Teilbebauungsplan Nr. 2096a wird auf Kapitel 3 der Begründung verwiesen. Innerhalb des Kreativquartiers sollen insgesamt ca. 820 Wohnungen neu entstehen (schwerpunktmäßig in den Teilquartieren Kreativfeld und Kreativplattform). Hinzu kommen Gebäude für kulturelle, kreativwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Grund- und Hochschule sowie Häuser für Kinder. Die Rahmenplanung sieht eine neu zu errichtende Geschossfläche von ca. 150.250 m<sup>2</sup> mit 5- bis 10-geschossiger Bauweise vor. Gegenwärtig beträgt die Geschossfläche im Bestand 69.570 m<sup>2</sup>.

Öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen nehmen in der Planung einen Umfang von ca. 32.100 m<sup>2</sup> ein, davon entfällt der größte Anteil auf den zentral zwischen der Heißstraße und der Dachauer Straße geplanten Park. Hinzu kommen private Freiflächen, private Spielflächen, gemeinschaftliche Dachflächen sowie Freiflächen an den Häusern für Kinder in einem Gesamtumfang von ca. 13.400 m<sup>2</sup>.

Der Bedarf an Grund und Boden für das Kreativquartier ergibt sich aus der Differenz zwischen der gegenwärtigen Versiegelung des Plangebietes (ca. 10,3 ha Gebäudegrundflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen) und der gemäß Planung vorgesehenen zukünftigen Versiegelung (ca. 15,5 ha Gebäudegrundflächen einschließlich Unterbauung und versiegelte Verkehrsflächen). Somit beträgt per Saldo der Bedarf an Grund und Boden für das gemäß der Planung zu errichtende Kreativquartier ca. 5,2 ha. Die umfänglichen Frei-, Spiel-, Sport- und Grünflächen im Quartier werden nicht als Inanspruchnahme von Grund und Boden gewertet.

Der Gesamtbereich des Kreativquartiers ist planungsrechtlich derzeit überwiegend als Innenbereich gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) zu beurteilen. Lediglich die größere Brachfläche im Teilquartier Kreativfeld ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Die Planung des Kreativquartiers dient somit im wesentlichen der Steuerung der künftigen Bebauung sowie der Verteilung der Flächen (Baugebiete, Grün, Verkehr). Zudem soll in Teilbereichen eine über den Rahmen des § 34 BauGB hinaus gehende Höhenentwicklung ermöglicht werden.



**Abb.: Rahmenplanung Kreativquartier München (Endfassung 13.11.2014)**

### **8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

**BauGB - Baugesetzbuch (v. 23.09.2004; zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013; BGBl. I S. 1548)**

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 u. 7 BauGB).
- Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß und Nutzung der Möglichkeiten zum Bauflächenrecycling, zur Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB).

**BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz (v. 17.05.2013; zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013; BGBl. I S. 1943):**

- Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter (§ 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 BlmSchG).

**BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz (v. 29.07.2009; BGBl. I S. 2542) und BayNatSchG – Bayerisches Naturschutzgesetz (v. 23.02.2011; zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.04.2015; GVBl. 2015, S. 73)**

- Sparsame und schonende Nutzung der sich nicht erneuernden Naturgüter
- (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG).
- Vorrangige Prüfung der Möglichkeit von Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und Landschaftsbildes dienen, als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG).
- Zugriffsverbote hinsichtlich besonders geschützter Tier-/ Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG)

**BBodSchG - Bundesbodenschutzgesetz v. 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)**

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen sowie Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen (§ 1 BBodSchG)

**Bundespolitik**

Hinsichtlich der Planung zum Kreativquartier ist vor allem die 'Nationale Nachhaltigkeitsstrategie' der Bundesregierung relevant. Demgemäß ist die Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke ein wesentliches Ziel der Bundesregierung; die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Deutschland soll bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden.

In der 'Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel' wird dem Schutz der ökologischen Bodenfunktionen in Verbindung mit dem Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung für die Vermeidung und Minderung von Schäden durch den Klimawandel zugesprochen.

**Landes- und Regionalplanung**

- Das Landesentwicklungsprogramm für Bayern enthält mit Bezug zur Planung des Kreativquartiers insbesondere folgende relevanten Leitbilder:
- Nachhaltige Raumentwicklung, die bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einräumt, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Belastung der natürlichen Ressourcen droht.
- Allgemeinwohlverträgliche Nutzung der natürlichen Ressourcen; unvermeidbare Eingriffe sollen so ressourcenschonend wie möglich erfolgen.

- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel durch Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie Freihalten von klimarelevanten Freiflächen von Bebauung insbesondere in verdichteten Räumen.
- Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedlung.

Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet für das Kreativquartier als Bereich dargestellt, der innerhalb des Stadtgebietes von München für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Darüber hinaus weist der Regionalplan dem Untersuchungsgebiet keine besondere regionale Bedeutung zu. Generell strebt die Regionalplanung eine nachhaltige Raumentwicklung an, die u.a. auf eine Förderung der Innenentwicklung sowie einer umweltschonenden und sozialverträglichen Mobilität insbesondere durch Ausbau des ÖPNV ausgerichtet ist.

#### **Kommunale Planung und Politik LH München**

Im gegenwärtig gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Landeshauptstadt München sind innerhalb des Gebietes für das geplante Kreativquartier Sondergebiete (SO Landesverteidigung, SO Gewerblicher Gemeinbedarf und SO Hochschule) sowie Gemeindebedarfsflächen (Verwaltung, Sicherheit) ausgewiesen. Entlang der Heißstraße verläuft zudem eine übergeordnete Grünbeziehung vom Olympiapark in Richtung Innenstadt; im gesamten Plangebiet sind Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vorgesehen.

Als zentrale Aussage der Planungsstrategie der LH München gilt die Leitlinie 'kompakt-urban-grün' hinsichtlich zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung.

Die im Rahmen der 'Perspektive München' erstellte 'Leitlinie Gesundheit' unterstreicht die Verpflichtung der Stadtentwicklungsplanung zur Schaffung und Erhaltung eines möglichst gesundheitserhaltenden und -förderlichen Wohn- und Arbeitsumfeldes der Bevölkerung.

Die 'Leitlinie Ökologie: Teil Klimawandel und Klimaschutz' der 'Perspektive München' enthält u.a. Ziele und Maßnahmen für die Reduzierung von Energieverbrauch / CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich Gebäude und Verkehr. Hierzu soll energieoptimiertes Bauen und Sanieren bei Wohn- und Gewerbebauten umgesetzt sowie Kfz-Verkehr vermieden und auf umweltfreundlichere Verkehrsträger (ÖPNV, Rad, Fuß) verlagert werden. Der Ausbau des ÖPNV soll gefördert werden und Planungen zur Steigerung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs sollen vorangetrieben werden.

#### **8.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München zunächst im Juni/Juli 2014 eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Rahmenplans durchgeführt. Die geäußerten Anregungen zu Untersuchungsinhalten der Umweltprüfung wurden bei der Erstellung eines Vorschlags zum Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung berücksichtigt. Dieser Untersuchungsrahmen wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet und im Rahmen eines 'Scoping-Termins' am 23.09.2014 in München besprochen. Über die Ergebnisse dieses Abstimmungsgesprächs zum

Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurde ein Vermerk erstellt, dessen Inhalte im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt sind.

Als ein wesentliches Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden aufgrund der zu erwartenden spezifischen Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Kreativquartiers Fachgutachten zum Zweck der vertiefenden Untersuchung und detaillierten Beurteilung zu folgenden Punkten der Umweltprüfung erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung (erarbeitet 2015 von Steger & Partner GmbH)
- Solar- und energetische Analyse und Optimierung (erarbeitet 2015 von SOLARBÜRO Dr.-Ing. Peter Goretzki)
- Ergebnisse der faunistischen Kartierung auf dem Gelände des Kreativquartiers Dachauer Straße, München (erarbeitet 2015 von GFN-Umweltplanung, Gharadgedaghi & Mitarbeiter)
- Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe des Gutachters Möhler + Partner Ingenieure AG vom 09.10.2017 sowie 11.04.2019 auf Basis folgender lufthygienischer Informationen: Karte zum Referenzszenario SO mit Bezugsjahr 2020 des Masterplans zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München vom Juli 2018, sowie Messdaten der Messstation des Lufthygienischen Landesüberwachungssystems Bayern an der Lothstraße 62 (gegenüberliegende Straßenseite der vorliegenden Planung).

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigt.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit/Bevölkerung**

#### **8.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm**

Zum Zweck der Beurteilung möglicher Auswirkungen vorhabenbedingter Schall-Immissionen und der Konzipierung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wurde eine 'Schalltechnische Untersuchung' auf der Grundlage eines aktuellen Verkehrsgutachtens durchgeführt.

##### **8.2.1.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs Lärm**

Im Untersuchungsraum ist gegenwärtig bereits eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm (Kfz und Trambahn) im Nahbereich der Dachauer-Straße und der Schwere-Reiter-Straße vorhanden.

Die Verkehrsuntersuchung gibt für die Dachauer Straße in den relevanten Abschnitten eine durchschnittliche Belastung von 24.100 – 35.500 Kfz/24h im Bezugsjahr 2014 an. Auf der Schwere-Reiter-Straße fahren im Bereich des Kreativquartiers 17.500 – 33.000 Kfz/24h (nach Westen ab Kreuzung mit der Dachauer Straße anschließende Leonrodstraße 19.000 Kfz/24h).

Die Lothstraße weist Verkehre von 4.300 – 7.700 Kfz/24 auf. Hinsichtlich der Infanteriestraße werden 7.000 – 7.800 Kfz/24h angegeben. Im Abschnitt der Heißstraße zwischen der Lothstraße und der geplanten U-1757 beträgt die Verkehrsstärke 1.100 Kfz/24h sowie im anschließenden Abschnitt 300 Kfz/24h bis zur geplanten U-1752. Der Einmündungsverkehr von der Dachauer Straße zu dem im Untersuchungsraum liegenden Betrieb der Stadtwerke wird mit 400 Kfz/24h angegeben. Für sonstige Einmündungsverkehre z.B. von der Schwere-Reiter-Straße und der Infanteriestraße in den nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes liegen keine Verkehrszahlen vor.

Eine in der Auslobungsunterlage zum städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Untersuchungsraum dargestellte Abbildung zeigt die Schall-Immissionen infolge Straßenverkehrs tagsüber. Demnach besteht an den Gebäudefassaden entlang der Dachauer Straße sowie der Schwere-Reiter-Straße eine Verkehrslärmbelastung von ca. 70 dB(A) tags.

Für den Innenbereich des Untersuchungsraumes enthält die Darstellung keine verwertbaren Aussagen, da das innere Straßennetz, insbesondere die Heißstraße, die Infanteriestraße und die Lothstraße nicht als Geräuschquellen in der Berechnung enthalten sind. Außerdem wurden im Bereich des geplanten Teilquartiers Feld Gebäude als Schallausbreitungshindernisse berücksichtigt, die gegenwärtig nicht mehr vorhanden sind.

Trambahnen verkehren in der Straßenmitte der Schwere-Reiter-Straße (Linie 12) und der Dachauer Straße (Linien 20, 21 und 22). Deren auf Grundlage des Fahrplanes 2015 berechnete Schallemissionen gehen in die Berechnung der Gesamtverkehrsimmissionen entlang der Straßen ein.

Von mehreren im Plangebiet für das Kreativquartier befindlichen Nutzungen gehen gewerbliche Geräuschimmissionen aus. Hinzu kommen von außen auf das Gebiet einwirkende gewerbliche Schallquellen. Diesbezüglich relevant sind vor allem das Heizkraftwerk der Stadtwerke München an der Kathi-Kobus-Straße östlich des Plangebietes sowie die Nutzung der zwischen Heißstraße und Infanteriestraße gelegenen ehemaligen Reithalle zu kulturellen Veranstaltungen.

#### **8.2.1.1.2 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Lärm bei Nichtdurchführung der Planung**

Die in der 'Schalltechnischen Untersuchung' verwendeten Verkehrsstärken-Daten zur Modellierung des Prognose-Nullfalls 2025 sind dem Verkehrsgutachten entnommen.

Demnach wird aufgrund der dynamischen Entwicklung Münchens der Verkehr im Hauptstraßennetz weiter zunehmen.

Während der Verkehr auf der Dachauer Straße weitgehend stagniert, nimmt er auf der Schwere-Reiter-Straße moderat zu (+ 6-10%). Deutlichere Verkehrszunahmen sind dagegen auf der Leonrodstraße (+ 14%) zu verzeichnen.

Spürbare Zunahmen wird es jedoch im nachgeordneten Straßennetz z.B. auf der Lothstraße, Infanteriestraße und Ackermannstraße geben. Hier kommt es - unabhängig von der Entwicklung des Kreativquartiers - zu Verkehrszunahmen zwischen 20 und 30 %.

Hinsichtlich des Trambahn-Verkehrs auf der Schwere-Reiter-Straße und der Dachauer Straße wird ohne eine Umsetzung der Planungen zum Kreativquartier von einer Beibehaltung der gegenwärtigen Linien und Taktfrequenzen ausgegangen.

Die mittelfristige Entwicklung gewerblicher Schallimmissionen im Planungsraum und dessen Umgebung ist kaum vorhersehbar. Die Feuerwache 4 an der Heißstraße unmittelbar südöstlich des Plangebietes ist in Betrieb gegangen, deren Normalbetrieb und Übungsbetrieb als gewerbliche Schallquelle zu werten ist, nicht aber ihr Einsatzbetrieb.

### **8.2.1.1.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Lärm bei Durchführung der Planung**

#### **Straßenverkehrslärm (Kfz und Trambahn)**

Die Prognosen der Geräusch-Emmissionspegel zeigen, dass durch die Planung im Bereich der Dachauer Straße eine Pegelzunahme von 0,4 dB(A) im Vergleich zur Situation ohne die Planung zu erwarten ist und im Bereich der Schwere-Reiter-Straße von lediglich 0,1 dB(A). Auch wenn diese Zunahme des Straßenverkehrslärms sehr gering ist, ist sie im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der 16. BImSchV dennoch wesentlich, da an manchen Wohngebäuden die Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden.

An der dem Planungsraum unmittelbar benachbarten Wohnbebauung nordöstlich der Infanteriestraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Die planungsbedingte Zunahme im Vergleich zum Prognose-Nullfall beträgt hier um bis zu 0,4 dB(A) sowohl tags als auch nachts. Bei der Wohnbebauung südöstlich der Lothstraße betragen die Grenzwertüberschreitungen tags bis zu 9 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A). Hier erhöhen sich die Beurteilungspegel durch die Planung im Vergleich zum Prognose-Nullfall um bis zu 0,7 dB(A) tags und bis zu 1,1 dB(A) nachts. In beiden Fällen werden jedoch Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht so dass diese Erhöhungen unwesentlich sind im Sinne der hilfsweise heranzuziehenden 16. BImSchV. Forderungen nach passiven Schallschutzmaßnahmen werden demzufolge dem Grunde nach nicht ausgelöst.

#### **Gewerbelärm im Plangebiet**

##### **Tiefgarage im Bereich 'Jutierhalle' und 'Tonnenhalle'**

Für die zukünftig geplanten Nutzungen der zentral im Kreativquartier gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude 'Jutierhalle' und 'Tonnenhalle' soll eine Tiefgarage mit ca. 110 Pkw-Stellplätzen gebaut werden, die gemäß TA Lärm zu beurteilen ist.

Zum Zweck der Optimierung des Schallschutzes im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurden im Rahmen einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung 4 Varianten der Tiefgaragenzufahrt beurteilt.

Variante 3 beinhaltet eine Zufahrt nördlich der Jutierhalle von der Heißstraße aus. Ebenfalls würde die Anlieferung der Hallen von hier aus erfolgen. Insgesamt führt die Variante 3 zu den im Vergleich aller Varianten geringsten Lärmbelastigungen von zukünftigen Anliegern im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und zur

Hallenanlieferung. Damit die Immissionsrichtwerte im Umfeld der Zufahrt eingehalten werden, ist allerdings deren Schall absorbierende Einhausung erforderlich.

### **Nutzung der Tonnenhalle und Jutierhalle**

Zum Schutz der südöstlich und nördlich geplanten Wohnnachbarschaft der regelmäßig zu Veranstaltungen genutzten Hallen sind Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Lärmschutz (z.B. Festsetzung des Anlieferbereichs, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt) erforderlich, um eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte auch im Zusammenwirken mit umliegenden Geräuschquellen zu verhindern.

### **Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbelärm**

#### **Reithalle**

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich östlich des Plangebietes zwischen der Heißstraße und der Infanteriestraße die sogenannte Reithalle, die gegenwärtig zu kulturellen Zwecken genutzt wird. Die Anlagengeräusche aus dem Betrieb der „Reithalle“ werden durch die angrenzende Bebauung nahezu vollständig abgeschirmt und so die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Planungsgebiet zuverlässig eingehalten.

#### **Heizkraftwerk der Stadtwerke München**

Nördlich der Kathi-Kobus-Straße betreiben die Stadtwerke München in einer Entfernung von ca. 300 m vom östlichen Rand des Planungsgebiets ein Heizkraftwerk. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete ist - bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den bereits vorhandenen Wohngebäuden - durch die Geräuschimmissionen des Heizkraftwerkes nicht zu befürchten.

#### **Feuerwache 4 Heißstraße**

Der Neubau für die Feuerwache 4 unmittelbar südöstlich des Plangebietes an der Heißstraße Nr. 120 wurde vor Kurzem fertiggestellt. Zwar ist der Einsatzbetrieb mit Martinshorn von Feuerwachen gemäß Ziffer 7.1 TA Lärm hinzunehmen, jedoch wird zur Beurteilung des Regelbetriebs (allgemeiner Fahrzeugverkehr, Übungsbetrieb auf dem Übungshof in den Abendstunden) die TA Lärm herangezogen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Feuerwache wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Anlagengeräusche auf die Nachbarschaft berechnet und mit den dort maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen wurden. Für das Plangebiet wurde in dieser Untersuchung noch von Gebietseinstufungen als Sondergebiet Hochschule mit Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete ausgegangen. Direkt gegenüber den zukünftigen Alarmausfahrten befindet sich gemäß aktueller Planung auch weiterhin Hochschulnutzung. Jedoch ist nun nordwestlich angrenzend im Teilquartier Plattform Wohnbebauung geplant. Zwar wird hier am Tag der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten, jedoch wird in der Nacht der Immissionsrichtwert für Wohngebiete von 40 dB(A) überschritten. Es sind entsprechende Festsetzungen bzw. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. an der Feuerwache 4 erforderlich.

#### **Sportplatzlärm**

Im südöstlichen Bereich des Teilquartiers Feld sieht die Planung innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindertagesstätte einen Sportplatz mit

Rasenspielfeld, Allwetterplatz und Laufbahn vor. Die Sportanlage soll dem Schulsport und dem Vereinssport dienen; eine allgemeine Nutzung durch die Öffentlichkeit soll nach Angaben der Stadt München nicht erfolgen.

Die Anordnung der Nutzungen auf dem zukünftigen Schulareal ist noch nicht festgelegt, um größtmögliche Flexibilität bei der Planung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wird neben der Art der Nutzung ein großer Bauraum mit Baugrenzen festgesetzt, außerdem die zulässige Geschossfläche, die Grundflächenzahl sowie die maximalen Wandhöhen. Im Übrigen ist der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegenüber der betroffenen Nachbarbebauung anhand der konkreten Projektplanung im Rahmen des Bauvollzugs zu erbringen.

#### **8.2.1.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Bebauungsplan werden geeignete Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbarem Verkehrs- und Anlagenlärm vorgesehen, in der Begründung ausführlich beschrieben und entsprechende Festsetzungen getroffen.

#### **8.2.1.1.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Insbesondere zu beachten sind § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) in Verbindung mit § 50 BImSchG. Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage gelten die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' sowie der 16. BImSchV 'Verkehrslärmschutz-Verordnung', die 18. BImSchV 'Sportanlagen-Lärmschutzverordnung' und die 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm'.

#### **8.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen**

Erschütterungen können baubedingt kurzfristig tagsüber verursacht werden. Anlage- oder betriebsbedingte Erschütterungen sind im Kreativquartier nicht zu erwarten, da kein produzierendes Gewerbe im Kreativquartier zugelassen werden soll, sondern lediglich Dienstleistungsgewerbe. Deshalb werden keine die Umwelt erheblich beeinträchtigenden Erschütterungen durch gewerbliche Produktionsabläufe oder intensiven LKW-Verkehr im Kreativquartier hervorgerufen. Allerdings wird voraussichtlich regelmäßiger LKW-Verkehr zur Belieferung der Tonnenhalle und Jutierhalle auftreten. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass Erschütterungen keine wesentliche Auswirkung im Kreativquartier darstellen.

Auf Grund der Einwirkungen möglicher Erschütterungen durch den Betrieb der Straßenbahn auf die Gebäude sind entsprechende Festsetzungen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### **8.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektromagnetische Felder**

Im Untersuchungsraum verlaufen keine oberirdischen Freileitungen für elektrischen Strom. Von den Oberleitungen der Trambahnlinien in der Straßenmitte der Schwere-Reiter-Straße und der Dachauer Straße reichen keine erhöhten Werte elektromagnetischer Flussdichte in das Kreativquartier hinein.

Maßnahmen zum Schutz von Menschen vor elektrischen und magnetischen Feldern sind nicht erforderlich.

#### **8.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung**

##### **8.2.1.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs natürliche und künstliche Belichtung**

Gegenwärtig beschränkt sich die künstliche Belichtung des Untersuchungsraumes für das geplante Kreativquartier vor allem auf eine randliche Beleuchtung durch die äußeren Erschließungsstraßen (Dachauer Straße u. Schwere-Reiter-Straße) einschließlich der lückenhaften Wohnbebauung an diesen Straßen. Die Gebäude der Hochschule im südlichen Kreativquartier sind nur als geringe nächtliche Lichtquellen zu werten; während Teilflächen der gewerblichen Nutzungen nachts beleuchtet werden (z.B. Lagerflächen der Stadtwerke). Im zentralen Teil des Untersuchungsraumes für das geplante Kreativquartier sind aufgrund der geringen Nutzung vor allem auf den großen Brachflächen derzeit kaum künstliche Lichtquellen installiert.

##### **8.2.1.4.2 Prognose der Entwicklung des Wirkungsbereichs natürliche und künstliche Belichtung bei Durchführung der Planung**

Infolge der Entwicklung des Kreativquartiers ist eine erhebliche Zunahme der künstlichen Belichtung im Untersuchungsraum zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Umgebung der neuen Wohngebäude als auch der neuen Erschließungsstraßen sowie Rad- und Fußwegeverbindungen. Aus Sicherheitsgründen wird wahrscheinlich auch zumindest teilweise eine nächtliche Beleuchtung des geplanten Parks erforderlich werden.

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung der neu geplanten Wohngebäude im Kreativquartier wurde ein Fachgutachten zur solar- und energetischen Optimierung erstellt. Generell werden 'gesunde Wohnverhältnisse' durch die Anordnung der Gebäudeabstände, Wohnnutzungen und Gebäudehöhen so gewährleistet, dass ein Lichteinfallwinkel auf die Fensterflächen von 45° eingehalten wird. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

##### **8.2.1.4.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs natürliche und künstliche Belichtung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine Entwicklung des Kreativquartiers bliebe die gegenwärtige Situation der künstlichen Belichtung des Untersuchungsraumes prinzipiell unverändert.

##### **8.2.1.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung künstlicher Belichtung im geplanten Kreativquartier sind nicht erforderlich.

## **8.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung**

### **8.2.1.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs Erholung**

Gegenwärtig ist die mögliche (Nah-)Erholungsfunktion für die Bevölkerung im Planungsgebiet und seiner Umgebung mit Defiziten behaftet.

Die Begehrbarkeit des Untersuchungsraumes ist zur Zeit durch Sackgassen, provisorische Bau-Zäune und Mauern sowie durch mangelhafte Fuß-/Radwegeverbindungen stark eingeschränkt.

Die wenigen vorhandenen Grünflächen sind unzugänglich. Es besteht keine bzw. nur eine sehr geringe Aufenthaltsqualität für Naherholungszwecke. Bei den Begehungen im Untersuchungsraum wurden diesbezüglich nur Fußgänger mit Hunden beobachtet.

### **8.2.1.5.2 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Erholung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die geplante Entwicklung des Kreativquartiers blieben die Defizite im Bereich der (Nah-)Erholung im Planungsraum prinzipiell bestehen.

### **8.2.1.5.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Erholung bei Durchführung der Planung**

Infolge der Planung wird die Funktion und Qualität des Untersuchungsgebietes für die (Nah-)Erholung erheblich aufgewertet. Vor allem aufgrund der umfangreich im Kreativquartier vorgesehenen Fuß- und Radwege-Infrastruktur entsteht ein hohes Maß an Durchlässigkeit und Nutzbarkeit der Grün-/Freiflächen. Mittels der Anlage und Gestaltung von Plätzen im Bereich von Grün-/Freiflächen sowie der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Abschnitt der Heißstraße zwischen der U-1752 und der U-1756 entstehen öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Grünausstattung im Plangebiet wird durch umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen sowie insbesondere durch die Anlage des zentralen Parks deutlich verbessert. Auch die zahlreich geplanten Spielflächen und Freiflächen für Kinder sowie die geplanten gemeinschaftlichen Dachgärten und Innenhöfe tragen zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität im zukünftigen Kreativquartier bei.

Bei den Darstellungen und Festsetzungen zu geplanten öffentlichen und privaten Freiflächen handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung und Gestaltung eines zentralen Parks, mehrerer öffentlicher Plätze sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen. Ergänzend sind private Freiflächen vor allem im Bereich von Innenhöfen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten vorgesehen. Insgesamt werden somit im Kreativquartier öffentliche und private Freiflächen im Umfang von ca. 45.500 m<sup>2</sup> nachgewiesen und so eine ausreichende Freiflächenversorgung erreicht.

Insbesondere der geplante Park in der Mitte des Kreativquartiers wird voraussichtlich die Funktion als stark frequentiertes Naherholungsgebiet wahrnehmen. Angesichts der Größe von rd. 1,9 ha und der vorgesehenen Reliefgestaltung sowie Gehölzpflanzungen kann der Park auch als renaturierte Landschaft wahrgenommen werden. Er stellt quasi eine neue grüne Insel in der nordwestlichen Innenstadt von

München dar und wirkt sicherlich auch auf umgebende Wohnsiedlungen außerhalb des Kreativquartiers als attraktiver Naherholungsraum (z.B. westlich der Dachauer Straße).

Die Heißstraße wird alleinartig umgestaltet und ihre Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird wieder hergestellt. Gleichzeitig wird der Kfz-Durchgangs-Verkehr auf der Heißstraße ausgeschlossen. Dadurch wird die Heißstraße unter Zugrundelegung der im Rahmenplan dargestellten Musterquerschnitte zu einer naherholungsrelevanten 'grünen Verbindungsachse' zwischen der nordwestlichen Innenstadt von München und dem Olympiapark.

#### **8.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit**

Gegenwärtig vermittelt das Kreativquartier aufgrund der ungeordneten städtebaulichen Situation mit baulichen Mängeln, Brachflächen, Zäunen, defizitärer Erschließung und Beleuchtung den Eindruck einer 'unsicheren Gegend'. Infolge der zukünftigen, geordneten Erschließung, Bebauung und Gestaltung des Kreativquartiers wird sowohl Bewohnerinnen und Bewohnern als auch Naherholungssuchenden ein verbesserter Sicherheitseindruck vermittelt. Im Rahmen der Bebauungspläne für die Verwirklichung des Kreativquartiers wird auch darauf geachtet, dass keine 'Angst-Räume' entstehen (z.B. im Bereich der geplanten Tiefgaragen). Dies gilt vor allem hinsichtlich ausreichender natürlicher und künstlicher Belichtung. Vor allem bei der Konzipierung/Gestaltung des geplanten Parks wird die Sicherheit für Besucherinnen und Besucher einen wichtigen Aspekt darstellen. Die Verkehrssicherheit ist auch bei der Umstrukturierung des Gebietes weiterhin gewährleistet

#### **8.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **8.2.2.1 Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand**

###### **8.2.2.1.1 Bestandsaufnahme Vegetation und Baumbestand**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Objekte nach dem BayNatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend. Das nächstgelegene naturschutzrechtlich relevante Gebiet ist der als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Park des Herzzentrums an der Lazarettstraße in einer Entfernung von etwa 200 m südwestlich des Plangebietes.

Im Plangebiet liegen folgende gemäß Stadtbiotopkartierung der Landeshauptstadt München als schutzwürdig erfasste Flächen:

- M-0598-002: Kastanie
- M-0598-017: Baumreihe aus Spitzahorn
- M-0598-018: Baumreihe aus Spitzahorn

Einen Schutzstatus nach dem BayNatSchG weisen diese Gehölzstrukturen nicht auf. Sie werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) unter den Nummern 162 (Kastanie) und 159 (beide Baumreihen) geführt und als lokal bedeutsam eingestuft. Allerdings stehen die Bäume im räumlichen Geltungsbereich der Münchener

Baumschutzverordnung.

Im Jahr 2013 ließ die LH München im Untersuchungsraum für das geplante Kreativquartier ein Terrestrisches Baumaufmaß durch das 'Ingenieurbüro Dr. Blasy - Dr. Overland' erstellen, das durch eine Nachkartierung des GeoDatenService der LHM 2016 ergänzt wurde. Demnach stocken im Untersuchungsraum ca. 440 Bäume, die unter den Schutz der Baumschutzverordnung der LH München fallen. Es handelt sich dabei überwiegend um erhaltenswerte Bäume heimischer Arten wie Winterlinde, Gewöhnliche Esche, Spitzahorn und Bergahorn.

#### **8.2.2.1.2 Prognose über die Entwicklung Wirkungsbereichs Vegetation und Baumbestand bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der Planung wird im Gesamtquartier die Fällung von 190 Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, erforderlich, davon 8 Bäume im Zuge der bereits genehmigten Sanierung, Teilabbruch und Erweiterung des Hochschulgebäudes an der Lothstraße 17.

Bei den zu fällenden Baumarten handelt es sich überwiegend um Spitzahorn (*Acer campestre*) (26,9 %), Bergahorn (*Acer platanoides*) (22,2 %) und Winterlinde (*Tilia cordata*) (15,6 %).

Von den zu fällenden Bäumen wurden lediglich ca. 4 % als bedingt erhaltenswert und 3 % als nicht erhaltenswert eingestuft. Ursachen dafür sind u.a. Stammfäule, Beschädigungen an den Stämmen oder ein schlechter Kronenzustand. Solche Schadbilder sind jedoch aus faunistischer Sicht aufgrund des Vorhandenseins von Baumhöhlen meist als wertvoll einzustufen (siehe Kapitel 8.4 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Gemäß § 7 Abs. 3 BaumschutzV müssen bei Entfernung geschützter Bäume angemessene Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Insgesamt sind im Planungskonzept des Rahmenplans ca. 300 Standorte für Neupflanzungen von Bäumen geplant, davon ca. 120 an öffentlichen Straßen und ca. 180 auf privaten Grundstücken, und in den geplanten Parks. Die Anzahl der neu geplanten Bäume liegt damit 1/3 über der gemäß Baumschutzverordnung geforderten Zahl.

Die Bilanzierung dient als Richtschnur für die Festsetzung von Bäumen in den Bebauungsplänen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Bebauungspläne wird eine begleitende Bilanzierung durchgeführt.

Dabei sollten auch indirekte Auswirkungen auf die Vitalität des Baumbestands berücksichtigt werden, wie z.B. Oberbodenverdichtung / -versiegelung im Bereich von Baumwurzeln oder erhebliche Veränderungen von Grundwasserständen infolge der Errichtung von Tiefgaragen.

#### **8.2.2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Vegetation und Baumbestand bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Prognose-Null-Fall würde sich kurzfristig die Anzahl der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bäume kaum verändern. Mittelfristig wäre aber mit einer Verringerung der Baumanzahl zu rechnen, weil bereits gegenwärtig einige Bäume erhebliche Vitalitätsschäden aufweisen (z.B. Stammfäule) und ein Nachwachsen von Bäumen durch natürliche Sukzession (z.B. auf den Brachflächen) eher langfristig Auswirkungen hat.

#### **8.2.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands bei der Aufstellung des Bebauungsplans für das Kreativquartier, soweit möglich.
- Festsetzung einer Regeldichte von neu zu pflanzenden Bäumen bezogen auf die Baugebiete und eines Regelpflanzabstandes für Straßenbäume.
- Verwendung standortangepasster Gehölze, empfohlen werden z.B. Traubeneiche (*Quercus petraea*) als Straßenbaum 1. Ordnung oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) als Straßenbaum 2. Ordnung; Walnuss (*Juglans regia*) oder Esskastanie (*Castanea sativa*) als Parkbäume.
- Die zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Mindest-Stammumfang (in 80 cm Höhe) von 25/30 cm aufweisen; Bäume 2. und 3. Ordnung von 20/25 cm.
- Bäume innerhalb von Belagsflächen (versiegelte Bodenoberflächen) sind in mindestens 24 qm große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben bzw. 3 m breite Baumgräben zu pflanzen
- Vor allem die Bäume auf privaten Freiflächen weisen eine positive Funktion für die sommerliche Aufenthaltsqualität der Anwohner im Schatten der Bäume auf. Bei geplanten Baumstandorten, die mit Tiefgaragen unterbaut werden, ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchwurzelungstiefe eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,8 m (für Bäume 2. u. 3. Wuchsordnung) sowie von mindestens 1,2 m (für Bäume 1. Wuchsordnung) vorgesehen.
- Bei gegenwärtig bereits gering bis mäßig vitalitätsgeschädigten, aber gemäß Planungskonzept zu erhaltenden Bäumen sollten Baumpflegemaßnahmen erwogen werden.
- Während der Bautätigkeiten in der Nähe von Bäumen, die gemäß Planungskonzept erhalten werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Vitalitätsschäden gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durchzuführen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist für die Heißstraße zu prüfen, ob die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugunsten von Grünflächen weiter reduziert werden können, um Eingriffe in die Naturhaushaltsfunktionen zu vermeiden und die gemäß Landschaftsplan vorgesehene Funktion der Heißstraße als übergeordnete Grünbeziehung zu optimieren.

#### **8.2.2.1.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Die maßgeblichen Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 1, 14, 15, 44) bzw. des BayNatSchG (Artikel 1 und 8) sowie des Landschaftsplanes und der Baumschutzverordnung der LH München wurden berücksichtigt.

## **8.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

### **8.2.2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs Arten- und Biotopschutz und Biodiversität**

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern / Stadt München hat das Planungsgebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde für das Kreativquartier eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt und eine Bewertung nach den Gebietskategorien unterschiedlicher Bedeutung gemäß Liste 1 a-c des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' vorgenommen.

Dabei werden die Biotoptypen des gesamten Untersuchungsraums zum Plangebiet Kreativquartier den entsprechenden Bedeutungskategorien (gering, mittel, hoch) und -werten (unterer / oberer Wert) zugeordnet. Den vollständig versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen wird dabei keine Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen.

Es dominieren anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen mit geringer Bedeutung (vorhandene Gebäude, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, Schotterflächen). Nur relativ kleinflächig kommen naturnahe oder extensiv genutzte Biotoptypen mittlerer Bedeutung vor (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Ruderalflächen, Brachflächen mit initialer Gebüschvegetation, z.B. zwischen der Jutierhalle und der Heißstraße). Eine hohe Bedeutung ist lediglich wenigen alten Bäumen im Norden und Süden des Untersuchungsraums beizumessen, die auch in der Stadtbiotopkarte der LH München als schutzwürdig eingestuft wurden (vgl. Karte 1; Nummern: M0598-002 / M-0598-017 / M-0598-018).

Daher wurden im Frühjahr und Sommer 2015 in den Freiflächen des Planungsgebiets systematische Erhebungen vor allem im Hinblick auf artenschutzrechtlich besonders geschützte Tierarten durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die vorhabenbedingt zu fällenden Bäume daraufhin untersucht, ob sie Höhlen aufweisen, die als Fledermausquartier oder Brutplatz für Vögel geeignet wären.

Da die Ergebnisse dieser Erhebungen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten boten, wurde festgelegt, dass auf eine systematische Erfassung der im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude zunächst verzichtet werden könne. Der Großteil der im Planungsgebiet vorhandenen Gebäude befindet sich im Bereich des Kreativlabors. Für diesen Teilbebauungsplan soll entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 01.07.2015 ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem keine detaillierten Festsetzungen hinsichtlich zu entfernender bzw. zu errichtender Gebäude getroffen werden. Somit ist eine Vor-Abschätzung, ob durch die Planung ein Befreiungstatbestand gem. § 44 BNatSchG ausgelöst wird, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und auch nicht erforderlich. Vielmehr müssen die Verpflichtungen, die sich für den strengen Artenschutz aus dem § 44 BNatSchG ergeben, im Rahmen des konkreten Bauvollzugs wahrgenommen

werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das vorgefundene Spektrum frei lebender Tierarten die durchschnittliche Habitatsituation urban geprägter Lebensräume widerspiegelt und keine Besonderheiten aufweist.

#### **8.2.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Arten- und Biotopschutz und Biodiversität bei Durchführung der Planung**

Für das vorgefundene faunistische Artenspektrum ist, vorbehaltlich weitergehender Untersuchungen an Gebäuden, durch die Planung nur eine geringfügige Beeinträchtigung zu erwarten, da ausreichend Habitatstrukturen erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Zur vorbeugenden Unterstützung höhlen- und gebäudebrütender Vögel, deren Vorkommen nur vermutet, jedoch nicht sicher nachzuweisen war, werden Artenhilfsmaßnahmen festgesetzt (s. hierzu auch Kapitel 4.19 der Begründung – Grünordnungskonzept, Unterpunkt Artenschutz und Kapitel 8.2.2.4 und 8.4 des Umweltberichts).

Die Betroffenheit der Biotoptypen bei einer baulichen Umsetzung der B-Plan-Entwürfe wird im Folgenden für die verschiedenen Teilquartiere beschrieben (Planungsstand Nov. 2014).

##### **Teilquartier Feld (B-Plan mit GO Nr. 1954)**

Das Teilquartier 'Feld' im Nordosten des neuen Kreativquartiers hat eine Flächengröße von 65.419 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht hier eine Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von 25.081 m<sup>2</sup> vor. Dabei werden 16.096 m<sup>2</sup> Biotoptypen geringer sowie 8.966 m<sup>2</sup> Biotoptypen mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen.

##### **Teilquartier Labor (B-Plan mit GO Nr. 2096b)**

Das Teilquartier 'Labor' im Nordwesten des neuen Kreativquartiers hat eine Flächengröße von 54.485 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht hier eine Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von 2.782 m<sup>2</sup> vor. Dabei werden zu ähnlichen Anteilen Biotoptypen geringer (1.288 m<sup>2</sup>) sowie mittlerer Bedeutung (1.494 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen.

##### **Teilquartier Park (B-Plan mit GO Nr. 2096a)**

Das Teilquartier 'Park' im zentralen Bereich des Kreativquartiers hat eine Flächengröße von 38.123 m<sup>2</sup>; davon nimmt die geplante Parkanlage allein eine Fläche von etwa 1,9 ha ein. Die Rahmenplanung sieht südlich der Parkfläche eine Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen von 9.194 m<sup>2</sup> vor. Dabei werden mit 5.807 m<sup>2</sup> deutlich mehr Biotoptypen geringer Bedeutung in Anspruch genommen als solche mittlerer Bedeutung.

##### **Teilquartier Plattform (B-Plan mit GO Nr. 2096a)**

Das Teilquartier 'Plattform' im Süden des neuen Kreativquartiers hat eine Flächengröße von 55.054 m<sup>2</sup>. Die Rahmenplanung sieht hier eine Neuversiegelung durch Gebäude und Straßen von 14.735 m<sup>2</sup> vor. Dabei werden 8.890 m<sup>2</sup> Biotope geringer sowie ca. 5.845 m<sup>2</sup> Biotope mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen.

### **8.2.2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Arten- und Biotopschutz und Biodiversität bei Nichtdurchführung der Planung**

Für die Bereiche, die kein Baurecht haben, ist zu erwarten, dass sich die Struktur und Nutzung des Untersuchungsraumes voraussichtlich kaum oder nur sehr langsam verändern würde. Entsprechend würde auch die Biotoptypenstruktur weitgehend beibehalten. Für die Bereiche des Untersuchungsraumes, die Baurecht aufgrund eines Bebauungsplanes oder § 34 BauGB haben, ist zu erwarten, dass sich die bauliche Struktur und Nutzung voraussichtlich nachverdichten und verändern würde. Entsprechend würde sich auch die Biotoptypenstruktur ändern.

### **8.2.2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Bebauungsplan oder durch anderweitige verbindliche Regelungen werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz sichergestellt, die an dieser Stelle nur stichpunktartig zusammengestellt sind, und in Kapitel 8.4.3 des Umweltberichtes ausgeführt werden.

- Ergänzende Kontrollen von Gebäuden und ggf. zusätzlich zu beseitigender Bäume in Hinblick auf das Vorhandensein von Brutvögeln und Fledermäusen
- Fäll- bzw. Abbruchzeitbeschränkungen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
- Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten im Frühling und Sommer
- Gestaltung von Glas- und Spiegelfassaden entsprechend Hinweisen
- Anbringen von 5 Höhlen-Nistkästen für Baumbrüter (z.B. Gartenrotschwanz) und 20 Nisthilfen für Gebäudebrüter (Haussperlinge und Mauersegler), in Abstimmung mit den Fachbehörden
- Anbringen von 5 Höhlen-Nistkästen für Fledermäuse in Abstimmung mit den Fachbehörden
- Sicherung des langfristigen Unterhalts der Artenhilfsmaßnahmen

Der geplante Park wird einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt im Planungsgebiet leisten können.

Die Rahmenplanung zum Kreativquartier weist einen Überschuss an Neupflanzungen von Bäumen gegenüber den gem. BaumschutzVO zu ersetzenden Bäumen vor. Dieser kann als allgemeine, multifunktionale Ausgleichsmaßnahme hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima und Luft sowie Landschaft/Ortsbild gewertet werden.

### **8.2.2.2.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Die maßgeblichen Bestimmungen des § 1a Abs. 3 BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 1, 14, 15, 44) bzw. des BayNatSchG (Artikel 1 und 8) sowie des Landschaftsplanes und der Baumschutzverordnung der LH München wurden berücksichtigt.

## **8.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

### **8.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen**

#### **8.2.3.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs Schadstoffbelastung**

##### **Teilquartier Feld:**

In diesem Teilquartier ist die ehemalige Luitpoldkaserne (Schwere-Reiter-Str./Infanteriestr.) als Verdachtsfläche verzeichnet. Im Umgriff des Kasernengeländes war im Bereich des Hubschrauberlandeplatzes eine mit ortsfremden Material verfüllte Grube verzeichnet. Im Rahmen historischer Recherchen wurden darüber hinaus im Osten des Geländes eine ehemalige Tankstelle, Werkstätten, eine Apotheke mit Arzneimittelvernichtungsraum sowie eine weitere verfüllte Grube und drei Bombentrichter erhoben. Die genannten Verdachtsflächen wurden mittels Baggerschürfen oder Rammkernsondierungen erkundet. Dabei wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,3 und 3 m angetroffen, die überwiegend geringe Schadstoffkonzentrationen aufwiesen. In einzelnen Bodenproben wurden jedoch auch sehr hohe Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gemessen.

Im Jahre 2008 erfolgte der Rückbau einzelner Gebäude sowie die weitgehende Sanierung der ermittelten Bodenbelastungen. Lediglich in Baumschutzbereichen erfolgte kein Bodenaustausch; dort verblieben Restauffüllungen. In die entstandenen Baugruben wurden z.T. Aushubmaterialien bis zur Belastungskategorie Z1.1 gem. LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) wieder eingebaut. Im Bereich des Parkplatzes zwischen den Gebäuden 6 und 9 fanden bisher keine Aushubarbeiten statt. Die Auffüllungen dieser Teilfläche wurden mit Baggerschürfen erkundet und wiesen ebenfalls z.T. deutlich erhöhte PAK-Konzentrationen auf.

Eine Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken wird als durchführbar angesehen. In Abhängigkeit von kleinräumigen Nutzungen, wie z.B. Grün- oder Spielflächen, sind in Abstimmung mit dem RGU jedoch noch Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzusehen.

##### **Teilquartier Labor:**

Der Bereich dieses Quartiers war von 1866 bis Ende der 1920er Jahre Teil der Königlich Bayerischen Artilleriewerkstätten, in denen Holz-, Metall- und Lederverarbeitung stattfanden. U.a. befanden sich eine Schmiede, eine Schleiferei, eine Farbmühle, eine Wasch- und Walkhütte für Leder sowie eine Anstreicherei und Lackiererei auf dem Gelände.

Nach der militärischen Nutzung wurden die Flächen aufgeteilt. Ein Teil (Fl.-St. 472/51) wurde vom Baureferat als Betriebshof für Straßenbeleuchtung genutzt. Auf einem weiteren Teilstück (Fl.-St. 472/245) siedelten sich die Stadtwerke, Abteilung Wasserversorgung, an. Der größte Teil des Geländes (Fl.-St. 472/2 und 472/249) wurde von der Polizei genutzt, wobei Teilbereiche zeitweise an die Fa. Daimler Benz vermietet waren.

Aus der Auswertung von Bauakten resultierten für diesen Zeitraum Verdachtsflächen in Form von Schmiergruben, Öllagern, Tankstellen, verschiedenen Heizöltanks sowie eine Lackiererei. Die nun vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass im Umgriff des Quartiers Labor flächendeckend oberflächennahe Auffüllschichten vorhanden sind, die i.d.R. Mächtigkeiten von bis zu 3 m aufweisen; lokal können die Auffüllmächtigkeiten auch auf über 6,0 m ansteigen. Die Auffüllungen in diesen Bereichen reichen zumindest in den Grundwasserschwankungsbereich bzw. auch bis unter den Grundwasserspiegel, der bei den Erkundungen in 6,0 m Tiefe angetroffen wurde.

Das Auffüllmaterial bestand in erster Linie aus schluffigen und sandigen Kiesen, die anthropogene Fremd Beimengungen in Form von Ziegel- und Betonbruch sowie untergeordnet auch Aschen und Schlacken enthalten. An Schadstoffen wurden örtlich z.T. sehr hohe Gehalte an PAK gemessen, die den Hilfwert 2 des LfW-Merkblattes 3.8/1 deutlich überschreiten. Vereinzelt wurden auch Schwermetalle (insbesondere Kupfer, daneben auch Arsen, Blei, Nickel und Zink) und MKW in erhöhten Konzentrationen als Auffüllmaterial festgestellt. Die Kupfer- und Arsenverunreinigungen sind nach den Untersuchungsergebnissen als mobil einzustufen.

Im Bereich eines Tankstandortes wurde ein MKW-Schaden festgestellt, der sich mit Gehalten über dem Hilfwert 2 des LfW-Merkblattes 3.8/1 in die natürlichen Bodenschichten fortsetzt. Der Schaden konnte mit den orientierenden Erkundungen vertikal nicht abgegrenzt werden und erfordert weitere Untersuchungen.

Leichtflüchtige aromatische oder halogenisierte Kohlenwasserstoffe (LAKW und LHW) wie auch polychlorierte Biphenyle (PVB) waren nicht in signifikanten Konzentrationen nachweisbar.

Es ist weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Quartiers geplant, die eine weitgehende Versiegelung des Areals vorsieht. Sollten örtlich Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen werden, sind in Abstimmung mit dem RGU kleinräumig weitere Untersuchungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

#### **Teilquartier Park:**

Das Quartier Park gehörte bis Ende der 1920er Jahre ebenfalls zu den Königlich Bayerischen Artilleriewerkstätten. Das Gelände wurde anschließend von den Stadtwerken, Wasserversorgung, genutzt. Im Jahre 2005 wurden die Gebäude der Stadtwerke bis auf die Jutier- und Tonnenhalle abgerissen. Nach umfangreichen Bodenuntersuchungen wurden die dortigen Auffüllungen ausgehoben. Gering belastete Böden sowie Betonbruch bis zur Belastungskategorie <Z1.2 gemäß LVGTB (Verfüllung von Gruben, Tagebauen und Brüchen, Leitfaden zu den Eckpunkten, Stand 2013) wurden rückverfüllt.

Die aktuellen Erkundungen in diesem Bereich zeigen, dass in den noch nicht ausgehobenen Teilbereichen nur geringe Auffüllmächtigkeiten von bis zu 1,2 m festgestellt wurden. Das Schadstoffinventar umfasst lokal jedoch hohe Gehalte an PAK (> Hilfwert 2 gem. LfW-Merkblatt 3.8/1) sowie in geringem Umfang auch an Arsen und Blei.

Gemäß den auf sanierten Teilbereichen durchgeführten Oberbodenuntersuchungen halten die gemessenen Schadstoffgehalte die entsprechenden Prüfwerte der

BBodSchV für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung ein. Bei einer Umnutzung zu einer Parkfläche werden die zulässigen Prüfwerte jedoch überschritten. In diesem Fall sind die belasteten Horizonte durch eine Überdeckung mit unbelastetem Oberboden in ausreichender Stärke vor menschlichem Zugriff zu sichern.

#### **Teilquartier Plattform:**

Bis Ende der 1920er Jahre gehörte der Bereich dieses Quartiers zu den Königlich Bayerischen Artilleriewerkstätten und beherbergte u.a. diverse Werkstätten.

Anschließend wurde der nördliche Teil (Fl.-St. 469/7 und 469/13) von den Stadtwerken als Trambahndepot genutzt, auf dem sich entsprechende Lagerflächen für Schienen, Sand und Streusalz sowie Wartungs- und Reparaturhallen befanden. Die Gebäude wurden im 2. Weltkrieg durch Luftangriffe stark beschädigt, in der Nachkriegszeit wieder aufgebaut und teilweise auch erweitert (u.a. Tramwaschhalle). Seit den 1980er Jahren dienen die Gebäude zur Unterbringung, Wartung, Reparatur und Betankung des Fuhrparkes der Stadtwerke; die Freiflächen wurden als Parkplatz oder Lagerflächen genutzt. Auf dem Gelände wurden im Rahmen verschiedener Erkundungsmaßnahmen nahezu flächendeckend Auffüllungen erkundet, die Mächtigkeiten von bis zu 4,1 m aufweisen und i. W. aus sandig-schluffigen Kiesen mit Beimengungen von Ziegelbruch, Brandschutt und Schlacke bestehen. Die chemischen Analysen ergaben teilweise deutlich erhöhte Gehalte an PAK und in geringerem Umfang auch an MKW.

Auf dem Flurstück 469/13 fanden zwischenzeitlich umfangreiche Aushubmaßnahmen statt, bei denen die Auffüllungen vollständig entfernt wurden. Die Beweissicherungsuntersuchungen zeigten keine Verunreinigungen mehr, so dass der Altlastenverdacht für diese Teilfläche nicht aufrecht erhalten wurde.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 469 (Grundstück Lothstraße 17) befanden sich ursprünglich das Zeughaus sowie ein Waschhaus und eine Büchsenmacherwerkstätte. Entlang der Nordseite des Geländes verliefen im Bereich der Heßstraße Gleisanlagen, aufgrund derer Teile des Grundstückes als militärische Altlastenverdachtsfläche verzeichnet sind. Untersuchungen ergaben auch hier Auffüllungen in Mächtigkeiten bis 1,8 m. Örtlich wurden im Auffüllmaterial wiederum stark erhöhte PAK-Konzentrationen gemessen.

Da im Umgriff dieses Quartiers teilweise sensible Nutzungen, wie bspw. Spielflächen, geplant sind, besteht für diese Bereiche noch Untersuchungsbedarf.

*(Auszug aus Stellungnahme des Referats für Gesundheit und Umwelt v. 26.05.2015 zur Altlastsituation im Kreativquartier)*

#### **8.2.3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Schadstoffbelastung bei Durchführung der Planung**

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass im Bereich des Kreativquartiers mit Ausnahme bereits sanierter Bereiche nahezu flächendeckend Auffüllmaterial vorhanden ist, das örtlich Verunreinigungen durch PAK, MKW oder Schwermetalle aufweist. Im Falle eines Aushubes des Auffüllmaterials ist eine schadlose Verwertung bzw. Entsorgung erforderlich. Die erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind u.E. jedoch technisch möglich und finanziell vertretbar.

*(Auszug aus Stellungnahme des Referats für Gesundheit und Umwelt v. 26.05.2015 zur Altlastsituation im Kreativquartier)*

#### **8.2.3.1.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Schadstoffbelastung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine weitere städtebauliche Entwicklung auf den Flächen für die Rahmenplanung des Kreativquartiers würde eine weitere Untersuchung der kontaminationsverdächtigen Flächen voraussichtlich zögerlich oder gar nicht erfolgen, so dass auch kaum Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erfolgen würden.

#### **8.2.3.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nachteilige Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung des Kreativquartiers auf die Schadstoffbelastung der Böden sind nicht zu erkennen. Infolge der vorgesehenen Nutzungen ist im Regelfall keine Kontaminationsgefährdung von Böden zu erwarten.

#### **8.2.3.1.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sowie des BayBodSchG in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung an die Behandlung der kontaminationsverdächtigen Flächen bzw. festgestellten Altlasten werden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne eingehalten.

#### **8.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**

##### **8.2.3.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Wirkungsbereichs Bodenfunktionen**

Die ursprüngliche Bodenausprägung im Untersuchungsgebiet ist gemäß standortkundlicher Bodenkarte für die LH München ein Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter, der hinsichtlich der ökologischen Bodenfunktionen (Produktionsfunktion für das Pflanzenwachstum, Regler- und Speicherfunktion für Stoffe und Energie, Lebensraumfunktion) eine hohe Bedeutung beizumessen ist. Die gegenwärtig vorherrschenden, anthropogen stark überformten Siedlungsböden des Untersuchungsraums weisen eine lediglich geringe bis sehr geringe ökologische Bedeutung auf.

Gegenwärtig sind von dem rd. 20 ha großen Untersuchungsraum rd. 10 ha vollständig versiegelt (Gebäude-, Verkehrs-, Lagerflächen), wobei die Teilbereiche 'Feld' und 'Park' geringere Versiegelung aufweisen als die Teilbereiche 'Labor' und 'Plattform'.

#### **8.2.3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Bodenfunktionen bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung des Kreativquartiers werden im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand Böden im Umfang von ca. 5,2 ha neu versiegelt. Dies bedeutet eine Zunahme der Versiegelung um ca. 25%. Somit verbleiben im Kreativquartier ca. 5 ha dauerhaft unversiegelte Flächen, die planungsrechtlich gesichert werden. Vor allem der neu anzulegende, ca. 1,9 ha große Park steht für eine Aufwertung der ökologischen Bodenfunktionen zur Verfügung. Dort können nicht nur die Produktions-, Regler- und Speicherfunktionen der Böden verbessert werden, sondern auch die Lebensraumfunktion (durch Schaffung von besonders trockenen und/oder besonders feuchten Sonderstandorten auf Teilflächen des Parks).

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Konversion der Flächen auf dem ehemaligen Kasernengelände im städtebaulichen Innenbereich der Stadt München tendenziell dazu beiträgt, dass eine zusätzliche Inanspruchnahme von relativ natürlichen Böden mit bedeutend höheren ökologischen Bodenfunktionen im städtebaulichen Außenbereich für Siedlungszwecke vermieden wird.

#### **8.2.3.2.3 Prognose über die Entwicklung des Wirkungsbereichs Bodenfunktionen bei Nichtdurchführung der Planung**

In den Bereichen mit Baurecht nach § 34 BauGB ('Labor', 'Park', 'Plattform' und Teile des 'Felds') ist planungsrechtlich von einer weiteren Versiegelung auszugehen. Unter der Voraussetzung, dass sie längerfristig ungenutzt bleiben, würden sich die Brachflächen im Untersuchungsraum jedoch voraussichtlich zu Ruderalstandorten mit positiver Wirkung auf das Schutzgut Bodenfunktionen weiterentwickeln.

#### **8.2.3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

In der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung werden Entsiegelungspotenziale von Flächen zur Renaturierung von Böden innerhalb des geplanten Kreativquartiers untersucht. Bei Verkehrsflächen, insbesondere Kfz-Parkplätzen, besteht oftmals die Möglichkeit, durch (Teil-)Entsiegelung die ökologischen Bodenfunktionen wieder zu beleben.

Durch die Freiflächengestaltungssatzung der LH München ist gesichert, dass Nebenverkehrsflächen und Parkplätze mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen sind. Im aktuellen Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen werden Pflastersysteme beschrieben, die eine vollständige Bodenversiegelung vermeiden und Niederschlagswasser zu sehr hohen Anteilen versickern lassen.

#### **8.2.3.2.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Die städtebauliche Planung zum Kreativquartier steht im Einklang mit den auf Bodenschutz bezogenen gesetzlichen Bestimmungen (§ 1 BBodSchG, § 15 Abs. 3 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG).

## **8.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet des Kreativquartiers oder in der Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer; auch indirekt (z.B. durch Niederschlagswassereinleitung oder Bebauung von Überschwemmungsbereichen) werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Deshalb bezieht sich die nachfolgende Bestandsanalyse und Auswirkungsbewertung ausschließlich auf das Grundwasser.

### **8.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Schutzguts Wasser**

Im Untersuchungsraum oder seiner Umgebung liegen keine Grundwasserbrunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung; entsprechend sind auch keine Wasserschutzgebietszonen ausgewiesen. Inwiefern private oder gewerbliche Nutzungen des Grundwassers vorliegen, ist nicht bekannt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsraum für das Kreativquartier gemäß Kartendienst der LH München ca. 6-8 m (Bezugsjahr 1989). Für den Bemessungswasserstand HW 1940 liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet bei ca. 5,4 - 5,5 m u. GOK.

### **8.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Wasser bei Durchführung der Planung**

Eine wesentliche quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verringerung der Neubildungsrate ist vorhabenbedingt nicht zu erwarten, weil die Entwässerungssatzung der Stadt München und die gemäß Planung zum Kreativquartier vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Bewirtschaftung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken zur weitgehenden Grundwasserregeneration beitragen.

Während der Bauarbeiten zur Errichtung der Tiefgaragen (im Norden des Kreativquartiers unter dem ehemaligen Kasernen-Platz und unter der geplanten Wohnbebauung im Teilquartier 'Feld', in der Mitte zwischen der Tonnenhalle und der Jutierhalle sowie im gesamten Bereich der 'Plattform') könnten temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden. Außerdem kann im Falle von zweigeschossigen Tiefgaragen ggf. eine lokale Veränderung der Grundwasserfließrichtung oder ein Grundwasseraufstau erfolgen.

Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwasserchemismus infolge des Vorhabens ist nicht zu prognostizieren, da keine grundwassergefährdenden Nutzungen im Kreativquartier geplant sind. Möglicherweise kann eine Verbesserung der Grundwasserqualität durch ggf. vorzunehmende Sanierungen von Altlasten/ Bodenkontaminationen im Kreativquartier erreicht werden.

### **8.2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Wasser bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine Umsetzung der Rahmenplanung für das Kreativquartier ist mit einer Beibehaltung der gegenwärtigen Grundwassersituation in dem betroffenen Untersuchungsraum zu rechnen, insofern sich die Niederschlagsverhältnisse, Lufttemperaturen und somit Verdunstungsrate und Grundwasserregeneration im

langjährigen Mittel nicht verändern.

#### **8.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Grundsätzlich finden zur Versickerung des Niederschlagswassers im Kreativquartier die Regelungen der Entwässerungssatzung der LH München Anwendung. Das gemäß der Planung beabsichtigte Regenwassermanagement sieht auch die als Dachgärten genutzten Teile der Dachflächen sowie die Bodenüberdeckungen der Tiefgaragen als Retentionsflächen vor.

Bei baulichen Eingriffen in das Grundwasser, z.B. infolge der Errichtung von mehr als eingeschossigen Tiefgaragen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zur Beurteilung der Auswirkungen entsprechender Vorhaben auf das Grundwasser sind hydrogeologische (Aufstau-)Berechnungen vorzulegen. In der Dachauer Straße liegen angrenzend zum Plangebiet die Grundwassermessstellen KP 429 der MSE (südlich Dachauer Str. 112) und U1/137 des RGU (südwestlich Dachauer Str. 104a), die im Baugenehmigungsverfahren mit dem Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis ausgewertet werden können.

#### **8.2.4.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Es wurde neben den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes die Entwässerungssatzung der LH München berücksichtigt.

#### **8.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

##### **8.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Schutzguts Luft**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. Hier ist ein derzeitiges Verkehrsaufkommen von etwa 25.000 Kfz/24h an der Dachauer Straße, von 37.500 Kfz/24h an der Schwere-Reiter-Straße und etwa 13.000 Kfz/24h an der Lothstraße zu nennen.

Gemäß Modellrechnung des Masterplans zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München ist für das Prognosejahr 2020 an der Dachauer Straße mit Überschreitungen nordwestlich des Planungsgebietes (nördlich der Schwere-Reiter-Straße) zu rechnen. An der Lothstraße werden die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> gemäß der Modellrechnungen (Karte des Masterplans für das Bezugsjahr 2020) und auch gemäß den Messungen des LfU (Jahresmittelwert 2018: 27 µg/m<sup>3</sup>) zuverlässig eingehalten, was so auch für die angrenzende, gering befahrene Heißstraße zu erwarten ist. Auch an der Schwere-Reiter-Straße werden im Bereich des Planungsvorhabens die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> gemäß der Modellrechnungen (Karte des Masterplans für das Bezugsjahr 2020) eingehalten.

Die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) werden in München seit 2012 generell eingehalten.

<b>Parameter Lufthygiene</b>	<b>Grenzwert BlmSchG</b>	<b>Leitwert WHO</b>	<b>Messwert 2013</b>	<b>Messwert 2014</b>
Stickstoffdioxid / NO <sub>2</sub> (in µg/m <sup>3</sup> )	39. BlmSchV			
- Jahres-Mittelwert	40 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	31 µg/m <sup>3</sup>	31 µg/m <sup>3</sup>
- 1-h Mittelwert > 200 µg/m <sup>3</sup> an Tagen pro Kalenderjahr	18		0 Tage	0 Tage
Feinstaub / PM <sub>10</sub> (in µg/m <sup>3</sup> )	39. BlmSchV			
- Jahresmittelwert	40 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>	18 µg/m <sup>3</sup>
- Tagesmittel > 50 µg/m <sup>3</sup> an Tagen pro Kalenderjahr	35 Tage		11 Tage	8 Tage
Feinstaub / PM <sub>2,5</sub> (in µg/m <sup>3</sup> )	39. BlmSchV			
- Jahresmittelwert	25 µg/m <sup>3</sup>	10 µg/m <sup>3</sup>	14 µg/m <sup>3</sup>	12 µg/m <sup>3</sup>

**Jahreskenngrößen 2013 von Luftschadstoffkonzentrationen an der amtlichen  
Messstation Lothstraße Jahresberichte 2013 und 2014)**

### 8.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Luft bei Durchführung der Planung

Gemäß Verkehrsgutachten ist durch die geplante Umnutzung mit moderaten Zunahmen der Verkehrszahlen im Bereich des Planungsvorhabens zu rechnen. Im Vergleich Planfall zu Nullfall werden bis zu +3.900 Kfz/24h für die Dachauer Straße (ca. 11 % -13 % Zunahme) prognostiziert. Auf der Schwere-Reiter-Straße werden bis zu 500 Kfz/24h Mehrverkehr (ca. 1 % Mehrverkehr) und auf der Lothstraße bis zu +800 Kfz/24h (ca. 5 % Zunahme) erwartet.

Die geplante Bebauung wird keine neue Straßenrandbebauung schaffen, sondern vornehmlich bereits bestehende Gebäude überplanen. Dementsprechend ist mit keinen relevanten Änderungen der Durchlüftungssituation an Dachauer- oder Lothstraße zu rechnen.

Durch die moderaten Verkehrszunahmen ist von einer leichten Verschlechterung der lufthygienischen Situation auszugehen. In Kombination mit der Einhaltung der Grenzwerte im Ist-Zustand, einer annähernd gleichbleibenden Durchlüftungssituation im Planfall und einer erwarteten Verringerung der Emissionen der Kfz-Flotte ist auch künftig von einer Einhaltung der Grenzwerte im Planfall auszugehen, was mit der Einschätzung des Gutachtens von Möhler + Partner übereinstimmt.

Für die derzeit und auch nach Modellrechnung für das Prognosejahr 2020 von Grenzwertüberschreitung betroffenen Abschnitte der Dachauer Straße nordwestlich des Planungsgebietes kann eine leichte Verschlechterung durch die von der Planung hervorgerufenen Zusatzverkehre nicht ausgeschlossen werden, so dass eine Einhaltung der Grenzwerte für den Planfall nicht sichergestellt ist.

### 8.2.5.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Luft bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit ist mit sukzessiven Emissionsrückgängen der Fahrzeugflotte zu rechnen, so

dass mittel- bis langfristig geringere lufthygienische Emissionen pro Fahrzeug zu erwarten sind. Inwiefern diese technischen Fortschritte durch etwaige Verkehrszunahmen und sekundäre Effekte (z.B. Zunahme von Stausituationen) kompensiert werden könnten, lässt sich nicht mit Sicherheit abschätzen.

#### **8.2.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Planung sieht im mittleren Abschnitt der Heißstraße im Bereich des geplanten Parks eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nur für Fußgänger, Radfahrer und Feuerwehr vor, so dass Durchgangs- bzw. 'Schleich'-Verkehre von motorisiertem Individualverkehr durch das Kreativquartier unterbunden werden. Außerdem soll die dezentrale Verteilung von Infrastruktur im Quartier zu tendenziell kurzen Wegen für die Bewohner und somit zur Vermeidung von Kfz-Verkehr beitragen.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Luftschadstoff-Immissionen im Kreativquartier und seiner Umgebung wird in der weiteren Planung darauf hingewirkt, dass möglichst gute Voraussetzungen für Fußgänger sowie für die Nutzung von ÖPNV und Fahrrad, E-Bikes und Pedelecs geschaffen werden, damit der Luftschadstoffe emittierende Kfz-Verkehr minimiert wird. Hierzu zählen auch die Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, die Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, die Errichtung von E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, die Förderung von Mobilitätsstationen, die Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote usw.

Möglicherweise eintretende Grenzwertüberschreitungen sind nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht 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 vom 25.07.2018).

Im Zuge von technischen Innovationen und Neuerungen ist zudem von einer sukzessiven Verbesserung der Flottenwerte auszugehen, so dass die verkehrsbedingten Emissionen im Zeithorizont des Planfalls sinken werden.

Weitere Maßnahmen z.B. im Rahmen von Mobilitätskonzepten bei Bauvorhaben sowie die Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote o.ä. werden angestrebt.

#### **8.2.5.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist vor allem das BImSchG in Verbindung mit der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) relevant und wurde entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen Bestimmungen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG.

## **8.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

### **8.2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Schutzguts Klima**

Der Deutsche Wetterdienst analysiert im Rahmen des 'Stadtklima-Projektes' für die Stadt München die langjährige Entwicklung des lokalen Klimas im Stadtgebiet von München.

Im Rahmen des Klimawandels ist auch in München bereits seit mehreren Jahrzehnten ein stetiger Trend zu höheren Lufttemperaturen von im Jahresmittel ca. 9°C auf ca. 10°C zu verzeichnen. Hinsichtlich der jährlichen Niederschlagssummen deutet der Entwicklungstrend im Beobachtungszeitraum 1955-2012 auf ein geringfügiges Ansteigen hin.

Die bioklimatische Situation im Untersuchungsraum ist laut Klimafunktionskarte der LH München (2014), da im Innenstadtbereich gelegen, weniger günstig bis ungünstig. Das Kreativquartier liegt nicht im Bereich von Kaltluftleitbahnen oder Flurwinden zum Ausgleich sommerlicher Überhitzungen oder zum Austausch lufthygienisch belasteter Luft gegen Frischluft.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungsstruktur, Relief- und Vegetationsverhältnisse im Plangebiet des Kreativquartiers ist keine besondere klimameliorative Funktion erkennbar. Das Plangebiet weist weder eine bedeutende Funktion als Kaltluft-Entstehungs-/ -Abfluss-Gebiet auf, noch kann von überdurchschnittlicher Frischluftproduktion (Filterung von Stäuben und Emission von Sauerstoff) durch die vorhandene Vegetation ausgegangen werden.

### **8.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Klima bei Durchführung der Planung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokale bioklimatische Situation sind in den Teilquartieren unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten. Im nordöstlichen Teilquartier 'Feld' kommt es durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades zu einer Zunahme der thermischen Belastung; das nordwestliche Teilquartier 'Labor' und das südliche Teilquartier 'Plattform' verbleiben aufgrund geringer Neuversiegelung im Wesentlichen bioklimatisch unverändert. Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung und die Anlage von Grünflächen können die nachteiligen Auswirkungen zu einem gewissen Grad kompensiert werden und thermische Rückzugsorte für die Bevölkerung geschaffen werden.

Im zentralen Teilquartier 'Park' wird die geplante, relativ großflächig zusammenhängende Grünfläche positive Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Kreativquartier und darüber hinaus auch der benachbarten Bebauung an der Dachauer Straße und der Heßstraße entfalten. Der Park reduziert aufgrund des durch Boden- und Pflanzenverdunstung verursachten Abkühlungseffektes die sommerliche Hitze im Kreativquartier. Zudem wird durch die Vegetation im Park feinstaubbelastete Luft gefiltert und Frischluft erzeugt.

### **8.2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Klima bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Deutsche Wetterdienst veröffentlicht auf seinem 'Online-Portal' Deutscher Klimaatlas ([www.dwd.de/klimaatlas](http://www.dwd.de/klimaatlas)) Daten und Prognosen zu Szenarien des anthropogen verursachten Klimawandels. Demnach sind im weiteren Verlauf des 21. Jahrhunderts erhebliche Veränderungen des globalen Klimas mit Rückwirkungen auch auf das Klima in Deutschland zu erwarten. Prognostiziert wird ein deutlicher Anstieg der Durchschnittstemperaturen im Vergleich zum 20. Jahrhundert um etwa 2-5 Grad Celsius und eine Zunahme von Wetterextremen (Starkniederschläge, Hitze-/Dürreperioden, Stürme).

Entsprechende Klimaentwicklungen werden prinzipiell auch hinsichtlich des Freistaates Bayern bzw. der Region Isar erwartet.

Da das Planungsgebiet Kreativpark und Kreativplattform als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer weiteren Versiegelung. Die bioklimatische Situation im Planungsgebiet würde sich dadurch in Verbindung mit zunehmender sommerlicher Hitze weiter verschlechtern.

### **8.2.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Durch die Neufestsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen in allen Teilen des Planungsgebietes wird die planerische Grundlage für eine ausreichende Grünausstattung des Planungsgebietes gelegt. Insbesondere ist der angestrebte hohe Anteil an Bäumen erster und zweiter Wuchsordnung ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation und der Aufenthaltsqualität. Auch besondere Festsetzungen zur Begrünung der Dächer können zu verbesserten mikroklimatischen Bedingungen im Planungsgebiet beitragen.

### **8.2.6.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Das BauGB enthält in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 allgemeine Bestimmungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Im BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4 wird zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Luft und Klima als Bestandteil des Naturhaushaltes aufgefordert. Darüber hinaus existieren keine im Freistaat Bayern gültigen fachgesetzlichen Regelungen zum Klimaschutz.

### **8.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild**

Weil der Untersuchungsraum Teil des zusammenhängend bebauten Innenbereichs der Stadt München ist, wäre eine Bewertung des Landschaftsbildes nach den Kriterien des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG 'Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft' nicht sachgerecht.

Deshalb wird nachfolgend das Ortsbild im Untersuchungsraum beschrieben und bewertet.

#### **8.2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Schutzguts Ortsbild**

Gegenwärtig ist das Ortsbild im Untersuchungsraum geprägt durch eine ungeordnete städtebauliche Gemengelage mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen einschließlich offener Lagerflächen, Dienstleistungen (vor allem Bildungsinfrastruktur) und Kultureinrichtungen. Außerdem weist der Untersuchungsraum einen großen Anteil Brachflächen und Verkehrsflächen bzw. Kfz-Parkplätzen auf.

An einigen Stellen sind im Untersuchungsgebiet Bäume bzw. Baumgruppen/-reihen vorhanden, die aufgrund ihrer Höhe und des Kronenvolumens eine hohe Bedeutung für das Ortsbild aufweisen. Zu nennen sind diesbezüglich vor allem die alten Kastanien an der Dachauer Straße und an der Lothstraße, sowie die alten Ahornbäume und Kastanien als Umrandung des ehemaligen Kasernenplatzes im Norden des Untersuchungsgebietes. Ebenfalls wirken sich die Baumgruppen nördlich der St. Barbara-Kirche, östlich der Jutierhalle und nordwestlich der Tonnenhalle ästhetisch förderlich auf ihre Umgebung aus.

Insgesamt betrachtet wirkt das Ortsbild im Untersuchungsraum überwiegend als städtebaulich ungeordnet. Hiervon ausgenommen sind lediglich das Gelände der Hochschule München im Süden und der ehemalige Kasernenplatz im Nordosten mit der umgebenden historischen Bebauung.

#### **8.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Ortsbild bei Durchführung der Planung**

Eine Umsetzung der Planung zum Kreativquartier führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einschließlich privat oder öffentlich nutzbarer Grünflächen. Die geplante Pflanzung von Baumalleen und Baumreihen an den Erschließungsstraßen im Kreativquartier sowie der geplante Park werden eine deutlich wahrnehmbare räumliche Ordnung erzeugen.

Die geplante bauliche Entwicklung orientiert sich an den bestehenden Strukturen und ergänzt diese. So wird dieser bisher ungeordnete Bereich in den städtebaulichen Kontext integriert und das Stadtbild verbessert.

#### **8.2.7.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Ortsbild bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine verbindliche Bauleitplanung für das Kreativquartier würden sich das Ortsbild und die städtebauliche Struktur im Planungsgebiet Kreativpark und Kreativplattform in absehbarer Zukunft weiter zu einem überwiegend gewerblich genutzten Quartier verändern.

#### **8.2.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild) werden infolge des Vorhabens keine nachteiligen Auswirkungen verursacht. Der besonders wertvolle Baumbestand wird erhalten; die in erheblichem Umfang vorgesehenen neuen Baumpflanzungen werden zu einer Aufwertung des Landschafts-/Ortsbildes beitragen (vgl. Kapitel

8.2.2.1).

Die wesentlichen Parameter der baulichen Strukturen wie Baukörperausformung, Höhenentwicklung, Dachformen, Dachaufbauten etc. werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Zur weitergehenden Vermeidung zukünftiger Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden Festsetzungen zum Verbot von störender Außenwerbung und zu technischen Dachaufbauten getroffen. Die weitere Umsetzung der Planung wird durch ein Beratungsgremium begleitet.

#### **8.2.7.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Das BauGB enthält in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Wesentliche Richtschnur für eine qualitätvolle Entwicklung des Planungsgebietes ist auch der Gestaltungsleitfaden zum Kreativquartier, der in Zusammenhang mit dem Rahmenplan erarbeitet wurde.

#### **8.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### **8.2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Schutzgut Kulturgüter**

Der nördliche Teilbereich des Planungsgebietes wurde bis 1920 militärisch und anschließend gewerblich genutzt (ehemalige 'Luitpoldkaserne'). Gegenwärtig findet vor allem im nordwestlichen Teilbereich ('Labor') eine Zwischennutzung aus der freien Kunst- und Kulturszene mit Ateliers, Werkstätten und freiem Theater statt.

Von den innerhalb des Planungsgebietes liegenden Gebäuden sind die folgenden denkmalgeschützt (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas):

- Aktennummer: D-1-62-000-4059; Ehem. Zeughaus, jetzt Technische Universität
- Aktennummer: D-1-62-000-1159; Wohnhaus (Dachauer Str. 102, 102 a, 102 b)
- Aktennummer: D-1-62-000-1160; 2 Wohnhäuser (Dachauer Str. 106, 106 a, 106 b u. 108, 108 a, 108 b)
- Aktennummer: D-1-62-000-7824; 2 Gebäude: sog. Jutierungshalle u. sog. Tonnenhalle; (gegenwärtige Funktion: Lagergebäude, Gewerbe- und Industriebauten)
- Aktennummer: D-1-62-000-2638; Ehem. Luftschifferkaserne der Luitpoldkaserne (Schwere-Reiter-Straße 4)
- Aktennummer: D-1-62-000-2638; Einfriedung bauzeitlich, im Nordwesten der 'Luitpoldkaserne'

Darüber hinaus gibt es vor allem in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Kreativquartiers (östlich der Heßstraße) zahlreiche weitere Einzelbaudenkmäler und ein Ensemble (E-1-62-000-6 Barbarastraße) nach Denkmalschutzgesetz.

Besondere kulturhistorische Bedeutung kommt im näheren Umfeld des Kreativquartiers der 'St.-Barbara-Kirche' zu.

Auch die den ehemaligen Kasernen-Platz umgebenden ehemaligen

Kasernengebäude (darunter Baudenkmal Nr. D-1-62-000-2638) vermitteln zusammen mit dem baumumstandenen Platz, der wiederum von Kopfsteinpflaster-Straßen umgeben ist, eine Wirkung als historisch bedeutsamer Ort.

Im Kontext mit den Relikten der ehemaligen Kasernenmauer sowie den Namen umgebender Straßen (Infanteriestraße und Schwere-Reiter-Straße) wird hier die ehemalige historische Bedeutung des Quartiers noch deutlich wahrnehmbar. Auch diese besondere Charakteristik kann eine positive 'Adressbildung' sowie Identifikation der Bevölkerung mit dem Quartier hervorrufen. Somit trägt die kulturhistorische Bausubstanz im Quartier neben den privaten und öffentlichen Grünflächen zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei.

Deshalb sollte eine Neubebauung im Umfeld der kulturhistorisch bedeutsamen Gebäude, vor allem wenn sie bereits im Denkmalkataster offiziell als Baudenkmäler ausgewiesen sind, besonders sensibel auf die benachbarte historische Bausubstanz Rücksicht nehmen.

#### **8.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Kulturgüter bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der Planung sind unmittelbare Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude nicht erkennbar. Der Abriss von Baudenkmalern ist nicht vorgesehen, allerdings sollen an mehreren Stellen neue Gebäude unmittelbar angrenzend an Baudenkmäler errichtet werden. Außerdem soll eine Umnutzung/Wiedernutzung von Baudenkmalern im Kreativquartier erfolgen (z.B. Tonnen- und Jutierhalle). Weil von denkmalgerechten Umbauten auszugehen ist, dient dies grundsätzlich dem Erhalt der Bausubstanz.

Im Protokoll der HDS vom 12.08.2015 ist vermerkt, dass hinsichtlich der im Kreativquartier geplanten Hochpunkte keine Beeinträchtigungen der Münchener Stadtsilhouette sowie der Jutier- und Tonnenhalle zu befürchten ist. Sowohl das Landesamt für Denkmalpflege und der Heimatpfleger als auch die Untere Denkmalschutzbehörde sind sich einig, dass auf eine Sichtfeldanalyse bzgl. der geplanten Hochpunkte verzichtet werden kann.

#### **8.2.8.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzguts Kulturgüter bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Prognose der Entwicklung des Erhaltungszustands der Denkmäler im Kreativquartier bei Nichtdurchführung der Planung ist sehr unsicher. Die überwiegende Zahl der denkmalgeschützten Gebäude ist genutzt; diese Gebäude werden somit voraussichtlich erhalten. Sollte ohne eine städtebauliche Aufwertung des Umfelds und verbesserte verkehrliche Erschließung der Tonnen- und Jutierhalle keine dauerhafte Nachnutzung dieser denkmalgeschützten Gebäude erfolgen, so ist ein weiterer Verfall der Bausubstanz kaum zu vermeiden.

#### **8.2.8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Bereits im Planungswettbewerb waren die untere Denkmalschutzbehörde sowie der zuständige Heimatpfleger der Landeshauptstadt München beteiligt. Der Rahmenplan wurde dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Heimatpfleger und der unteren

Denkmalschutzbehörde vorgestellt und deren Anregungen in der Planung berücksichtigt.

#### **8.2.8.5 Erläuterung zur Berücksichtigung der fachgesetzlich und fachplanerisch festgelegten Ziele sowie der Umweltbelange bei der Aufstellung**

Im BauGB wird die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in § 1 Abs. 6 Nr. 5 postuliert. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Freistaat Bayern (BayDSchG; insbesondere die Schutzbestimmungen der Art. 4-6).

#### **8.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine Ausbildung der Baukörper möglich, die den aktuellen energetischen Standards genügt und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglicht. Der Heizenergiebedarf der Gebäude soll im Kreativquartier grundsätzlich über städtische Fernwärme mit niedrigem spezifischem Primärenergieverbrauch gedeckt und durch eine kompakte Baustruktur niedrig gehalten werden.

Bei Bestandsgebäuden, die längerfristig genutzt werden, sollte eine energetische Sanierung von Gebäudehüllen und Haustechnik durchgeführt werden (ggf. unter Beachtung von Denkmalschutzanforderungen).

Darüber hinaus soll zur Energiebedarfsdeckung der Gebäude im Kreativquartier durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht werden (z.B. technische Dachaufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie / Photovoltaik).

#### **8.2.9.1 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser**

Das Kreativquartier liegt innerhalb eines Mischwassereinzugsgebietes der Stadt München. Zur Reduzierung von Stoßbelastungen der Kläranlage sowie des anschließenden Vorfluters soll eine weitgehende, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Kreativquartier selbst erfolgen. Die Rahmenplanung enthält hierfür differenzierte Angaben zum Regenwassermanagement. Bei pedologisch und hydrogeologisch generell positiv einzuordnenden Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser sind die Abflüsse von Neubauten grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Die Entsorgung der im Kreativquartier entstehenden Abfälle wird dem rechtlichen und technischen Regelwerk entsprechend nach den Standards der Landeshauptstadt München durchgeführt und verursacht somit die allgemein üblichen Beeinträchtigungen der Umwelt infolge Transport, Behandlung und Ablagerung von Reststoffen.

#### **8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, bzw. dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen sind, kommt die Naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich besteht ausschließlich für Eingriffe, die über das planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Im Planungsgebiet Kreativquartier ist lediglich die große Brachfläche zwischen Infanteriestraße und Heßstraße mit einer Größe von ca. 3,3 ha als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuschätzen. Für diese Teilfläche im Planungsbereich des Bebauungsplanes mit GO 1954 wird eine Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs gemäß Leitfaden 'Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) durchgeführt. Im Planungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung 2096a (Kreativpark und Kreativplattform) ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da ein hohes gewerbliches Baurecht nach §34 BauGB vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden war.

Im Juni 2015 wurde für das geplante Kreativquartier eine Kartierung der Biotoptypen durchgeführt und eine Bewertung nach den Gebietskategorien unterschiedlicher Bedeutung gemäß Liste 1 a-c des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung'.

Insgesamt wird der großen Brachfläche im Teilquartier 'Feld' in einer Schutzgut übergreifenden Bewertung (Arten und Lebensräume, Klima/Luft und Landschafts-/ Ortsbild) eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugewiesen (Kategorie II). Besondere ökologische Wert- und Funktionselemente, die eine hohe Bedeutung von Natur und Landschaft anzeigen würden, sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes Kreativquartier sind keine Flächen vorhanden, die für Ausgleichsflächen auf Grund des Eingriffs im Kreativfeld planerisch festgesetzt werden könnten. Der zentral geplante, öffentliche Park soll überwiegend für Erholungssuchende nutzbar gemacht werden, so dass keine wesentliche Aufwertung der Parkflächen hinsichtlich der Bedeutung als Biotop für Pflanzen und Tiere erfolgen kann, zumal die Lage des Parks relativ isoliert vom Biotopverbund ist. Auch im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Flächenpotentiale vorhanden, die durch Festsetzung als Ausgleichsfläche für den ökologischen Ausgleich herangezogen werden könnten.

Deshalb wird von der Möglichkeit des § 1a Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans in einem Ökokonto nachzuweisen. Da durch die Planung vor allem Trockenstandorte betroffen sind, wird hierfür das Münchener 'Ökokonto Fröttmanning' herangezogen.

#### **8.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung für das gesamte Planungsgebiet 'Kreativquartier' erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse einer faunistischen Kartierung. Ergänzend wurde zur Erfassung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Baumhöhlenkontrolle durchgeführt. Mit Bezug zu den Ergebnissen der Kartierung, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden, erfolgt eine Bewertung, ob für die jeweilige Artengruppe eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird für die Arten vorgesehen, für die ein gesicherter Nachweis innerhalb des Plangebietes vorliegt bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind bzw. dies nicht sicher ausgeschlossen werden kann.

#### 8.4.1 Baumkontrolle

Insgesamt 159 Bäume wurden am 07.05.2015 einer visuellen Baumkontrolle unterzogen. Es handelt sich um bereits eingemessene und nummerierte Bäume, bei denen klar ist, dass sie nicht erhalten werden können und im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen gefällt werden müssen.

Die Bäume wurden vom Boden aus mit Hilfe eines Fernglases darauf hin kontrolliert, ob sie potenzielle Quartiere oder Tagesverstecke für Fledermäuse bieten können oder ob sich darin aktuell Nester/Horste oder Nistkästen befinden. Der Zeitpunkt für die Durchführung der Baumkontrollen ermöglichte eine aus gutachterlicher Sicht abgesicherte Prüfung des Baumbestandes mit dem Vorteil, dass im belaubten Zustand im Mai eine klarere Identifizierung von abgestorbenen und geschädigten Ästen möglich gewesen ist. Sofern Höhlen vom Boden aus gut erreichbar waren, wurden diese mittels Videoendoskop auf aktuelle Besiedlung kontrolliert. Jeder Baum wurde anschließend einer Wertstufe zugeordnet.

Es wurden 21 Bäume festgestellt, die der Wertstufe 2 oder 3 zuzuordnen waren. Das sind Bäume, bei denen aufgrund vorhandener Höhlen, loser Borke, größerer Totholzpartien oder von Vogelhorsten/Nistkästen davon auszugehen ist, dass sie als Fledermausquartier oder als Brutplätze für Vögel von besonderer artenschutzrechtlicher Relevanz sind. Zwei Bäume wurden mittels Videoendoskop untersucht. Es konnte allerdings keine aktuelle Besiedlung festgestellt werden.

#### 8.4.2 Ergebnisse der faunistischen Kartierung (Vorgehensweise und Beschreibung der aktuellen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Untersuchungsraum)

##### 8.4.2.1 Brutvögel

Morgenkontrollen zur Erfassung des Brutvogelbestandes wurden am 20.03., 20.04., 07.05., 28.05. und 18.06.2015 absolviert. Die Kartierung erfolgte durch visuelle und akustische Erfassung der Vogelarten. Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden ortsgenau in Geländekarten eingetragen. Bei häufigeren Arten wurden Strichlisten geführt. Weitere Vogelnachweise gelangen bei den Begehungen zur Kartierung anderer Artengruppen im Juni und Juli (26.06. und 17.07.15).

##### Übersicht der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten

Artname deutsch	RL D	RL B	Status	Bestandsgröße
Amsel			vBv	5-7 Bp
Blaumeise			vBv	mind. 2 Bp
Buchfink			vBv	1 Bp
Buntspecht			vBv	1-2 Bp
Elster			Ng	1 Ind.
Gartenbaumläufer			vBv	1-2 Bp
Gartenrotschwanz	V	3	mBv	1-2 Bp
Goldammer		V	Ng	1 Ind.
Grünfink			mBv	1 Bp

Artname deutsch	RL D	RL B	Status	Bestandsgröße
Grünspecht		V	vBv	1 Bp
Hausrotschwanz			vBv	2-4 Bp
Haussperling	V		mBv	mind. 5 Bp
Kohlmeise			vBv	5-8 Bp
Mauersegler		V	Ng	9 Ind.
Mönchsgrasmücke			vBv	4-6 Bp
Rabenkrähe			Ng	4-7 Ind.
Ringeltaube			vBv	1-2 Bp
Rotkehlchen			vBv	1-3 Bp
Schwanzmeise			mBv	1 Bp
Stieglitz			vBv	4 Bp
Straßentaube			vBv	1-2 Bp
Turmfalke			vBv	1 Bp
Zilpzalp			vBv	3-4 Bp
<b>Summe: 23 Arten</b>	<b>2</b>	<b>4</b>		

RL BY (Rote Liste Bayerns) (BAYLFU 2003) und  
 RL D (Rote Liste Deutschland) (Südbeck et al. 2007): 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste  
 Status: Ng – Nahrungsgast, mBv – möglicher Brutvogel, vBv – vermutlicher Brutvogel  
 Bestandsgröße: Bp - Brutpaar, Ind. – maximale Individuenzahl (bei Nahrungsgästen)

Es konnten im Untersuchungsgebiet und dessen näheren Umfeld 23 Arten nachgewiesen werden (davon 15 vermutliche Brutvögel); darunter befinden sich fünf Rote-Liste-Arten (einschließlich Arten der Vorwarnliste). Es handelt sich um: Grünspecht (*Picus viridis*), Haussperling (*Passer domesticus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*).

Der Grünspecht wurde bei zwei ornithologischen Kartiergängen, aber auch bei zwei weiteren Gebietsbegehungen zur Erfassung anderer Arten, rufend im Gebiet festgestellt, meist im Bereich der Baustelle im Nordosten. Es erfolgten keine Beobachtungen des Grünspechts an einer Höhle oder regelmäßige An- und Abflüge zu einem bestimmten Baum, so dass kein Verdacht auf eine Bruthöhle bestand. Möglicherweise ist der Grünspecht im Gebiet aber auch nur ein regelmäßiger Nahrungsgast. Da es nicht auszuschließen war, dass der Grünspecht im Gebiet brütet, wurde er vorsichtshalber als vermutlicher Brutvogel angesprochen.

Der Haussperling wurde mehrfach im Norden des Untersuchungsgebietes auf einem Gebäude rufend beobachtet. Ob er dort gebrütet hat, konnte nicht sicher festgestellt werden, ist jedoch wahrscheinlich. Bei einer weiteren Gebietsbegehung am 17.07.15 zur Erfassung anderer Arten wurden vier nicht singende Einzeltiere beobachtet. Auch bei diesen Haussperlingen handelt es sich um potenzielle Brutvögel. Insbesondere der alte Gebäudebestand bietet zahlreiche Nischen an Dächern und Fassaden, die von Gebäudebrütern wie dem Haussperling genutzt werden könnten. Insofern überrascht die eher geringe Anzahl beobachteter Haussperlinge. Mit Grünfink, Hausrotschwanz, Straßentaube, Turmfalke und dem bereits erwähnten Mauersegler sind jedoch weitere typische Gebäudebrüter festgestellt worden.

Ein Gartenrotschwanz wurde nur Ende Mai am Rande der Baustelle im Norden des Untersuchungsgebietes auf einer Pappel sowie im Südosten auf einem Kran singend festgestellt. Obwohl die Art nur einmal beobachtet wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie im Gebiet brütet. Möglicherweise brütet der Gartenrotschwanz aber auch im Umfeld und ist hier nur Nahrungsgast.

Mauersegler wurden einzeln und in kleinen Trupps nur am 18.06. in der Nähe eines hohen Gebäudes im Norden des Untersuchungsgebietes festgestellt. Hier konnten zwei Mauersegler dabei beobachtet werden, wie sie mehrmals zu einer Nische in der Wand unter der Dachrinne des hohen Gebäudes flogen. Möglicherweise handelte es sich um ein Paar, das dort nach einem geeigneten Brutplatz suchte. Im Rahmen der entomologischen Begehungen am 26.6. und 17.7. wurde der Mauersegler nicht nachgewiesen. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass die Mauersegler im alten Gebäudebestand brüten.

Die Goldammer wurde nur Anfang Mai im Bereich der Baustelle im Nordosten erfasst. Da es sich um eine Art handelt, die bis in den späten Vormittag viel singt, kann davon ausgegangen werden, dass sie in diesem Gebiet nur ein Nahrungsgast ist und im weiteren Umfeld brütet.

Für die erstgenannten vier Vogelarten wird aufgrund ihres Schutzstatus und des möglichen Vorkommens als Brutvogel eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Für die sonstigen im Gebiet nachgewiesenen Vogelarten einschließlich der Goldammer erfolgt eine zusammenfassende artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Kapitel 8.4.4.1).

#### **8.4.2.2 Säugetiere - Fledermäuse**

Mit Ausnahme von Fledermäusen sind aufgrund mangelnder Habitatstrukturen keine artenschutzrechtlich relevanten Säugetierarten im Plangebiet zu erwarten. Im Folgenden wird daher lediglich auf die Fledermäuse im Detail eingegangen: Die Fledermausaktivität wurde in insgesamt sechs Erfassungsnächten untersucht. Eine erste Übersichtsbegehung wurde bereits am 28.09.2014 durchgeführt (nur Transektbegehung, keine stationäre Erfassung). Im Jahr 2015 fanden die Fledermauskartierungen zwischen Mitte Mai und Anfang August (Termine: 17./18.05.15, 09./10.06.15, 25./26.06.15, 09./10.07.15 und 05./06.08.15) statt. Die Erfassung begann jeweils etwa 30 Minuten vor Sonnenuntergang. Dabei wurde das Gebiet zunächst für ca. vier Stunden transektförmig abgelaufen. An besonders geeigneten Stellen wurde dabei jeweils 5-10 Minuten lang angehalten. Anschließend wurde ein Batcorder im Untersuchungsgebiet in ca. zwei Meter Höhe aufgestellt und zeichnete bis zum nächsten Morgen Rufe auf. Der zweite Batcorder wurde gleich zu Beginn der Untersuchung an passender Stelle aufgestellt. Beide Geräte wurden am nächsten Morgen wieder abgebaut.

Die Arterfassung und Bestimmung erfolgte mit zwei Batcordern (Version 1.12 und 2.0) der Firma EcoObs. Das Gerät zeichnet selbsttätig Fledermausrufe während der gesamten Beobachtungszeit auf. Die Artbestimmung wurde mit der Software bcAdmin 3.0 und bclident 1.5 durchgeführt. Bei der Auswertung wurden die "Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen", die von den

Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern in Zusammenarbeit mit der EcoObs GmbH erarbeitet wurden, herangezogen.

Für das Untersuchungsgebiet beträgt die Erfassungszeit insgesamt ca. 92 Stunden. Insgesamt wurden 280 getrennte Lautsequenzen aufgezeichnet, von denen es sich bei 176 um Fledermausrufe handelt.

Besonders zwischen den Arten der Gattung *Myotis*, *Pipistrellus* und der Nyctaloiden-Gruppe führt die Rufauswertung teilweise zu keiner sicheren Artbestimmung. In solchen Fällen erfolgt eine Auftrennung in Rufkomplexe, zu denen mehrere Arten gehören können.

Insgesamt waren die aufgezeichneten Rufe relativ gleichmäßig über das Planungsgebiet verteilt. Lediglich entlang der Gebüsche und Baumgruppen im Nordosten, bei einer Straßenlaterne in der Mitte sowie bei den Baumgruppen weiter südlich im Planungsgebiet war eine geringfügig höhere Anzahl an Rufen zu verzeichnen.

Die höhere Anzahl an Rufen in der Nähe von Straßenlaternen oder Gehölzstrukturen resultiert meist aus dem Jagdverhalten bestimmter Fledermausarten, so z. B. demjenigen der Zwergfledermaus, die eine Lichtquelle während der Jagd häufig an-/abfliegt oder diese umkreist. Dieses Verhalten führt zu einer hohen Aufnahmezahl bei nur wenigen tatsächlich vorhandenen Tieren.

Das natürliche Quartierangebot ist im Untersuchungsgebiet mit 21 großen, höhlenreichen Altbäumen, die z.T. größere Mengen Totholz aufweisen, als mittelmäßig bis gut einzuschätzen. Bedeutsam ist auch das potenzielle Quartierangebot für Gebäudefledermäuse in und den älteren Gebäuden auf dem Gelände, das im Zuge der vorliegenden Studie nicht genauer untersucht wurde.

Insgesamt ist innerhalb des Untersuchungsgebietes eine geringe Fledermausaktivität vorhanden, es ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf Quartiernutzungen. Auf Grundlage der aufgezeichneten Rufe sind im Gebiet potenzielle Vorkommen von bis zu neun Fledermausarten anzunehmen. Dabei handelt es sich um Breitflügel-, Kleine Bartfledermaus, Mücken-, Rauhaut-, Wasser-, Weißbrand, Zweifarb-, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler.

Für die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten erfolgt eine zusammenfassende artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Kapitel 8.4.4.2).

### **8.4.2.3 Schmetterlinge**

Im Plangebiet konnten eine Reihe weit verbreiteter und häufiger Arten festgestellt werden. Aufgrund der Habitatausstattung (größere Nachtkerzenbestände und Rosmarin-Weidenröschen sowie mageres Grünland auf Schotterfluren) wurde ein Vorkommen der beiden Arten Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und Idas-Bläuling (*Plebejus idas*) im Plangebiet vermutet.

#### **Nachtkerzenschwärmer**

Zur Überprüfung auf mögliche Vorkommen wurden nahezu alle potenziellen Raupenfutterpflanzen der Art auf dem Gelände nach Raupen abgesucht. Es wurden keine Raupen oder Falter des Nachtkerzenschwärmers nachgewiesen. Es kann mit

ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Art im Gebiet aktuell nicht vorkommt.

#### **Idas-Bläuling**

Beim Idas-Bläuling handelt es sich zwar nicht um eine nach Anhang IV der FFH-RL geschützte Art, dennoch ist sie gemäß Bundesartenschutzverordnung Anhang I besonders geschützt und in der Roten Liste gefährdeter Tagfalter Bayerns aufgeführt. Obwohl die Art grundsätzlich in München verbreitet ist und das Plangebiet eine für die Art geeignete Habitatausstattung aufweist (zumindest stellenweise mageres Grünland auf Schotterfluren), konnte der Idas-Bläuling im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Für den Nachtkerzenschwärmer und den Idas-Bläuling erfolgte keine weitere artenschutzrechtliche Prüfung. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlinge konnte mangels geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

#### **8.4.2.4 Übrige Tiergruppen (Amphibien, Reptilien, Heuschrecken)**

Insgesamt fünf zoologische Gebietsbegehungen wurden durchgeführt, um nach weiteren naturschutzfachlich Wert gebenden oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den genannten Gruppen zu suchen (Termine: 15.04., 19.5., 26.6., 17.7., 5.8.2015). Bei weiteren Begehungen (z.B. zur Fledermauserfassung bzw. beim Abbau der Batcorder) wurde ebenfalls auf bemerkenswerte Arten aus diesen Gruppen geachtet.

Im Gebiet sind mehrere offene Bereiche vorhanden, die teilweise einen mageren Bewuchs aufweisen, im Bereich von Baustellen auch völlig vegetationsfrei sind. Einzelne vegetationsfreie Tümpel wurden im Zentralbereich der Baustelle festgestellt. Andere Stillgewässer waren zum Zeitpunkt der Begehungen nicht vorhanden. In den Tümpeln, die vermutlich regelmäßig befahren werden, waren keine Amphibien-/larven vorhanden. Insgesamt gelang kein einziger Amphibiennachweis. Reproduktive Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten, wie der Wechselkröte, können mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Gebiet ist allenfalls mit gelegentlichem Auftreten umherstreifender Tiere, z.B. Erdkröten zu rechnen.

Zauneidechsen wären aufgrund der Habitatausstattung in manchen Teilen des Gebietes potenziell zu erwarten. Jedoch wurde die Art ebenfalls nicht im Gebiet nachgewiesen.

Auch andere wertgebende Arten konnten nicht gefunden werden. Festgestellt wurde eine Reihe weit verbreiteter und häufiger Arten aus der Gruppe der Heuschrecken, Tagfalter, Libellen und Säugetiere. Einige offene Hangbereiche im Bereich der beiden größeren Baustellen wären potenziell als Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke geeignet, jedoch wurde auch diese Rote-Liste-Art nicht festgestellt.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfungen sind für diese Tiergruppen nicht erforderlich.

### 8.4.3 Artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen

#### Maßnahmen zur Sicherung potentiell vorhandener Brutvögel und Fledermäuse

- Im Plangebiet sollen ca. 250 Bäume erhalten werden, die unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen (vgl. § 1 Abs. 2 BaumschutzV), d.h. einen Mindeststammumfang von 80 cm aufweisen. Im Rahmen der Baumkontrolle wurden nur die Bäume berücksichtigt, die nicht erhalten werden können. Bei vielen dieser Bäume handelt es sich um heimische, große Exemplare, die verschiedenen Tierarten Lebensraum bieten können. Für den Fall, dass in den Bebauungsplänen als zu erhalten festgesetzte Bäume doch zur Fällung freigegeben werden müssen, sind diese ebenfalls auf ihr Lebensraum-Potential für besonders und streng geschützte Arten zu untersuchen.
- Ebenso sind vor Durchführung von Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen in den Kellern, Dachböden, Fassaden von Bestandsgebäuden durch Fledermausexperten Kontrollen hinsichtlich Nutzungsspuren von Fledermäusen durchzuführen.
- Sofern als Ergebnis der Kontrolle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen werden, ist für deren Beseitigung oder Fällung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Befreiungsverfahrens eine Ausnahmegenehmigung bei den zuständigen Fachdienststellen einzuholen.
- Hier wird in der Regel zur Auflage gemacht, den Abriss von Gebäuden bzw. die Fällung von Bäumen auf die Zeit von Mitte September bis Ende Oktober, nach Abschluss der Wochenstubezeit, zu beschränken. In diesem Zeitraum sind die Tiere am wenigsten an Quartiere gebunden und das Risiko von Verletzungen oder Tötungen während der Abrissarbeiten ist am geringsten. Um eine Wiederbesiedelung zu vermeiden, wird, zur Unterstützung von Artenhilfsmaßnahmen, das Verschließen von Höhlen bzw. eine Vergrämung der weiteren Quartiernutzung empfohlen.
- Fällzeitbeschränkung: Grundsätzlich darf entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden, d. h. zwischen dem 30. September und dem 1. März eines jeden Jahres. Durch das zeitliche Einschränken des Rodens von Strukturen, die Vögeln oder Fledermäusen Fortpflanzungsstätten oder Ruhehabitate bieten können, kann sichergestellt werden, dass keine besetzten Nester oder Höhlen bzw. Quartiere zerstört werden.
- Nächtliche Bauarbeiten in Frühjahr und Sommer unter Zuhilfenahme von Lichtenanlagen sollten vermieden werden.
- Untersuchungen belegen, dass die Kollision mit Glasscheiben generell eine wesentliche Gefährdungsursache für Vögel in Städten darstellt. Eine Publikation zum Thema 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' empfiehlt eine möglichst geringe Außenreflexion von verwendeten Glassorten, maximal 15 %. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Vogelkollisionen mit Glasscheiben im Kreativquartier wird deshalb empfohlen, große Glasfassaden vogelfreundlich zu errichten und im Nahbereich solcher Fassaden keine Gehölze zu pflanzen.
- Anbringen von 10 Höhlenkolonie-Kästen als Brutangebot für den Haussperling sowie 10 Mauerseglerkästen an geeigneten Stellen von längerfristig zu erhaltenden, älteren Gebäuden oder von Neubauten.

#### Artenhilfsmaßnahmen für Brutvögel:

5 Stück Nisthilfen für den Gartenrotschwanz: (Höhlen oder Halbhöhlen). Diese

können auch anderen Arten zugutekommen. Die Nisthöhlen sollen nach Möglichkeit in ca. 1-5 m Höhe platziert werden. Das Einflugloch ist oval und wird nach Norden ausgerichtet. Bewährt hat sich eine Fluglochweite mit einem Ausmaß von ca. 30x44 mm.

#### **Artenhilfsmaßnahmen für Fledermäuse:**

Um einen Ersatz für die in Baumhöhlen oder an/in den Gebäuden eventuell verloren gehenden Fledermaus-Quartiere zu bieten, sollen an geeigneten Stellen im Kreativquartier (z.B. im Umfeld des geplanten Parks bzw. im Bereich des alten Gebäudebestandes) künstliche Fledermausbehausungen (Kästen und Höhlen) als neue Quartierangebote für die Tiere angebracht werden. Die Anzahl der Fledermauskästen und -höhlen ist abhängig von der Kontrolle und einer möglichen Betroffenheit von Quartieren. Das Ausbringen der Fledermauskästen und künstlichen Höhlen ist mit der unteren Naturschutzbehörde und dem RGU abzustimmen.

#### **8.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt für Vogelarten der Roten Liste, deren Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte und für die nachgewiesenen Fledermäuse. Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG zusammenfassend geprüft.

##### **8.4.4.1 Brutvögel**

#### **Gehölzbrüter: Grünspecht und Gartenrotschwanz**

Der Grünspecht wurde bei zwei ornithologischen Kartiergängen sowie bei zwei weiteren Gebietsbegehungen zur Erfassung anderer Arten rufend im Gebiet festgestellt – meist im Bereich der Baustelle im Nordosten. Eine sicher dem Grünspecht zuzuordnende Bruthöhle wurde nicht gefunden. Ein Gartenrotschwanz wurde lediglich Ende Mai auf einer Pappel am Rande der Baustelle im Norden des Untersuchungsgebietes sowie im Südosten auf einem Kran singend festgestellt. Obwohl die Art nur einmal beobachtet wurde, kann eine Brut im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Beide Arten werden vorsorglich als mögliche Brutvögel eingestuft.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Rodung von Bäumen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Grünspecht und Gartenrotschwanz im Plangebiet zerstört werden. Aufgrund des verbleibenden Altbaumbestandes im Plangebiet wird dennoch davon ausgegangen, dass die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Grünspecht und Gartenrotschwanz aufrechterhalten wird. Zusätzlich sollen als vorgezogene Maßnahme für den Gartenrotschwanz Nisthöhlen angebracht werden. Grünspechte nehmen Bruthilfen nicht an, sodass keine weiteren Maßnahmen durchgeführt werden. Durch die gemäß BNatSchG vorgeschriebene Fällzeitenbeschränkung auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres wird sichergestellt, dass Tötungen im Rahmen von Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden können.

Neben der Erhaltung von Altbäumen im Plangebiet wird auf die grünordnerischen Maßnahmen verwiesen, die im Zusammenhang mit der Neupflanzung von Bäumen und Schaffung von offenen Grünlandbeständen bzw. -säumen zur Verbesserung der

Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes für sowohl Grünspecht als auch Gartenrotschwanz beitragen. Zudem werden nach Umsetzung der Planung Teilflächen des Kreativquartiers (z.B. im Park) als Nahrungshabitate für die beiden Arten geeignet sein. Baubedingte Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der beiden Vogelarten, da diese Störungen nur temporär sind und die Arten aufgrund ihrer Verbreitung im Siedlungsraum als wenig empfindlich gegenüber dieser Art der temporären Störung angesehen werden können. Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich.

#### **Gebäudebrüter: Haussperling und Mauersegler**

Der Haussperling wurde mehrfach im Norden des Untersuchungsgebietes auf einem Gebäude rufend beobachtet. Des Weiteren konnten vier nicht singende Einzeltiere beobachtet werden. Eine Brut konnte im Plangebiet nicht sicher festgestellt werden. Dennoch wird die Art vorsorglich als möglicher Brutvogel eingestuft.

Mauersegler wurden einzeln und in kleinen Trupps nur am 18.06.2015 in der Nähe eines hohen Gebäudes im Norden des Untersuchungsgebietes festgestellt. Hier konnten zwei Mauersegler dabei beobachtet werden, wie sie mehrmals zu einer Nische in der Wand unter der Dachrinne des hohen Gebäudes flogen. Möglicherweise handelte es sich um ein Paar, das dort nach einem geeigneten Brutplatz suchte.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Gebäudeabrissen einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings und des Mauerseglers im Plangebiet zerstört werden. Aufgrund des Erhalts des Großteils der Gebäude im Plangebiet (Denkmalgeschützte Gebäude und Gebäudebestand im Bereich 'Labor') und unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden (hier u.a. das Aufhängen von Sperlingskoloniekästen und Mauerseglerkästen, Nisthilfen), kann die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten allerdings aufrechterhalten bleiben und es können Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes für den Haussperling und den Mauersegler gesichert werden. Baubedingte Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten, da diese nur temporär sind und die Arten aufgrund ihrer Verbreitung im Siedlungsraum als wenig empfindlich gegenüber der temporären Störung angesehen werden können. Es ist keine artenschutzrechtliche Ausnahme für den Haussperling und den Mauersegler erforderlich.

#### **Weitere Vogelarten**

Beim Großteil der im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich um ungefährdete und ubiquitäre Arten, die an Siedlungsgebiete und damit einhergehende Störungen angepasst sind.

Unter Voraussetzung der Durchführung genannter Vermeidungsmaßnahmen kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass sich das Lebensrisiko von Individuen dieser Arten aufgrund der Realisierung der Planung nicht signifikant erhöht. Die Vogelarten können zwar teilweise Brut- und/oder Nahrungshabitate im Plangebiet verlieren, jedoch besteht für diese Arten die sichere Möglichkeit, geeignete Ausweichlebensräume im räumlich funktionalen Zusammenhang auch innerhalb des Kreativquartiers zu finden. Denn unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird angenommen, dass innerhalb des Plangebietes sowohl ausreichend Gehölze als auch Bestandsgebäude erhalten werden können,

die von diesen Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Eine ggf. durch das Vorhaben bewirkte Störung dieser Arten ist insofern nicht erheblich, weil sie nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen wird. Es wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Es sind keine artenschutzrechtlichen Ausnahmen erforderlich.

#### **8.4.4.2 Fledermäuse**

Das natürliche Quartierangebot ist im Untersuchungsgebiet mit 21 großen, höhlenreichen Altbäumen, die z.T. größere Mengen Totholz aufweisen, als mittelmäßig bis gut einzuschätzen. Bedeutsam ist auch das potenzielle Quartierangebot für Gebäudefledermäuse in und an den älteren Gebäuden auf dem Gelände.

Insgesamt ist innerhalb des Untersuchungsgebietes eine geringe Fledermausaktivität vorhanden. Auf Grundlage der aufgezeichneten Rufe sind im Gebiet potenzielle Vorkommen von bis zu neun Fledermausarten anzunehmen, allerdings ergaben sich keine Hinweise auf Quartiernutzungen, Fortpflanzungsstätten oder Wochenstuben. Sicher festgestellt werden kann, dass das Plangebiet als Jagdhabitat genutzt wird .

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Rodung von Bäumen sowie beim Abriss und Umbau von Gebäuden, insbesondere im Teilbereich 'Labor' bisher nicht erfasste Quartiere, möglicherweise auch Winterquartiere, von verschiedenen Fledermausarten, zerstört werden könnten. Vor der Rodung von Bäumen bzw. Durchführung von Baumaßnahmen sind daher weitere Kontrollen an zu fällenden Bäumen, von Kellern, Dachböden und Fassaden in Hinblick auf das Vorhandensein von genutzten Fledermausquartieren vorzunehmen und bei entsprechenden Nachweisen artenschutzrechtliche Befreiungsverfahren durchzuführen.

Durch die Beschränkung von Baumfällungen auf den Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar und von Gebäudeabrissarbeiten auf Mitte September bis Ende Oktober soll sichergestellt werden, dass Tötungen im Rahmen von Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit das Eintreten des artenschutzrechtlichen Tötungs-/ Verletzungs- bzw. Störungsverbotes ausgeschlossen werden können.

Zur Stützung des Bestandes von Fledermäusen im Kreativquartier sind folgende Maßnahmen geeignet:

- Erhaltung von Altbäumen sowie älterer Gebäudekomplexe insbesondere im Bereich Labor
- grünordnerische Maßnahmen, die durch Neupflanzung von Bäumen und Schaffung von offenen Parkflächen und Gehölzsäumen zur Verbesserung der Habitatstrukturen auch für Fledermausarten beitragen.
- Anbringen von Fledermauskästen oder auch Winterquartiershöhlen.

Mit den Maßnahmen ist sichergestellt, dass die Funktionalität evtl. vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Jagdhabitatnutzung im Plangebiet aufrechterhalten werden kann und im Ergebnis sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch vorgesehene bauliche Nutzungen nicht verschlechtert.

Sonstige baubedingte Störungen führen i.d.R. nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen, da die beobachteten Arten aufgrund ihrer Verbreitung im Siedlungsraum als wenig empfindlich gegenüber temporären Störungen angesehen werden können.

Die Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse treten voraussichtlich nicht ein, eine artenschutzrechtliche Ausnahme ist nicht erforderlich.

#### **8.4.4.3 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung**

Für die Arten Grünspecht, Gartenrotschwanz, Haussperling, Mauersegler und weitere im Gebiet vorkommende ubiquitäre Vogelarten sowie für die Fledermausarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist nach derzeitiger Kenntnislage und unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Ausnahme im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

#### **8.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet. Dabei ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen und Beschreibungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern beinhalten und die relevanten Wechselwirkungen mit erfasst werden.

Aus den Wechselwirkungen - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

#### **8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes.

Die gegenständliche Planung für ein Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße ist das Ergebnis eines umfangreichen städtebaulichen Wettbewerbs, der von der LH München durchgeführt wurde. Durch das Wettbewerbsverfahren wurden bereits frühzeitig eine Vielzahl unterschiedlicher Planungsvarianten hervorgebracht und beurteilt. Unter den von der LH München definierten grundlegenden städtebaulichen und sonstigen planerischen Zielen (umweltbezogen, wirtschaftlich und soziokulturell) wurde die vorliegende Planung auf Basis des Preisträgerentwurfs als zu bevorzugende Lösung für die Umsetzung in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung beschlossen.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Planungsaufgabe und die Ziele spezifisch auf das Bestandsquartier an der Dachauer Straße bezogen sind und die vorliegende Planung nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes und des

aktuellen Flächennutzungsplanes entgegensteht. Das Planungsgebiet für das Kreativquartier ist aufgrund der Lage am nordwestlichen Rand der Innenstadt mit gutem ÖPNV-Anschluss und in der Nähe zum Olympiapark sowie zu Einrichtungen der Hochschule München bestens für Wohnbebauung, Dienstleistungsgewerbe, Bildungsinfrastruktur, Kultur und Kreativwirtschaft geeignet.

## **8.7 Zusätzliche Angaben**

### **8.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

Sowohl die Bestandsdaten im Untersuchungsraum als auch die Planungsdaten zur Entwicklung des Kreativquartiers wurden mit Hilfe eines 'Geographischen Informationssystems' (GIS) exakt EDV-technisch erfasst. Durch zeichentechnische Überlagerung der gegenwärtig vorhandenen Gebäude, Verkehrsflächen, Grünflächen/Bäume (Biotoptypen) mit den geplanten Flächennutzungen (Biotoptypen) im Kreativquartier wurde eine exakte quantitative Bilanzierung der Veränderungen von Lebensräumen für Menschen, Tiere und Pflanzen infolge der Errichtung des Kreativquartiers gemäß der Rahmenplanung erreicht.

Die im Frühjahr und Sommer 2015 durchgeführten Geländeerfassungen der Biotoptypen sowie der Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien im Untersuchungsraum für das Kreativquartier wurden nach den aktuell gültigen wissenschaftlichen Standards systematisch durchgeführt.

Qualitative Auswirkungen der Planung wurden verbal-argumentativ beschrieben; hierzu wurde insbesondere das schalltechnische Gutachten zur Prognose der Lärmbelastung im Kreativquartier ausgewertet.

### **8.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Infolge der Planung sind für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Falls vorhabenbedingt eine über das in der Planung vorgesehene Maß hinausgehende Beseitigung von Bäumen erforderlich wird - insbesondere Höhlenbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel - sind Kontrollen von möglichen Brut- und Lebensstätten durchzuführen. Dasselbe gilt bei der Veränderung oder Beseitigung von Gebäuden im Bereich des sog. 'Labors', für das keine Artenerhebungen durchgeführt wurde.

Die Besiedelung der angebrachten Nisthilfen für Höhlenbrüter bzw. der installierten Fledermauskästen sollte im zweiten und dritten Jahr nach Anlage/ Bepflanzung des Parks untersucht werden. Falls sich dann herausstellt, dass die Nisthilfen / Fledermauskästen von den Tieren nicht angenommen werden, ist in Abstimmung mit sachkundigen Zoologen nachzubessern.

## 8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Landeshauptstadt München beabsichtigt die Durchführung verbindlicher Bauleitplanungen für ein ca. 20 ha großes 'Kreativquartier' mit Wohnnutzung, kleingewerblicher Nutzung, Bildungseinrichtungen, kultureller und kreativwirtschaftlicher Nutzung sowie Grünflächen auf einem Gelände, ca. 2,5 km nordwestlich der Münchner Altstadt im Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg.

### **Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Die äußeren Ränder des Planungsgebietes entlang der Dachauer Straße und Schwere-Reiter-Straße sind bereits gegenwärtig erheblich durch Verkehrslärm belastet. Zukünftig sind planungsbedingt nur relativ geringfügig höhere Schall-Immissionen infolge zusätzlichen Ziel- und Quell-Verkehrs des Kreativquartiers zu erwarten.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Gegenwärtig dominieren auf den Flächen des geplanten Kreativquartiers naturferne, durch menschliche Nutzungen stark beeinflusste Biotoptypen mit geringer Bedeutung (vorhandene Gebäude, befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, Schotterflächen). Nur relativ kleinflächig kommen naturnahe oder extensiv genutzte Biotoptypen mittlerer Bedeutung vor (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün, Ruderalflächen, Brachflächen). Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind, mit Ausnahme von 3 in der städtischen Biotopkartierung enthaltenen Baumgruppen, nicht vorhanden.

Die vorgefundenen frei lebenden Tierarten sind allgemein weit verbreitet und wenig störungsempfindlich. Besonders seltene oder bestandsbedrohte Tierarten wurden bei den Untersuchungen im Kreativquartier nicht festgestellt.

Infolge der Planung sind keine erheblichen Konflikte mit den naturschutzgesetzlichen Vorschriften zum besonderen Artenschutz und zur Eingriffsregelung zu erwarten, sofern mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beachtet werden. Der vorhabenbedingte Verlust von 167 Bäumen wird durch die vorgesehene Anpflanzung von 303 neuen Bäumen ausgeglichen. Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung der großen Brachfläche zwischen der Infanteriestraße und Heißstraße im Nordosten des Kreativquartiers (Kreativfeld, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954) erfolgt auf geeigneten Flächen außerhalb des Planungsgebiets oder gegebenenfalls im Rahmen eines 'Ökokontos' der Landeshauptstadt München.

### **Schutzgut Boden**

Insgesamt wird durch die Planung eine rd. 5,2 ha betragende zusätzliche Versiegelung von Böden verursacht, welche allerdings bereits gegenwärtig deutliche Schädigungen aufweisen. Die im Untersuchungsraum auf einigen Teilflächen vorhandenen Altlasten werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer werden nicht betroffen und eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird durch umfangreiche Maßnahmen zur Bewirtschaftung und

Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken im Kreativquartier zum Zweck der weitgehenden Grundwasserneubildung vermieden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsraum ist als Folge der verkehrlichen und baulichen Entwicklung des Kreativquartiers nicht zu erwarten.

Auch das Klima wird durch die Planung nur unwesentlich beeinflusst. Wegen der vorgesehenen klimagerechten Bauweise und dem erhöhten Grünflächenanteil im Kreativquartier ist eine geringfügige Verbesserung der Klimatischen Bedingungen zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild und Erholung**

Gegenwärtig ist das Ortsbild im Plangebiet geprägt durch eine ungeordnete städtebauliche Gemengelage. Die Möglichkeit zur Naherholungsnutzung wird durch vorhandene Sackgassen, provisorische Bau-Zäune und Mauern um Grundstücke sowie durch mangelhafte Fuß-/ Radwegeverbindungen stark eingeschränkt. Eine Umsetzung der Planung zum Kreativquartier führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einschließlich mehrerer privat oder öffentlich nutzbarer Grünflächen. Insbesondere der geplante Park in der Mitte des Kreativquartiers wird als 'Grüne Insel' mit Verbindung zur Heißstraße, die durchgängig gemacht und an den Straßenrändern zahlreiche neue Baumpflanzungen erhält, voraussichtlich gut als Naherholungsgebiet von der Bevölkerung angenommen.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Die 7 im amtlichen Denkmalkataster ausgewiesenen Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes sollen gemäß der Planung zum Kreativquartier erhalten bleiben. Die denkmalgeschützten Hallen (Tonnenhalle und Jutierhalle) sollen zukünftig als Veranstaltungsräume für vielfältige kulturelle Zwecke dienen. Bei der Außengestaltung und Bauhöhe von Neubebauung im Umfeld von kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kreativquartier (z.B. St.-Barbara-Kirche) soll besonders auf die benachbarte denkmalgeschützte Bausubstanz Rücksicht genommen werden, um diese nicht zu beeinträchtigen.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend beurteilt sind infolge einer Entwicklung des Kreativquartiers gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt im Sinne der Umweltfachgesetze zu erwarten. Eine Voraussetzung hierfür ist die Beachtung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Die geplante Errichtung des großen öffentlichen Parks im Zentrum des Kreativquartiers sowie die vorgesehenen umfangreichen Baumneupflanzungen können längerfristig insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans bewirken. Deshalb wird der Bebauungsplan zu einer umweltverträglichen Entwicklung des Kreativquartiers führen.

### 9. Kenngrößen Bebauungsplan 2096a (Kreativpark und Kreativplattform)

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Urbanes Gebiet	13.936 m <sup>2</sup>	15,2 %
Gemeinbedarfsfläche	10.760 m <sup>2</sup>	11,7 %
Mischgebiet	5.940 m <sup>2</sup>	6,5 %
Sondergebiet	25.295 m <sup>2</sup>	27,7 %
Straßenverkehrsflächen	12.560 m <sup>2</sup>	13,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.750 m <sup>2</sup>	3,0 %
Öffentliche Grünflächen	19.670 m <sup>2</sup>	21,5 %
Grundstück Fl.Nr. 469/14	441 m <sup>2</sup>	0,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>91.352 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

Wohneinheiten: 341

Einwohnerinnen und Einwohner: ca. 818

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

#### **V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....