

Telefon: 0 233 – 249 21  
0 233 – 273 96  
0 233 – 248 44  
Telefax: 0 233 – 242 17

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/41 P  
PLAN HA II/54-1  
PLAN HA II/41 V

**Beabsichtigte Überplanung des Gebiets  
Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße (südlich),  
Tramlinie 23 (östlich), Lyonel-Feininger-Straße (östlich)  
und Anni-Albers-Straße (nördlich)**

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

**Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14299**

Vorblatt zum  
**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2014 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile.....	2
2.2 Planungsrechtliche Situation.....	2
2.3 Städtebauliche Ausgangssituation.....	4
2.4 Grünordnerische Ausgangssituation.....	5
2.5 Verkehr.....	5
2.6 Immissionen.....	6
2.7 Altlasten.....	8
<b>3. Planungsziele und Vorgaben.....</b>	<b>9</b>
3.1 Allgemeine Zielsetzungen.....	9
3.2 Nutzungskonzept – Baurecht.....	9
3.3 Grünordnung.....	10
3.4 Verkehr und Erschließung, (Anlieferverkehr).....	11
3.5 Altlasten.....	12
3.6 Immissionsschutz.....	12
3.7 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	13
<b>4. Weiteres Vorgehen (Eckdaten).....</b>	<b>13</b>
4.1 Wettbewerb.....	13
4.2 Bauleitplanung.....	14
<b>Beteiligung des Bezirksausschusses.....</b>	<b>14</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>15</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>15</b>

Telefon: 0 233 – 249 21  
0 233 – 273 96  
0 233 – 248 44  
Telefax: 0 233 – 242 17

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/41 P  
PLAN HA II/54-1  
PLAN HA II/41 V

### **Beabsichtigte Überplanung des Gebiets Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße (südlich), Tramlinie 23 (östlich), Lyonel-Feininger-Straße (östlich) und Anni-Albers-Straße (nördlich)**

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann

### **Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 14299**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 14.01.2014, M = 1:5.000
2. Übersichtsplan Baugebiete, M = 1:5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen, M = 1:50.000

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2014 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

##### **1. Anlass**

Die Eigentümerin der Kerngebietsflächen MK 3, MK 4, MK 7 und Teilbereich MK 9, die Firma ARGENTA - Internationale Anlagegesellschaft & Co. Grundbesitzgesellschaft oHG (nachfolgend Fa. ARGENTA), ist an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Anliegen herangetreten, diese Flächen, soweit möglich, in Wohngebiete umzuplanen.

Die Fa. ARGENTA hat sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1781 im Jahr 1999 intensiv um die Bebauung dieser MK-Flächen [ca. 97.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF)] bemüht, konnte diese mangels Nachfrage jedoch nicht realisieren.

Völlig anders stellt sich dagegen die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München dar. Dort besteht ein immenser Bedarf an neuem, attraktivem Wohnraum. Durch neuen Wohnungsbau in der Parkstadt Schwabing könnte ein erheblicher Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet werden.

Damit würde in der Parkstadt Schwabing ein weiteres Areal zur Verfügung stehen, das für den Wohnungsbau aufgrund der angrenzenden Wohngebiete und der Anbindung an die Tramlinie 23 an der Anni-Albers-Straße grundsätzlich sehr gut geeignet ist.

Zur Umsetzung ihrer Ziele plant die Fa. ARGENTA in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen Wettbewerb im sogenannten Gutachterverfahren, um so eine qualitätsvolle Bebauung zu gewährleisten.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbs soll danach die Grundlage für die entsprechenden Bauleitplanungen für diesen Teilbereich der Parkstadt Schwabing bilden.

Im Wettbewerbsverfahren und anschließenden Bauleitplanverfahren muss den Anforderungen an den Lärmschutz, die Grünversorgung für die neuen Wohnungen sowie die Infrastruktur Rechnung getragen werden.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das ca. 3,8 ha große Planungsgebiet befindet sich im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann (innerhalb des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1781) südlich der Lilly-Reich-Straße und Anni-Albers-Straße und östlich der Tramlinie 23 sowie nördlich der Anni-Albers-Straße und östlich der Lyonel-Feininger-Straße. Dabei umfassen die Grundstücke der Eigentümerin, die Kerngebiete MK 3, MK 4, MK 7 und der südliche Teilbereich des MK 9 ca. 3,4, ha und die im Umgriff befindlichen Straßenflächen ca. 0,37 ha.

### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP)**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist der Bereich des Planungsgebietes als Kerngebiete (MK) und der östlich daran angrenzende Bereich als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Der Bereich der westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Trambahntrasse ist ebenfalls als Allgemeine Grünfläche mit in Nord-Süd-Richtung verlaufender übergeordneter Grünbeziehung ausgewiesen. Ergänzend ist dieser Bereich mit der landschaftsplanerischen Darstellung „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 (Parkstadt Schwabing)**

Für das Planungsgebiet gilt der seit 10.12.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1781 (Parkstadt Schwabing), der als Art der Nutzung Kerngebiet (MK) festsetzt.

Ferner enthält der Bebauungsplan Nr. 1781 insbesondere noch folgende weitere Festsetzungen:

- Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,8 im MK 3 und eine GFZ von 2,9 im MK 4, MK 7 und in einem Teilbereich des MK 9, womit eine GF von ca. 97.500 m<sup>2</sup> erreichbar ist,
- eine Grundflächenzahl von 0,8,
- durch Baulinien und Baugrenzen definierte Bauräume in allen Baugebieten,
- eine Höhenentwicklung im MK 3 von 6 bis 7 Vollgeschossen und von 5 bis 7 Vollgeschossen im MK 4 als Höchstgrenze sowie die Dachform Flachdach,
- eine maximal zulässige Traufhöhe von 18 m im MK 7 und einem Teilbereich des MK 9 mit jeweils einem darüber hinaus ragenden 10-geschossigen Hochhaus mit Flachdach,
- im westlichen Randbereich eine Grünverbindung entlang der Tramlinie 23 als öffentliche Grünfläche,
- in den Gebieten MK 7, 9, 11 und 13 ausnahmsweise zulässige Wohnungen bis zu 20 % der zulässigen GF (insgesamt ca. 17.000 m<sup>2</sup>).

### **Angrenzende Bebauungspläne und Nutzungen**

Westlich an das Planungsgebiet, jenseits der Tramlinie 23, grenzt der seit dem 20.05.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1406 an, der Gewerbegebiete, öffentliche Grünfläche, öffentliche Verkehrsflächen, und eine Dauerkleingartenanlage festsetzt.

Nördlich dieses Bebauungsplans gilt der seit dem 31.08.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1991, der neben Gewerbegebieten entlang der Domagk- und Leopoldstraße insbesondere allgemeine Wohngebiete im Süden (nördlich der Kleingartenanlage), im Inneren des Bebauungsplans und entlang der Tramlinie 23 sowie öffentliche Grünflächen im Innenbereich und am östlichen Rand des Gebietes festsetzt.

Diese Wohnbebauung ist inzwischen weitgehend fertig gestellt.

### **Satzungen, Verordnungen**

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender baurechtlich relevanter Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996,
- Baumschutzverordnung vom 12.05.1992,
- Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007,
- Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) vom 01.01.2013.

### **2.3 Städtebauliche Ausgangssituation**

Bei dem Planungsgebiet (3,8 ha) handelt es sich um noch unbebaute bzw. leer geräumte Grundstücke im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 1781.

Im östlichen Umfeld dieses Planungsgebietes wurden auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplans neben den beiden markanten Hochpunkten im Süden und Norden weitere Bürogebäude und auch Hotels erstellt. Die Büroflächen sind teilweise noch leer stehend.

Die im Bebauungsplan Nr.1781 entlang der Bundesautobahn (BAB) 9 festgesetzte Lärmschutzbebauung wurde noch nicht vollständig erstellt und weist im südlichen und nördlichen Drittel Lücken auf. Für die südliche Lücke laufen derzeit Planungen für Gebäude und eine entsprechende Lückenschließung in absehbarer Zeit.

Der unmittelbar nördlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzende Bereich ist von inzwischen weitgehend fertiggestellten Wohngebäuden mit den dazugehörigen Kindertagesstätten geprägt.

Im weiter nördlich gelegenen Bereich an der Alfred-Arndt-Straße / Wilhelm-Wagenfeld-Straße wurde ein Nahversorgungszentrum zur Versorgung der Bevölkerung errichtet. In diesem Umfeld sind derzeit noch Betriebshöfe der Stadtwerke und des Baureferates an der Herbert-Bayer-Straße sowie des Wertstoffhofes südlich der Wilhelm-Wagenfeld-Straße vorhanden, die verlagert werden sollen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1781 ist gewerbliche Nutzung zulässig.

Unmittelbar südlich an das Planungsgebiet anschließend ist derzeit noch eine Tankstelle an der Schenkendorfstraße vorhanden.

Hier ist nach dem Bebauungsplan Nr. 1781 eine Kerngebietsnutzung vorgesehen, wobei diese auch die allgemeine Zulässigkeit von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen umfasst, wohingegen sonstige Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Im Hinblick auf den Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung sind ggf. Lücken in der Lärmschutzbebauung nordöstlich entlang der Bundesautobahn und südlich im Bereich der benachbarten Tankstelle bei der Planung zu berücksichtigen.

## **2.4 Grünordnerische Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als brach liegende Baugrundstücke mit unversiegelten Kiesflächen und geringfügigem Gehölzbestand dar. Eine genaue Bestandsaufnahme liegt noch nicht vor. Der höchste Grundwasserstand liegt bei 2,5-3 m unter Gelände.

Die östlich anschließende langgestreckte zentrale öffentliche Grünfläche wurde vor allem für die Bedürfnisse der in diesem Gebiet Beschäftigten gestaltet, so dass sie sich für die Wohnbevölkerung weniger attraktiv darstellt. Diese nutzt derzeit vorwiegend die Grünflächen im Inneren des Wohngebietes und am westlichen Rand. Die acht Pavillonbauten, die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1781 innerhalb des zentralen Parks für soziale, kulturelle und gastronomische Zwecke zulässig sind, wurden bisher nicht realisiert. Die Standorte dafür werden statt dessen durch große kubische Metallgerüste markiert.

Entlang der Trambahn westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Abschnitt einer wichtigen übergeordneten Grünbeziehung zwischen Münchner Freiheit und Frankfurter Ring, die langfristig bis zum Stadtrand führen soll. Innerhalb des Grünzuges verläuft ein Rad- und Fußweg, an den sich naturnahe Flächen mit Baum- und Gehölzgruppen und Magerwiesen und Magerrasen als Vernetzungsstruktur anschließen. Im Nordwesten der Parkstadt bietet ein großer Jugendspielbereich mit verschiedenen Einrichtungen einen attraktiven Aufenthaltsbereich für diesen Personenkreis. Über drei schmale Grünverbindungen ist der zentrale Park mit der Grünbeziehung an der Trambahn durch das vorhandene Wohngebiet hindurch verbunden.

## **2.5 Verkehr**

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

Die Parkstadt Schwabing ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Erschließung erfolgt seit Dezember 2009 auch über zwei Trambahnhaltestellen

der Linie 23 entlang der westlich angrenzenden Grünverbindung, wobei eine der Haltestellen direkt an der Lilly-Reich-Straße (bzw. Anni-Albers-Straße) liegt. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Tram-Haltestellenradius von ca. 400 m.

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Anlieferung**

Es existieren vier Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr an das Planungsgebiet:

Zwei im Norden über die Walter-Gropius-Straße und Alfred-Arndt-Straße zur Domagkstraße, eine im Süden über die Lyonel-Feininger-Straße zur Schenkendorfstraße sowie eine im Westen über die Anni-Albers-Straße und die Karl-Weinmair-Straße zur Leopoldstraße.

### **Fuß- und Radverkehr**

Für den Fußgängerverkehr sind entlang der Walter-Gropius-Straße zwei Unterführungen unter der Autobahn vorhanden: eine in der Mitte als Verbindung zur Siedlung „Alte Heide“ und eine im Süden entlang der Schenkendorfstraße. Letztere ist auch für Radfahrer geeignet. Daneben gibt es noch in Verlängerung der Ludwig-Hilberseimer-Straße eine Fußgängerbrücke über die Autobahn.

Im Zuge der Trambahnplanung kamen noch Fußwegverbindungen von der Gunda-Stölzl-Straße und der Anni-Albers-Straße zum westlich der Tramlinie 23 liegenden Wohngebiet bzw. zum Gewerbegebiet sowie eine Verbindung über die Schenkendorfstraße nach Süden durch eine Rad- und Fußwegbrücke parallel zur Trambahnbrücke hinzu.

## **2.6 Immissionen**

### **Verkehrslärmimmissionen**

Auf die Plangebiete MK 3, MK 4, MK 7 und MK 9 wirken die Geräusche der Schenkendorfstraße/Mittlerer Ring, der Autobahn A9 und der Erschließungsstraßen innerhalb der Parkstadt Schwabing, vor allem der Anni-Albers-Straße und der Lyonel-Feininger-Straße ein.

Durch die derzeit noch nicht bestehende Randbebauung MK 1, MK 2 und MK 8 ergibt sich für das Planungsgebiet eine gegenüber dem fiktiven Endzustand schalltechnisch kritischere Situation.

Teile des Planungsgebietes sind hohen Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegeln Tag von mehr als 65 dB(A) ausgesetzt. In diesen Abschnitten sind Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen durch lärmoptimierte Grundrissgestaltung möglichst zu vermeiden – übliche Lärmschutzfenster stellen an diesen Stellen keine Lö-

sung dar. Unvermeidbare Fenster von Aufenthaltsräumen müssen durch vorgelagerte nicht schutzbedürftige Räume, z.B. verglaste Schallschutzloggien oder anderweitige Konstruktionen geschützt werden.

Hiervon sind folgende Fassaden betroffen:

- im MK 3 entlang der Lyonel-Feininger-Straße und die Südseite zur Schenkendorfstraße hin,
- im MK 4 an der Hausecke im unmittelbaren Kreuzungsbereich Anni-Albers-/Lyonel-Feininger-Straße und
- im MK 7 im unmittelbaren Kreuzungsbereich Anni-Albers-/Lyonel-Feininger-Straße.

Dagegen ist beispielsweise in Innenhöfen eine hohe Lärmabschirmung gegeben. Wenngleich auf die Gebiete somit erheblicher Verkehrslärm einwirkt, können dennoch lärmabgeschirmte Bereiche mit guter Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Für die Freiräume auf der Südseite des MK 4 stellen Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze eine grundsätzlich geeignete Maßnahme dar, um beispielsweise für Kinderspielflächen eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu sichern. Dies gilt auch für das MK 3 nach Süden hin.

Die Höhe der Abschirmmaßnahmen muss 3 m über dem Straßenniveau betragen, um eine Einhaltung des Orientierungswerts Tag von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zu erreichen (bezogen auf 2 m Höhe über Gelände). An der Nordseite des Gebiets MK 4 können schutzbedürftige Freiräume ohne zusätzliche Abschirmmaßnahmen angeordnet werden.

Für eine Reihe weiterer Hausseiten bestehen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 von 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht verbunden mit der Notwendigkeit, hier Schallschutzfenster und eine entsprechende Wohnraumlüftung vorzusehen. Unter dieser Voraussetzung werden die künftigen Wohnungen ausreichend vor Lärm geschützt.

Nach der Realisierung des MK 1 und MK 2 wird sich der Schallschutz zur Schenkendorfstraße hin deutlich verbessern und die derzeit notwendigen besonderen Vorkehrungen zum Lärmschutz für die Südseite des MK 3 werden nicht mehr erforderlich sein.

### **Geräusche der Tankstelle am Mittleren Ring**

Für die Übergangszeit, in der eine Bebauung des MK 3 ohne Schutz des MK 1 und



MK 2 zur Schenkendorfstraße hin besteht, ist diese auch den Geräuscheinwirkungen des dort gegenwärtig vorhandenen Tankstellenbetriebs ausgesetzt. Diese Geräusche werden durch den Verkehrslärm verdeckt, jedoch ist formal eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete der einschlägigen TA Lärm zu erwarten. Auch deshalb sind für die Südseite des MK 3 besondere Schallschutzvorkehrungen (Schallschutzvorbauten) notwendig. Diese Maßnahmen sind an der Südseite des MK 3 somit sowohl aus Gründen des Verkehrslärmschutzes als auch des Schutzes gegen Anlagenlärm erforderlich.

## 2.7 Altlasten

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1781 wurden auf den bereits bebauten Flächen und im Bereich der öffentlichen Grün- und Straßenflächen im Zuge der Herstellung der Bebauung und der Erschließungsanlagen die vorhandenen Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen beseitigt.

Die noch nicht bebauten, zu überplanenden Flächen der Firma ARGENTA im MK 3, 4 und MK 7 Süd sowie der Großteil von MK 9 Süd liegen außerhalb des Bereichs der Flächen, deren Böden im Bebauungsplan Nr. 1781 nachrichtlich als erheblich belastet mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen ist somit davon auszugehen, dass allenfalls partiell geringe Bodenverunreinigungen vorliegen, die den Zuordnungswerten Z 1.1 bzw. Z 1.2 der „Technischen Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen.

Lediglich MK 7 Nord und der südliche Teilbereich von MK 9 Süd befinden sich in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich. Hier liegen Ölverunreinigungen im Boden im Grenzbereich der quartären Kiese zu den tertiären Sanden, d. h. in ca. 4 m Tiefe vor und das Grundwasser ist in diesem Bereich mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) verunreinigt. Deshalb wird dort seit dem Jahre 1999 in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt München das Grundwasser abgepumpt, in einer im Abstrom der Kontamination im MK 9 Süd stehenden Wasserreinigungsanlage gereinigt und wieder dem Grundwasser zugeführt sowie regelmäßig beprobt.

Auf sämtlichen zu überplanenden Flächen im MK 3, 4, 7 und MK 9 Süd wurden von der Firma ARGENTA alle vorhandenen Gebäude einschließlich im Boden befindlicher Anlagen entfernt. Kontaminiertes Erdreich im näheren Umgriff dieser Anlagen wurde ordnungsgemäß entsorgt. Ebenso wurden fast sämtliche Oberflächenbefestigungen mit Ausnahme derjenigen auf der nördlichen Teilfläche des MK 3 entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Die südliche Teilfläche des MK 3, auf der bis im November 2009 ein Praktiker Baumarkt betrieben wurde, wurde nach erfolgtem Gebäudeabbruch im Jahre 2010 saniert. Für diese Teilfläche wurde vom Referat für Gesundheit und Umwelt mit Bescheid vom 17.05.2011 der erfolgreiche Abschluss der Altlastensa-

nierung mit der u. a. möglichen Nutzung für Wohnbebauung bereits bestätigt. Soweit unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten, bereits durchgeführten Maßnahmen noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wie insbesondere im noch kontaminierten Bereich von MK 9 Süd, können diese im Zuge des Baugrubenaushubs für die geplante Bebauung, bei der ein Aushub von bis zu ca. 8 m unter Gelände stattfindet, durchgeführt werden.

### **3. Planungsziele und Vorgaben**

#### **3.1 Allgemeine Zielsetzungen**

- Schaffung von neuen Wohnbauflächen anstelle von MK-Flächen.
- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung des Planungsgebietes.
- Sicherung einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung für die künftige Wohnbevölkerung.
- Ausweisung von zusätzlich erforderlichen Flächen für Kindertagesstätten und Kinderkrippen.
- Sicherung der Schul- und Hortversorgung, soweit erforderlich.

#### **3.2 Nutzungskonzept – Baurecht**

##### **3.2.1 Nutzungsart**

Im Planungsgebiet sind als zukünftige Nutzungen hauptsächlich Wohnen mit ca. 80.000 m<sup>2</sup> GF, daneben auch Gewerbe bis maximal ca. 17.500 m<sup>2</sup> GF und Kindertageseinrichtungen vorgesehen.

Zur optimalen Zuordnung dieser Nutzungsarten unter Berücksichtigung erforderlicher Freiflächen sowie der Lärmproblematik soll ein Wettbewerb durchgeführt werden.

Im MK 7 und Teilbereich von MK 9 wird Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, da sich private Freiräume mit dem Parkcharakter nicht vereinbaren lassen.

##### **3.2.2 Nutzungsmaß**

In Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde in mehreren Testentwürfen eine mögliche Baumassenverteilung und Nutzungsdichte untersucht. Als Ergebnis wird eine Verteilung von ca. 80.000 m<sup>2</sup> GF für Wohnen und ca. 17.500 m<sup>2</sup> GF für Gewerbe für möglich gehalten. Aus diesen Geschossflächen ergibt sich bezogen auf eine Gesamt-GF von 97.500 m<sup>2</sup> eine GFZ von 2,86. Damit werden die Höchstgrenzen der BauNVO für Allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten.

Der Wettbewerb soll klären, wie diese Überschreitungen verträglich bewältigt werden können.

### **3.2.3 Höhenentwicklung**

Die im Bebauungsplan Nr. 1781 für den Bereich des Planungsgebietes festgesetzten maximalen Höhenentwicklungen betragen im MK 3 und MK 4 bis zu 7 Vollgeschosse, im MK 1 und 2 betragen sie 6 bis 9 Vollgeschosse. Für das MK 7 und 9 setzt der Bebauungsplan Nr. 1781 bis zu 10 Vollgeschosse fest.

Die im Bebauungsplan Nr. 1781 in den nördlich benachbarten WA 1 bis WA 6 festgesetzte und größtenteils bereits verwirklichte Höhenentwicklung erreicht 5 bis 6 Geschosse.

Die Geschosshöhen der künftigen Wohnbebauung im MK 3 und MK 4 sollen die maximalen Wandhöhen, die sich aus den bisher im MK 3 und MK 4 festgesetzten Vollgeschossen ergeben, nicht überschreiten. Sie ist auf die umgebende Bebauung, also die Höhenentwicklung zwischen dem WA 1 und dem MK 2 abzustimmen.

Die Höhenentwicklung der künftigen Wohnbebauung (mit teilweise gewerblichem Anteil) im MK 7 und im Teilbereich des MK 9 kann gemäß der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan beibehalten werden, um zusammen mit den MK 11 und MK 13 eine homogene Bebauung zum zentralen Park zu gewährleisten.

Da die Höhe von Wohngeschossen in der Regel ca. 3 m beträgt, wohingegen die Höhe von Bürogeschossen bei in der Regel ca. 4,25 im Erdgeschoss und ca. 3,50 m in den darüber liegenden Geschossen liegt, können bei gleicher Wandhöhe bei der Wohnbebauung mehr Vollgeschosse als bei Kerngebietsbebauung realisiert werden.

Eine Abweichung von der beschriebenen angestrebten Höhenentwicklung kann ggf. ausnahmsweise zur städtebaulichen Akzentuierung infrage kommen.

### **3.2.4 Soziale Infrastruktureinrichtungen**

Für die künftigen Wohngebäude sind ausreichend Flächen für Kindertagesstätten, Kinderkrippen und die zugehörigen geeigneten Freibereiche nachzuweisen. Die Schul- und Hortversorgung ist, soweit erforderlich, zu sichern.

## **3.3 Grünordnung**

Auf Grund der relativ geringen Größe des Planungsgebietes und der sonstigen städtebaulichen Rahmenbedingungen liegen die Voraussetzungen vor, der Planung redu-

zierte Werte für die Grün- und Freiflächenversorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen von insgesamt 20 m<sup>2</sup>/Einwohner zu Grunde zu legen. Dies setzt voraus, dass ausreichende qualitative Kompensationsmaßnahmen sowohl innerhalb des Planungsgebietes (insbesondere durch überdurchschnittlich große Freisitze an den Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen) als auch in dessen Umgebung nachgewiesen werden. Dazu bietet sich insbesondere eine Umgestaltung der zentralen Grünfläche, ggf. auch des Jugendspielplatzes im Nordwesten der Parkstadt, an, um ein besseres Spiel- und Erholungsangebot für die Wohnbevölkerung zu erzielen. Zuständig für diese Maßnahmen ist das Baureferat Gartenbau in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Entwurfsverfasser. Eine Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen bietet sich insbesondere im Anschluss an die übergeordnete Grünbeziehung entlang der Trambahn an.

Auf hochwertig gestaltete, intensiv begrünte und gut nutzbare Freiflächen der Baugrundstücke ist besonderer Wert zu legen. Notwendige Anlagen wie Feuerwehrumfahrungen und Tiefgaragenzufahrten sind möglichst verträglich zu integrieren, das Angebot an oberirdischen Fahrradstellplätzen ist auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Der vorliegende Gestaltungsleitfaden, auf dessen Einhaltung sich die Eigentümer der Parkstadt privatrechtlich verpflichtet haben und der auch eine Reihe von Vorgaben zur Freiflächengestaltung enthält, ist dabei zu berücksichtigen.

### **3.4 Verkehr und Erschließung, (Anlieferverkehr)**

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

Als Grundvoraussetzung für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1781 wurde von Beginn der Planung an eine entscheidend verbesserte ÖPNV-Erschließung unterstellt. Eine neu zu errichtende Straßenbahnlinie sollte eine Anbindung an das U-Bahn-Netz sichern.

Inzwischen wurde im Dezember 2009 der Bau der Trambahnlinie 23 fertig gestellt. Zwei Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Anlieferung**

Auf Grundlage des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1781 wurde für die bereits errichteten Baugebiete ein Straßennetz erstellt, das auch für die neue Planung so übernommen werden kann.

Wie bisher bilden die Lyonel-Feiningers-Straße, die Walter-Gropius-Straße und die Anni-Albers-Straße die gebietsinterne Haupteinschließung mit Anbindung an das umliegende Hauptverkehrs-Straßennetz.

### **Stellplätze**

Für die Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in Tiefgaragen zu erstellen.

Gemäß Fahrradabstellplatzsatzung sind Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl, geeigneter Lage und Ausstattung vorzusehen.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsradius von 400 m zu den Tramhaltestellen. Dem entsprechend soll für Nicht-Wohnnutzung der Nachweis der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung auf 75 % beschränkt werden.

### **Fuß- und Radverkehr**

In den Straßen sind keine separaten Radwege vorgesehen. Ein Fuß- und Radwegenetz ergibt sich automatisch sowohl durch die vernetzten öffentlichen Grünflächen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung als auch durch das bestehende Straßen- und Wegenetz.

## **3.5 Altlasten**

Im Zuge des Baugrubenaushubs und den sonstigen Geländearbeiten sind – soweit noch vorhanden – altlastenbedingte und etwaige sonstige Bodenverunreinigungen in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt ordnungsgemäß zu beseitigen und zu entsorgen. Nach Abschluss der noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist – wie auch im bereits bebauten übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1781 – davon auszugehen, dass auf den zu überplanenden Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen und demgemäß die plangemäße Nutzung ohne Einschränkung möglich ist.

## **3.6 Immissionsschutz**

Wie unter Ziffer 2.6. näher ausgeführt, werden die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht während der Tages- und Nachtzeit überschritten.

Deshalb sind bei der Überplanung des gesamten Areals die vorhandenen und zukünftigen Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und umgebenden Nutzungen durch geeignete planerische Maßnahmen (gemäß Ziffer 2.6) zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm (Luftschall) und Gewerbelärm sind Maßnahmen hinsichtlich einer schalltechnisch günstigen

- Anordnung von Baukörpern,
  - Gebäudestellung mit Schaffung ruhiger Fassadenbereiche und
  - Wohnungsgrundrissgestaltung
- zu treffen.

### **3.7 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Im weiteren Verfahren werden die Grundsätze der „Sozialgerechten Bodennutzung“ und insbesondere auch der Beschluss „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse, Anpassung der Verwaltungspraxis zum fiktiven Wohnbaurecht“ vom 27.06.2012 zur Anwendung kommen. Für Übergangsfälle kommen gemäß dem vorgenannten Beschluss als Ausgleich des sogenannten Förderdeltas nach Anrechnung des sogenannten fiktiven Wohnbaurechts grundsätzlich drei gleichberechtigte Lösungsansätze (Zuschuss-, Ankaufs- bzw. Vorschlagsmodell) in Betracht. Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat im Vollzug dieses Beschlusses in der Sitzung vom 29.08.2012 festgestellt, dass es sich um einen Übergangsfall im Sinne dieses Beschlusses handelt. Die Entscheidung, welches der vorgenannten Modelle gewählt wird, wird von der Fa. ARGENTA zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Verfahrensgrundsätze der „Sozialgerechten Bodennutzung“ finden Anwendung.

## **4. Weiteres Vorgehen (Eckdaten)**

### **4.1 Wettbewerb**

Im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird auf Grundlage dieses Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses von der Fa. ARGENTA ein Wettbewerb unter Würdigung der architektonischen und städtebaulichen Bedeutung des Standorts mit 6 Teilnehmerteams durchgeführt werden.

Nachdem es sich hier um die Gestaltung eines Bereiches mit hoher städtebaulicher Bedeutung bei hohen Anforderungen an Freiraumplanung und Ökologie handelt, sind zur Teilnahme ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur einzuladen.

Bearbeitungsschwerpunkt des Wettbewerbs stellt das in Ziffer 2.1. beschriebene Planungsgebiet dar.

Die Wettbewerbsaufgabe zur Umstrukturierung von Kerngebietsflächen zu Wohnbauflächen im MK wird inhaltlich entsprechend der Ausführungen des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses zu Punkt 3 (Planungsziele und Vorgaben) formuliert.

Es ist ein Zwischenkolloquium vorgesehen, wobei insbesondere auch die Betrachtung der Lärmbewältigung erfolgen soll.

Der Wettbewerb soll unter der Beteiligung von Fachberaterinnen und Fachberatern durchgeführt werden.

Am Preisgericht sollen Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksausschusses und des Stadtrates als Sachpreisrichter und die Stadtbaurätin als Fachpreisrichterin beteiligt werden.

Die Größe des Wettbewerbsumfangs beträgt etwa 3,8 ha.

Es ist beabsichtigt, den Wettbewerb im Jahr 2014 durchzuführen.

Der Landeshauptstadt München entstehen durch das Wettbewerbsverfahren keine Kosten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens dem Stadtrat das Ergebnis bekannt geben.

## **4.2 Bauleitplanung**

Auf Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die erforderlichen Verfahren der Bauleitplanung einleiten.

Nachdem das künftige Baurecht vom Ergebnis des Wettbewerbs und dessen Ausformungen des Einzelprojekts abhängig ist, wird sich das Bebauungsplanverfahren auf ein konkretes Vorhaben beziehen. Es soll deshalb ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann wurde gemäß §§ 9 Abs. 2 und 3 sowie 15 Abs. 1 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Nrn. 2 und 6.1 analog, angehört und hat mit Schreiben vom 26.02.2014 der Beschlussvorlage einstimmig zugestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Vortrag der Referentin sowie den unter den Ziffern 3 und 4 formulierten Zielen und Eckdaten wird zugestimmt.
2. Am Preisgericht zum Wettbewerb soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München, der Stadtratsfraktionen sowie des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 12 – Schwabing-Freimann sichergestellt werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll dabei durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk vertreten sein.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbs zu gegebener Zeit zu berichten.
4. Das Baureferat wird gebeten, ein Konzept für die Ertüchtigung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen für eine bessere Spiel- und Erholungsnutzung unter Beteiligung der Anwohner zu erstellen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin



IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten  
Zweitschrift wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 12
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/5
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/54
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V