

Telefon 233 - 24628
233 - 26058
233 - 21074

Telefax 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN HA II/32 P
PLAN HA II/53
PLAN HA II/32 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1993 Friedrich-Engels-Bogen (nördlich) Karl-Marx-Ring (westlich) (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 g) - Pflegeheim Neuperlach -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 11345

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1:5.000
2. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.01.2008 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Vortrag wie nachstehender Satzungstext samt Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung.

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 26.09.2007 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1993 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung – nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 28/2007 vom 10.10.2007, Seite 255 - in der Zeit vom 19.10.2007 mit 20.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Es wurde keine Äußerung vorgebracht.

B) Verfahren gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans geringfügig geändert:

Aufgrund der Berichtigung eines Rechenfehlers in der Festsetzung der Geschossfläche (bei Festsetzung des Nutzungsmaßes von 7000 m² waren die laut Satzung zu berücksichtigenden Aufenthalts-/Arbeitsräume und die dazu gehörenden Erschließungsflächen im Kellergeschoss i.H.v. 481 m² nicht berücksichtigt) war das Nutzungsmaß auf eine GF von 7500 m² zu ändern.

Es handelte sich hierbei um eine Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Folgende Änderungen ergaben sich gegenüber den Auslegungsunterlagen i.R.d. § 3 Abs. 2 BauGB:

- Plan: Die GF war von 7000 m² auf 7500 m² zu erhöhen.
- Begründung: Unter „4.2.1 Geschossfläche“ war die Angabe zur GF von 7000m² auf 7500m² und die GFZ von 1,6 auf 1,7 zu erhöhen.
- Satzung: Hier war keine Änderung vorzunehmen.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.R.d vereinfachten Verfahrens wurden der Vorhabenträger als betroffene Öffentlichkeit und die Baugenehmigungsbehörde als berührte Behörde gebeten, eine Stellungnahme **nur** zu den Änderungen abzugeben. Die Änderungen waren in den Beteiligungsunterlagen gekennzeichnet.

Der beteiligte Vorhabenträger stimmte mit Schreiben vom 16.11.2007 den o.g. Änderungen zu.

Die Baugenehmigungsbehörde gab mit Schreiben vom 21.11.2007 ebenfalls ihr Einverständnis.

C) Durchführungsvertrag

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen.

Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1993 und den Regelungen dieses Vertrages sowie der diesem Vertrag beigefügten Projektpläne und zur Übernahme der Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung.

Die Fertigstellung des kompletten Vorhabens wird innerhalb von 2 Jahren nach Ausführungsbeginn erfolgen. Dieser ist spätestens 6 Monate nach Zustellung der Baugenehmigung.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen für die Stadt keine Kosten. Ein Fall der Sozialgerechten Bodennutzung liegt nicht vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1993 ist nun gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Bezirksausschuss 16 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöller, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans gemäß den Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrags wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1993 für den Bereich Friedrich-Engels-Bogen (nördlich), Karl-Marx-Ring (westlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1993
der Landeshauptstadt München
Friedrich-Engels-Bogen (nördlich)
Karl-Marx-Ring (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 57 g)
- Pflegeheim Neuperlach -

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Friedrich-Engels-Bogen (nördlich) und Karl-Marx-Ring (westlich) (Flurstück Nr. 1738/18, Gemarkung Perlach) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1993 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 09.11.2007, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am ... und diesem Satzungstext.
- (3) Der Plan der Landeshauptstadt München vom 09.11.2007 ist zugleich der Vorhabens- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 Abs. 1 BauGB. Der Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (4) Die von dem vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 g werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1993 verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird Sondergebiet (SO) „Pflegeheim“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Pflegeheim“ dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes einschließlich einer beschützenden Station und einer Station für jüngere, pflegebedürftige Menschen. Eingeschlossen sind die für diese Nutzung erforderlichen therapeutischen und pflegerischen Einrichtungen, Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume, notwendige Freiflächen, eine Cafeteria sowie ebenerdige Stellplätze.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche vollständig mit zurechnen.
- (2) Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauN-VO bezeichneten Anlagen bis zu insgesamt 3.000 m² Grundfläche überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung/Dachaufbauten

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt 535,65 m über NN (Gehbahnhinterkante).
- (2) Die maximale Höhe des Gebäudes (Oberkanten der flach geneigten Dächer bzw. Tonnendächer) wird auf 16,00 m begrenzt.
- (3) Untergeordnete Dachaufbauten für technisch notwendige Einrichtungen (z.B. Aufzugsmaschinenraum) sind nur innerhalb der maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m (Oberkanten der flach geneigten Dächer bzw. Tonnendächer) zulässig.

§ 5 Bauliche Gestaltung

Als Dachformen sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 15 ° und Tonnendächer zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen der beiden nach Norden weisenden Gebäuderiegel können auf der Nordseite durch offene Fluchttreppen über eine Länge von max. 8 m und eine Breite von max. 3 m überschritten werden.

§ 7 Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die nach Artikel 52 BayBO erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
- (2) Zu- und Ausfahrten zu den im Plan festgesetzten Stellplätzen und der Anlieferung sind nur über den Friedrich-Engels-Bogen zulässig.

§ 8 Nebenanlagen

- (1) Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird außerhalb des Bauraumes ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen hiervon ist ein vom Keller aus zugänglicher unterirdischer Müllraum einschließlich Lastenaufzug und Erschließung in einer Größe von insgesamt maximal 45 m² außerhalb des Bauraumes im Anlieferungsbereich.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen im Bereich des südlichen Vorgartens und im Bereich des östlichen Vorgartens bis zur nordöstlichen Gebäudefassade.
- (2) Zur Abgrenzung der Freifläche westlich des Gebäudes, die für die Nutzung durch Demenzkranke vorgesehen ist, ist eine offene Einfriedung ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein und sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und unterordnen.
- (2) Werbung über dem Dach, über der Traufkante, über den festgesetzten und realisierten Wandhöhen der Gebäude und/oder über den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (3) Wechselwerbung, Wechselbeleuchtung, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Oberhalb der Erdgeschoss-Zone sind Werbeanlagen nur in Form von Logos und/oder Einrichtungs- bzw. Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig.
- (5) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.

§ 11 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Von den Festsetzungen 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.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraumes gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für Ersatzbäume der Baumreihe im Norden: 30/35 cm Stammumfang
 - für sonstige große Laubbäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.
- (6) Als Terrassen genutzte Flachdächer sind in den Randzonen zu begrünen.
- (7) Die im Plan gekennzeichneten Fassaden sind flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.
- (8) Flach-, Tonnen- und flachgeneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

§ 12 Abgrabungen

Abgrabungen werden ausgeschlossen bis auf

- den Bereich südlich des Baukörpers, westlich des Haupteingangs, auf eine Länge von 15 m und eine Breite von 2 m
- den Bereich nördlich des Baukörpers, zwischen den Gebäudeflügeln, auf eine Länge von 25 m und eine Breite von 5 m
- den Bereich zwischen dem östlichen Gebäuderiegel und den Stellplätzen auf eine Länge von 8 m und eine Breite von 4 m.

§ 13 Lärmschutz

- (1) An der Ostfassade zum Karl-Marx-Ring, an der Nordfassade des östlichen Gebäuderiegels und an der Südfassade dürfen schutzbedürftige Aufenthaltsräume angeordnet werden, wenn technische Vorkehrungen zur Einhaltung der Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Tabelle 8 getroffen werden. Hierbei sind Fenster von Schlafzimmern an diesen Fassaden nur zulässig, wenn diese mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Die Lüftungseinrichtungen

sind bei dem Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit zu berücksichtigen.

- (2) Der zulässige Schalleistungspegel der haus- und betriebstechnischen Schallquellen darf in der Summe tags und nachts $L_w = 75 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

§ 14 In-Kraft-Treten

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

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	10
2. Ausgangssituation	10
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	10
2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	11
2.3. Planerische Ausgangslage	14
2.4. Rechtliche Ausgangslage	14
3. Planungsziele	15
4. Planungskonzept	16
4.1. Städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung	16
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten	17
4.4. Stadtgestalt/Höhenentwicklung	18
4.5. Abstandsflächen	18
4.6. Einfriedung	18
4.7. Nebenanlagen	19
4.8. Werbeanlagen	19
4.9. Abgrabungen	19
4.10. Grünordnung	19
4.11. Dienstbarkeit	20
4.12. Immissionsschutz	20
4.13. Brandschutz	22
5. Wesentliche Auswirkungen	23

1. Planungsanlass

Mit Kaufvertrag vom 31.01.2007 hat die DORN Gewerbebau GmbH das Grundstück am Friedrich-Engels-Bogen, Ecke Karl-Marx-Ring (Flurstück Nr. 1738/18) erworben. Sie plant, auf der bislang als Gemeinbedarfsfläche „Evangelische Kirche“ ausgewiesenen Fläche ein Pflegeheim zu errichten.

Vor dem Hintergrund des Stadtratsbeschlusses vom 27.07.2005 „Konzept zur pflegerischen Versorgung älterer Menschen in München“, der hohen Einwohnerdichte und des hohen Durchschnittsalters der Bevölkerung im 16. Stadtbezirk sowie wegen der besonderen Lagevorteile des Standortes wird der Bau einer Pflegeeinrichtung für Senioren seitens der Stadt befürwortet. Eine Pflegeeinrichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ermöglicht den Bewohnern, auch im Alter im gewohnten Stadtviertel zu bleiben.

Da das bestehende Planungsrecht die geplante Nutzung nicht ermöglicht, ist für die Realisierung des Pflegeheims die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Der Umstand, dass nur eine spezielle Nutzung (Pflegeheim) vorgesehen ist und dass die Realisierung innerhalb einer bestimmten Zeit gewünscht ist, hat für den Eintritt in ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesprochen. Dem entsprechend hat die Vorhabenträgerin Firma DORN mit Schreiben vom 16.06.2006 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Nachdem die Vollversammlung des Stadtrates am 23.11.2006 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1993 für den Bereich Friedrich-Engels-Bogen (nördlich), Karl-Marx-Ring (westlich) beschlossen hatte, fand vom 09.11. mit 13.12.2006 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen des Billigungsbeschlusses hat der Planungsausschuss dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zugestimmt, worin sich die Vorhabenträgerin zur Erbringung städtebaulicher Leistungen, wie der Einhaltung einer Realisierungsfrist, der Übernahme der Kosten des Bebauungsplanes und zum Unterhalt der bereits bestehenden und gesicherten Geh- und Leitungsrechtfläche im Westen des Planumgriffs verpflichtet. Die Realisierung des Bauvorhabens soll unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen; die Bauzeit wird maximal 12 Monate betragen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde gewählt, da die gesetzlich festgelegten Kriterien vorliegen und ein dringender Bedarf an Pflegeplätzen in München besteht.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das 4.452 m² große Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Neuperlach im 16. Stadtbezirk. Es liegt nördlich des Friedrich-Engels-Bogens im Einmündungsbereich zum Karl-Marx-Ring. Im Norden grenzt es an ein öffentliches Fußwegenetz (Dienstbarkeitsfläche

auf Privatgrund) mit Anschluss an eine Fußgängerbrücke über den Karl-Marx-Ring. Auch das Grundstück selbst ist im Westen im Zusammenhang mit dem genannten Fußwegenetz mit einer Dienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) zugunsten der Allgemeinheit belastet. Der Planungsumgriff entspricht den Grenzen des Flurstückes Nr. 1738/18. Das Flurstück befindet sich vollständig in Privatbesitz.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen und umgebender Baubestand

Auf dem Grundstück befand sich bis zum Jahr 2004 ein Jugendfreizeitheim (sogenanntes „6-Eck“) und ein Kindergarten der evangelischen Kirche. Beides wurde inzwischen wegen Sanierungsbedürftigkeit abgerissen, seither liegt das Grundstück brach und wird außer durch Parkplätze auf einer Teilfläche, deren Verträge bereits gekündigt sind, und die Nord-Süd-Durchwegung an der westlichen Grundstücksgrenze nicht genutzt.

Die vorherrschende Nutzungsart der Umgebung ist Wohnen. Nördlich angrenzend sowie südlich des Friedrich-Engels-Bogens erstreckt sich der für Neuperlach typische Geschosswohnungsbau der sechziger Jahre mit Staffelungen bis zu zehn Geschossen. Westlich benachbart liegt ein drei- und viergeschossiges Verwaltungsgebäude der AOK-Krankenkasse. Nordwestlich in 200 m Entfernung befindet sich zwischen hohen Wohngebäuden ein eingeschossiges Einkaufszentrum (Marx-Zentrum) mit verschiedenen Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Jenseits des Karl-Marx-Ringes liegt eine Grundschule mit ein- und dreigeschossigen Baukörpern.

Die in der Umgebung vorherrschende Dachform ist das Flachdach. Das Nutzungsmaß der benachbarten Grundstücke liegt gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 g bei Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,0 bzw. 1,2.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund seiner Lage an der Einmündung des Friedrich-Engels-Bogens in den Karl-Marx-Ring ist das Grundstück für den motorisierten Individualverkehr (MIV) verkehrlich gut erschlossen. Am Karl-Marx-Ring befindet sich in Grundstückshöhe die Haltestelle der Buslinie 197, so dass eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist. Die nächste U-Bahnstation (Quiddestraße) befindet sich in ca. 1 km Entfernung und ist mit dem Bus gut erreichbar. Im Norden und Westen grenzt die Fläche direkt an ein öffentliches Fußwegenetz mit einer Fußgängerbrücke über den Karl-Marx-Ring, welche die Verbindung zu den östlichen Wohngebieten und Grünflächen herstellt.

2.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandenen Bäume, die als Randbepflanzung das Planungsgebiet teilweise umgrenzen, tragen zu einem grünen Ortsbild in diesem sehr stark von intensiver Wohnnutzung und Verkehr geprägten Ortsteil bei.

Vor allem der Allee beidseits des Gehweges im Norden kommt eine besondere Bedeutung als prägendes Element zur Orientierung zu.

2.2.4 Naturhaushalt

Boden:

Bedingt durch die Vornutzung des Geländes als Jugendheim und Kindergarten ist auf dem Grundstück die natürliche Bodenbildung nicht oder nur stellenweise erhalten. Auf den

bestehenden Grünflächen (Brachflächen) wurde nach Beendigung der Abbrucharbeiten des Jugendheimes der Oberboden teilweise wieder aufgebracht. Unter den Oberböden folgen die würmzeitlichen Terrassenkiese, die hier als sandige Kiese und sandig - schwach schluffige Kiese ausgebildet sind. Bis auf den geteerten Parkplatzbereich im Osten und den Fußweg im Westen des Plangebietes ist der Boden unversiegelt.

Wasser:

Auf dem Grundstück sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt etwa 6,7 m unter der Geländeoberkante. Gemäß Grundwassergleichenplan der Landeshauptstadt München liegt der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet bei 526,8 m ü. NN. Der Höchstwasserstand aus dem Jahr 1940 (HW 40) wird mit 532,2 m ü. NN angegeben. Aufgrund der Geländehöhe von 536,65 m ü. NN und der geplanten Bauweise (Unterkellerung) liegt der Bemessungswasserstand unterhalb der Gründungssohle. Daher ist das Grundwasser durch die Planung nicht betroffen.

Topographie:

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Lediglich im Norden ergibt sich durch die Steigung des Fußweges zur Fußwegebrücke über den Karl-Marx-Ring eine künstlich erzeugte Böschung, die an ihrer höchsten Stelle ca. 1,60 m über dem Geländeniveau des Planungsgebietes liegt.

Klima:

Das Planungsgebiet hat aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des vorhandenen Gehölzbestandes eine positive Bedeutung für das lokale Kleinklima.

Klimatisch wirksame Flächen größeren Maßstabes verlaufen nordwestlich und südwestlich des Plangebietes.

Im Osten des Planungsgebietes liegt in ca. 800 m Entfernung der „Truderinger Wald“ mit wichtigen klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Lufthygiene:

Die lufthygienische Situation im Planungsgebiet wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs bestimmt.

Die höchsten Emissionen gehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens vom Karl-Marx-Ring gefolgt vom Friedrich-Engels-Bogen aus.

Die durch die Planung zu erwartende Zunahme des Kfz-Verkehrs ist im Vergleich zur bestehenden Situation so gering, dass keine wesentliche Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten ist.

2.2.5 Vegetation und Biotopfunktion

Im Plangebiet sind keine Biotope der Stadtbiotopkartierung enthalten.

Über eventuelle vorhandene Tierarten gibt es keine Hinweise oder Untersuchungen. Aufgrund der intensiven Nutzung der angrenzenden Siedlungsflächen sind keine, nach der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) oder der Bundesartenschutzverordnung, geschützten Arten zu erwarten. Um dem Schutz der vorkommenden Vogelarten Rechnung zu tragen, wird im Durchführungsvertrag die Zeit für erforderliche Fällungen von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeit festgelegt.

Auf der Fläche des Planungsgebietes befinden sich insgesamt 23 einzeln stehende Bäume bzw. Sträucher. 21 der Gehölze sind durch die Baumschutzverordnung der Stadt München geschützt.

Der größte Teil der Gehölze steht als Randbepflanzung entlang des Friedrich-Engels-Bogens und entlang der im Westen und Norden an das Planungsgebiet anschließenden Fußwege. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume sind Ahorne, die Restgehölze sind eine Kastanie, zwei Kirschbäume, ein Zierapfel, eine Platane und eine Hasel. Die

Bäume entlang der nördlichen Grenze weisen aufgrund ihrer Bedeutung als Alleebäume (mit den nördlichen, außerhalb des Bebauungsplanes situierten Bäume) einen hohen Stellenwert auf und sind als sehr erhaltenswert anzusehen. Partiiell sind einige der Gehölze aufgrund der Vitalität oder der Vorschäden als erhaltenswert bzw. bedingt erhaltenswert einzustufen.

Durch die Insellage in der umgebenden intensiven Wohnnutzung kommt der im Planungsgebiet vorhandenen Brachfläche und dem Baumbestand eine geringe Wertigkeit als Rückzugsraum v.a. für Vögel im Siedlungsbereich zu.

2.2.6 Erholung

Nördlich des Planungsgebietes verläuft ein Fußweg, der den Karl-Marx-Ring über eine Brücke überquert, und so eine fußläufige Anbindung des Pflegeheimes an die im Osten liegende Grünfläche am Hugo-Lang-Bogen und den daran anschließenden Grünzug gewährleistet.

Das Planungsgebiet weist keine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung auf.

2.2.7 Weitere Vorbelastungen

Lärm

Durch die vorhandenen Straßen, vor allem aber durch den Verkehr am Karl-Marx-Ring ist das Planungsgebiet und das Wohnumfeld der im Umgriff des Planungsgebietes wohnenden Menschen durch Lärmimmissionen vorbelastet. Auch durch den Busverkehr auf dem Karl-Marx-Ring werden Lärmemissionen verursacht. Hier verkehrt die Buslinie 197 und die Nachtlinie N45, deren Haltestelle sich direkt vor dem Pflegeheim befindet. Eine weitere Lärmquelle stellt die östlich des Planungsgebietes am Karl-Marx-Ring liegende Grundschule mit Freisportanlagen dar. Der Sportplatz wird zusätzlich an Werktagen nachmittags (außerhalb der Ruhezeiten) je nach Wetterlage jeweils zwei Stunden von einem Fußballsportverein genutzt. Es werden keine Lautsprecher verwendet und es sind keine Zuschauer anwesend.

2.2.8 Sozialstruktur

Nach der Darstellung im Regionalen Sozialbericht des Sozialreferates der Stadt München im Jahr 2004 für die Sozialregion 9 Ramersdorf-Perlach ist die Anzahl der Menschen im Seniorenalter ab 60 Jahren seit 1995 stetig gestiegen und dies ist auch für die nächsten Jahre zu erwarten. Der Anteil an Senioren und Seniorinnen an der Gesamtbevölkerung des Stadtbezirkes 16 (2004: 16,9 %, 2003: 15,6 %) macht diese Tendenz deutlich. Mit Beschluss vom 27.07.2005 („Konzept zur pflegerischen Versorgung älterer Menschen in München“) hat der Stadtrat den Auftrag erteilt, stadtweit 700 neue vollstationäre Pflegeplätze zu schaffen.

2.2.9 Infrastruktur

Da es sich um ein Grundstück in einem gut erschlossenen bestehenden Stadtviertel handelt, ist die für ein Pflegeheim erforderliche technische, verkehrliche und soziale Infrastruktur in unmittelbarer Nähe vorhanden. Geschäfte, Arztpraxen und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im ca. 200 m nordwestlich gelegenen „Marx-Zentrum“. Hervorzuheben ist die günstige Entfernung zum Klinikum Neuperlach von nur ca. 800 m.

2.3 Planerische Ausgangslage

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung stellt die betroffene Fläche als Gemeinbedarfsfläche für religiöse Zwecke dar. Die vorherrschende Nutzungsart der umgebenden Flächen ist Wohnen. Im Osten, jenseits des Karl-Marx-Ringes, befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche „Erziehung“.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Vorhandenes Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 57 g, rechtsverbindlich seit 30.05.1970. Dieser setzt hier Gemeinbedarf „Evangelische Kirche“ mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. In einem durch Baugrenzen definierten Bauraum von 60 m Länge und 37 m Tiefe ist ein zweigeschossiger Baukörper zulässig.

2.4.2 Satzungen, Verordnungen

Für das Planungsgebiet gelten folgende Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990 (mit Ausnahme § 3);

Satzung über die Gestaltung und Ausstattung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächenge-
staltungssatzung);

Baumschutzverordnung vom 12.05.1992.

2.4.3 Besitzverhältnisse

Das Grundstück befindet sich vollständig in Besitz der Pflegeheim Neuperlach GmbH als 100 %iger Tochtergesellschaft der Firma Dorn Gewerbebau GmbH. Am westlichen Rand der Fläche ist ein ca. 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

3. Planungsziele

Das bislang für Gemeinbedarfsnutzung der evangelischen Kirche vorgesehene Grundstück soll künftig für ein Senioren-Pflegeheim genutzt werden.

Die Haupteinschließung der Fläche (Anfahrt zu den Stellplätzen, Anlieferung und Gebäudezufahrt) soll von Süden über den Friedrich-Engels-Bogen erfolgen.

Der geplante Baukörper soll sich in Dimension, Höhenentwicklung und in seiner Lage auf dem Grundstück in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügen.

Beabsichtigt ist zudem die Sicherung und der größtmögliche Erhalt der an der nördlichen Seite befindlichen Alleebäume sowie die Ergänzung mit neu zu pflanzenden Großbäumen, die die Grundstücksseiten flankieren und die qualitätvolle Gestaltung der Freiräume für die Bewohner ermöglichen.

Die Außenanlagen sollen allen Bewohnerinnen und Bewohnern, einschließlich der Demenzkranken, ausreichende Möglichkeit bieten, sich im Freien aufzuhalten.

4. Planungskonzept

Die Planung sieht auf der bisherigen Gemeinbedarfsfläche die Errichtung eines vollstationären Senioren-Pflegeheims für 150 Bewohner vor, einschließlich einer beschützenden Station für ca. 30 Bewohner und einer Station für jüngere, pflegebedürftige Menschen (z.B. Opfer von Schlaganfällen).

Im Erdgeschoss ist ein Wohnbereich für demenzkranke Bewohner geplant, an den ein von den restlichen Außenanlagen abgetrennter Gartenteil anschließt. Somit haben die Bewohner dieses Bereiches die Möglichkeit, sowohl im Haus, als auch im Freien spazieren zu gehen. Die Außenanlagen sollen auch allen anderen Bewohnern ausreichende Möglichkeit bieten, sich im Freien aufzuhalten. Allerdings wird davon ausgegangen, dass das Durchschnittseintrittsalter bei ca. 82 Jahren liegen wird und überwiegend die Pflegestufen II und III vorherrschen werden, die Mobilität also bereits erheblich eingeschränkt sein wird. Den nicht mehr mobilen Bewohnern sollen zusätzlich Dachterrassen zum Aufenthalt im Freien zur Verfügung stehen.

Die gesamte Einrichtung wird den Kriterien der Barrierefreiheit entsprechen, so dass die Voraussetzungen weitgehender Autonomie insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen im höheren und hohen Lebensalter gegeben sein werden. Innerhalb der Wohnbereiche bieten Gemeinschaftsräume die Möglichkeit zur Kommunikation, Beschäftigung und zur Einnahme der Mahlzeiten.

Zentraler Bereich ist das Foyer im Erdgeschoss mit Mehrzweckraum und Tagescafé, das nach Absicht der Investoren nicht nur der zentralen Erschließung dient, sondern ebenfalls eine Funktion als Ort der Begegnung und Kommunikation hat. So soll die Cafeteria auch den Besuchern des Pflegeheims offen stehen, ebenso sollen im Mehrzweckraum, der zum Foyer erweitert werden kann, kleinere kulturelle Veranstaltungen für die Heimbewohner stattfinden können.

4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Gestaltung

Das Grundstück befindet sich in einem Bereich, der durch großflächigen Siedlungsbau der 60-er und 70-er Jahre geprägt ist. Der geplante Baukörper nimmt auf den Bestand Bezug, indem er sich in Ausdehnung und Lage auf dem Grundstück an dem westlich benachbarten Gewerbebau orientiert; die vorgesehene Höhe von fünf Geschossen findet sich im nördlich gelegenen Wohngebäude (fünf bis maximal zehn Geschosse) wieder.

Die U-Form des Baukörpers soll eine vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmte Hofsituation schaffen, die sich nach Norden zum ruhigen Fußwegenetz hin öffnet.

Zum Friedrich-Engels-Bogen wird ein 6,5 m breiter Vorgartenbereich eingehalten, der bis auf die erforderlichen Erschließungsflächen zu begrünen ist. Die östliche Vorgartentiefe zum Karl-Marx-Ring entspricht mit 3,5 m der Abmessung des Vorgartens auf dem nächstgelegenen Privatgrundstück südlich des Friedrich-Engels-Bogens (Flurst. Nr. 1738/30).

Die prägende Baumreihe im Norden des Planungsgebietes soll erhalten und durch Baumsanierungen und Nachpflanzungen gesichert und ergänzt werden. Um die Wuchsbedingungen und den Baumschutz gewährleisten zu können, hält der Bauraum hier einen ausreichenden Abstand ein. Damit der erforderliche Brandschutz gesichert ist, sollen die im Norden notwendigen offenen Fluchttreppen außerhalb des Bauraums zulässig sein.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein „Sondergebiet Pflegeheim“ als ausschließlich zulässige Nutzung für die bisherige Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Für das Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung als absolutes Maß in Form einer Geschossfläche (GF) und einer Grundfläche (GR) angegeben.

4.2.1 Geschossfläche (GF)

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Geschossfläche von 7.500 m². Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7. Diese liegt innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Grenze für Sondergebiete von 2,4.

4.2.2 Grundfläche (GR)

Die im Planteil des Bebauungsplans Sondergebiet Pflegeheim festgesetzte Grundfläche (GR) beinhaltet den Anteil des Baugrundstückes, der von Hochbauten überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche wird im Planteil des Bebauungsplanes für die reinen Hochbauten auf 1.650 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,4 und liegt damit unterhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für „sonstige Sondergebiete“ einzuhaltenden Obergrenze von 0,8.

Durch Satzungsbestimmung wird festgelegt, dass die o.g. zulässige Grundfläche (1.650 m²) um 1.350 m² für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden darf. Dies ergibt eine Grundfläche von insgesamt 3.000 m², was einer GRZ von 0,70 entsprechen würde. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte Höchstgrenze von 50 % wird dabei um ca. 550 m² überschritten. Dies wird in Kauf genommen, da der für Grünflächen verbleibende Grundstücksanteil als „erlebbarer“ Garten für die alten Menschen mit befestigten Wegen zu gestalten sein wird (der Flächenanteil für die Wege liegt bei ca. 500 m²).

4.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt, ebenso wie die Anlieferung, von Süden über den Friedrich-Engels-Bogen. Die entsprechend dem Münchener Stellplatzschlüssel erforderlichen 19 Stellplätze für 150 Betten (einschließlich Personal) können innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Fläche sowie innerhalb des Bauraumes auf dem Grundstück untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze werden zugelassen, da sie erfahrungsgemäß von Besuchern besser angenommen werden, so dass eine Belastung der umgebenden Straßen durch parkende Besucherautos vermieden wird. Da teilweise von einer Wechselnutzung der Besucher- mit den Personalstellplätzen auszugehen ist, wird die Gesamtzahl der Stellplätze oberirdisch zugelassen.

Aufgrund des Pflegeheim-Neubaus kommt es durch die Nutzung des Parkplatzes und den An- und Ablieferungsverkehr zu einer Erhöhung der Verkehrsfrequenz auf dem

Friedrich-Engels-Bogen von ca. 19 %. Diese Mehrbelastung kann durch die vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

4.4 Stadtgestalt/Höhenentwicklung

Vorgesehen ist ein U-förmiger fünfgeschossiger Baukörper, der sich um einen nach Norden hin offenen Innenhof gruppiert, wodurch der Verkehrslärm des Karl-Marx-Rings im Blockinnenbereich weitgehend abgeschirmt wird. Als Dachform für den Hauptbaukörper werden gemäß Satzungsbestimmung flach geneigte Dächer und Tonnendächer zugelassen, da sich diese Dachformen am besten in die Umgebung, in der Flachdächer vorherrschen, einfügen. Auf den im Plan als maximal ein- bzw. zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteilen werden Flachdächer festgelegt, damit diese für die Bewohnerschaft als Dachterrassenflächen nutzbar sind. Die Höhe des Bauwerkes fügt sich mit einer Wandhöhe von maximal 14,60 m - dies entspricht fünf Geschossen - in die Umgebung ein, in der Höhen zwischen drei und zehn Geschossen vorhanden sind. Um das stadtgestalterisch erwünschte flache bzw. flachgeneigte Dach zu sichern wird die Gebäudehöhe insgesamt auf 16,00 m begrenzt.

Untergeordnete Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen sind innerhalb der maximalen Gebäudehöhe unterzubringen, um so wenig wie möglich in den öffentlichen Raum hinein zu wirken und einer Überhöhung der geplanten Bebauung entgegen zu wirken.

4.5 Abstandsflächen

Innerhalb des Planungsgebiets werden die Abstandsflächen auf das Maß reduziert, das sich bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der zugelassenen Höhenentwicklungen ergibt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde beachtet, dass eine ausreichende Belichtung (vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen wird ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten eingehalten), Besonnung und Lüftung sowie ausreichender Brandschutz gewährleistet ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4.6 Einfriedung

Einfriedungen werden in den Vorgartenbereichen entlang der Straßen ausgeschlossen, um den offenen Charakter des Straßenraums zu erhalten und sich an die Gegebenheiten der benachbarten Grundstücke anzupassen.

Um die nicht gewünschte Dominanz von Einfriedungen zu verhindern, sollen diese offen gestaltet sein und werden in ihrer Höhe eingeschränkt. Auch sind sie ohne durchgehenden Sockel herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu ermöglichen.

Eine Einfriedung von einer maximalen Höhe von 1,8 m des Geländes erfolgt für den Erholungsbereich der Demenzkranken. Der offene Zaun wird an der Innenseite bepflanzt.

4.7 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauräumes wird, um die Nutzbarkeit der unbebauten Bereiche nicht einzuschränken, ausgeschlossen. Ausnahme ist der im Plan festgesetzte unterirdische Müllraum.

4.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort der Einrichtung kenntlich zu machen. Werbeanlagen sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken und sind daher in Größe, Farbgebung und Form der Architektur anzupassen.

Mit der festgesetzten Zulässigkeit von Werbeanlagen nur innerhalb der realisierten Wandhöhen und dem Ausschluss von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen wird eine übermäßige Gewichtung und Aufdringlichkeit der Werbeanlagen vermieden.

Um eine unangemessene optische Dominanz der Werbeanlagen im Planungsumgriff zu verhindern, wird ihre Form über dem Erdgeschoss auf Einrichtungs- bzw. Firmenlogos und Einrichtungs- bzw. Firmennamen beschränkt.

4.9 Abgrabungen

Sämtliche Abgrabungen sollen die Belichtung von Therapie-, Personalaufenthalts-, Betriebsräumen und der Küche verbessern.

4.10 Grünordnung

Die Grünordnung des Gebietes sieht die Neupflanzung von Einzelbäumen zur Ergänzung der verbleibenden Randbepflanzung vor. Damit wird auch die Baumreihe im Norden soweit möglich erhalten und durch Sanierungen und Nachpflanzungen gesichert. Durch die Neuanlage einer Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen und einer Teichanlage wird die Strukturvielfalt für Pflanzen und Tiere erhöht und die Aufenthaltsqualität für die Bewohner gewährleistet. Zudem wird die Wohnqualität durch am Rand begrünte Terrassen gesteigert. Teile der Fassade im Osten und Westen des Gebäudes werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen begrünt.

Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad der Fläche kann durch eine Dachbegrünung einerseits die Abflussgeschwindigkeit des Niederschlags reduziert, die Verdunstung erhöht und folglich die ökologische Situation verbessert werden. Andererseits sind die Dachbereiche von höher gelegenen Gebäuden in der Nähe einsehbar, so dass eine Begrünung auch aus optischen Gründen erforderlich ist. Darüber hinaus gelten die Festlegungen der Freiflächengestaltungssatzung vom 08.05.1996, die u.a. eine qualitativ hochwertige Begrünung und wasserdurchlässige Beläge für oberirdische Stellplätze sicherstellen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als zulässig.

4.11 Dienstbarkeit

Das an der Westgrenze des Planungsgebietes festgesetzte Geh- und Leitungsrecht ist schon im Bebauungsplan Nr. 57 g enthalten. Eine entsprechende Dienstbarkeit besteht bereits.

4.12 Immissionsschutz

Lärmschutz

Zur Gewährleistung ausreichenden Lärmschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Peter Mutard (PMI) eine „Immissionstechnische Untersuchung“ (Datum 09.02.2007) erstellt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm:

Nach Verwirklichung des Vorhabens wird es durch die vom Karl-Marx-Ring ausgehenden Verkehrsgeräusche nennenswert belastet.

Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm an den zum Karl-Marx-Ring hin orientierten Fassaden im Bereich des geplanten Pflegeheims liegen tags bei bis zu 64 dB(A) und nachts bei maximal 54 dB(A). Hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit sind im Bereich des Pflegeheims schalltechnische Orientierungswerte *nach DIN 18005*, die am Tag bei 45 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A) liegen, anzustreben.

Aufgrund der auftretenden Beurteilungspegel an der zum Karl-Marx-Ring hin orientierten Ostfassade des Pflegeheims werden die oben genannten Orientierungswerte, im vorliegenden Fall tags um bis zu 19 dB und nachts um bis zu 14 dB überschritten.

Im östlichen Bereich der Südfassade und an der Nordfassade des östlichen Gebäuderiegels werden die o.a. Orientierungswerte um bis zu 16 dB am Tag und um bis zu 11 dB in der Nacht überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird nach Westen hin geringer, da der Einfluss des Straßenverkehrslärms vom Karl-Marx-Ring abnimmt. Im westlichen Bereich der Südfassade kommt es daher am Tag zu einer geringeren Überschreitung der o.a. Orientierungswerte von bis zu 12 dB am Tag und in der Nacht um bis zu 7 dB.

An den übrigen Fassadenbereichen werden die Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten bzw. um maximal 10 dB tags und 4 dB nachts überschritten. Die Immissionsrichtwerte gemäß 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung -, die für Pflegeheime tags 57 dB(A) und nachts 47 dB(A) betragen, und deren Überschreitung ein Indiz für das Vorhandensein schädlicher Umwelteinwirkungen darstellen, werden an diesen Immissionsorten eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Bau von Lärmschutzwänden sind aus Gründen der geplanten Gebäudehöhe im vorliegenden Fall nicht zielführend. Eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung der Beurteilungspegel ist die Ausführung einer Doppelfassade. Vom Bau einer solchen Fassade wird jedoch aufgrund der sommerlichen Aufheizung - speziell in den oberen Geschossen - abgeraten.

Auch ein Abrücken der Gebäude scheidet als Lösung aus, da hierdurch nur eine unwesentliche Minderung der Beurteilungspegel erreicht werden kann. Die Pegelobergrenzen von tags 65 dB(A) und nachts 60 dB(A), die nach einschlägiger Literatur zu einer Gesundheitsschädigung führen können, werden im vorliegenden Fall nicht überschritten. Aus immissionstechnischer Sicht kann daher auf die Außenlärmsituation mit passiven Lärm-schutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenster) reagiert werden.

Fenster von Schlafzimmern, an die schalltechnische Anforderungen gestellt werden, müssen zur Erzielung ihrer schalldämmenden Wirkung geschlossen gehalten werden. Um auch nachts einen ausreichenden Luftaustausch in Schlafzimmern sicherzustellen, ist es erforderlich, in Schlafzimmern zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese schallgedämmten Lüftungseinrichtungen müssen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile infolge der Beaufschlagung mit Verkehrslärm sind folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Ostfassade zum Karl-Marx-Ring	Lärmpegelbereich IV
Südfassade, Nordfassade des östlichen Gebäuderiegels	Lärmpegelbereich III
Alle übrigen Fassaden	Lärmpegelbereich II

Einer Festsetzung der Anforderungen der DIN 4109 im Bebauungsplan bedarf es nicht. Gemäß Art. 16 Abs. 2 und Art. 3 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 11.12.2006 über den Vollzug des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BayBO – Liste der als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regelungen – ist die DIN 4109 allgemein verbindlich. Sie ist deshalb bei der Errichtung von Bauvorhaben – auch wenn diese im Freistellungsverfahren erfolgt – anzuwenden.

Im Rahmen des Bauvollzuges sind seitens der Bauherrn die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein wirksamer Schallschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Weitergehende Lärmschutzbestimmungen der Satzung sind dabei zu beachten. In Abhängigkeit von den ermittelten Beurteilungspegeln werden die entsprechenden Lärmbereiche nach DIN 4109 bestimmt. Die für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebenden Umstände unterliegen tatsächlichen Veränderungen, so dass auf die Festschreibung der Lärmpegelbereiche mittels Satzung verzichtet wurde. Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind daher für jedes einzelne Vorhaben aktualisierte Lärmpegelbereiche zu Grunde zu legen.

Sportlärm:

Durch das genannte Gutachten wurden auch die Auswirkungen der östlich des Planungsgebietes am Karl-Marx-Ring liegenden Schul- und Freisportanlage auf das geplante Pflegeheim überprüft. Der Sportplatz wird an Werktagen auch nachmittags (außerhalb der Ruhezeiten) je nach Wetterlage jeweils 2 Stunden von einem Fußballsportverein genutzt. Es werden keine Lautsprecher verwendet und es sind keine Zuschauer anwesend. Die Beurteilung erfolgte mit Hilfe der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die Untersuchung ergab, dass die darin zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium für die Beurteilung kurzzeitiger Spitzenpegel (Schieds-

richterpfiff), der einen Schalleistungspegel von $L_w, \max = 118 \text{ dB(A)}$ aufweisen kann, wird im vorliegenden Fall eingehalten.

Gewerbelärm:

Östlich des Pflegeheims ist vorgesehen, einen Parkplatz mit insgesamt 19 Stellplätzen zu errichten. Er dient als Parkmöglichkeit für Mitarbeiter bzw. Besucher des Pflegeheims. Darüber hinaus soll an der Südseite des Gebäudes eine Anlieferungszone für LKWs und Kleintransporter entstehen. Weiterhin wurde ein Kontingent für die haustechnischen Anlagen festgelegt.

Im Norden und Süden des geplanten Pflegeheims befindet sich Wohnbebauung, die als Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Auf diese Bebauungen werden die Emissionen durch den Parkplatz, die haustechnischen Anlagen und der Anlieferungsverkehr einwirken.

Die Schallemissionen, die sich aus den genannten Nutzungen ergeben, sind gemäß der 6. Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA-Lärm - zu beurteilen.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA-Lärm für die Beurteilung kurzzeitiger Spitzenpegel (z.B. Türeenschlagen, Druckluftbremsen LKW), die einen Schalleistungspegel von $L_w, \max = 110 \text{ dB(A)}$ aufweisen können, werden im vorliegenden Fall eingehalten.

4.13 Brandschutz

Zur Gewährleistung ausreichenden Brandschutzes liegt ein „Nachweis für den vorbeugenden Brandschutz“ durch das Ingenieurbüro Schwab & Partner vom 22.01.2007 vor. Die hierin dargestellten Maßnahmen und Vorkehrungen wurden dem Bebauungsplankonzept zu Grunde gelegt. Insbesondere ist im Bebauungsplan der Umstand zu berücksichtigen, dass die von der Feuerwehr für ein Pflegeheim üblicherweise geforderte komplette Umfahrungsmöglichkeit um das Gebäude hier im Hinblick auf die durch die Böschung der Fußgängerbrücke und der vorhandenen Baumreihe beeinträchtigten Verhältnisse im nördlichen Grundstücksteil nicht eingehalten werden kann. Aus diesem Grund wurde mit der Branddirektion folgende Lösung abgestimmt:

Am Ende je einer Feuerwehrezufahrt im Westen und Osten des Gebäudes soll jeweils eine $7 \times 12 \text{ m}$ große Bewegungsfläche angelegt werden, von denen aus die beiden nördlichen Treppenaufgänge im Abstand von höchstens 5 m erreichbar sein sollen. Damit ist die Zugänglichkeit zu den zwei Rettungswegen gesichert. Die Feuerwehrezufahrten erfolgen im Westen über die vorhandene Dienstbarkeitsfläche und im Osten über die geplante Zufahrt/Mittelspur der Stellplatzfläche (innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze). Die Zugänglichkeit der Zufahrten und Bewegungsflächen darf nicht durch Zäune oder Einfriedungen behindert werden bzw. muss durch Tore mit Feuerweherschließung gewährleistet sein.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes können in eingeschränktem Umfang die Baugrenzen der beiden nach Norden weisenden Gebäuderiegele auf der Nordseite im Anschluss an die fünfgeschossigen Fassadenbereiche durch offene Fluchttreppen überschritten werden.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei

der Realisierung der Bauvorhaben ausreichend Rechnung getragen werden kann. Grundsätzlich trägt jeder Bauherr die Verantwortung für die Belange des Brandschutzes und muss die für die Feuerwehr notwendigen Rettungswege auf eigenem Grundstück vorsehen.

5. Wesentliche Auswirkungen

- Notwendige Versorgung des Stadtteils mit einem Pflegeheim.
- Neben der baulichen Nutzung auch weitestgehende Sicherung der prägenden vorhandenen Grünstrukturen und Erhöhung der Strukturvielfalt für Pflanzen und Tiere durch die Neuanlage einer Freifläche mit Baum- und Strauchpflanzungen und einer Teichanlage.
- Festsetzung einer ausreichenden Zahl von Ersatzbäumen für die erforderlichen Fällungen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium HA I/R
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat HA II/32 V zur weiteren Veranlassung.

zu V. 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift
wird bestätigt.

2. An den Bezirksausschuss 16
 3. An das Baureferat
 4. An das Kommunalreferat
 5. An das Kreisverwaltungsreferat
 6. An das Kreisverwaltungsreferat I/24 Heimaufsicht
 7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 8. An das Schul- und Kultusreferat
 9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
 10. An die Stadtwerke München GmbH
 11. An das Planungsreferat HA I
 12. An das Planungsreferat HA II/01
 10. An das Planungsreferat HA II/32 P
 11. An das Planungsreferat HA II/34 B
 12. An das Planungsreferat HA II/53
 13. An das Planungsreferat HA III
 14. An das Planungsreferat HA IV
 15. An das Planungsreferat HA IV/31T
 16. An das Planungsreferat SG 3
- mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat HA II/32 V
I.A.