

Telefon 233 - 220 61
Telefon 233 - 273 96
Telefon 233 - 248 45
Telefax 233 - 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN HAI/41 P
PLAN HA II/54
PLAN HA II/40 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1459 a
Schenkendorfstraße, Berliner Straße (nördlich),
Schlüterstraße und ehemalige Bahnlinie
München - Schwabing

(Teiländerung des Beb.Planes Nr. 783 b)

Stadtbezirk 12 - Schwabing - Freimann

(Satzungsbeschluss)

Anlagen:

1. Lageplan 12. Stadtbezirk
2. Übersichtsplan
3. Bebauungsplan

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.03.2001 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung samt Begründung
(S. 4.ff.).

Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat hat am 04.10.2000 für den Bereich Schenkendorfstraße, Berliner Straße (nördlich), Schlüterstraße und ehemalige Bahnlinie München - Schwabing den oben genannten Bebauungsplan gebilligt. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 31.10. mit 01.12.2000 öffentlich ausgelegt, nachdem Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt Nr. 29 vom 20.10.2000 bekannt gemacht worden waren.

Es wurden folgende Anregungen vorgebracht:

1. Die **Eigentümergeinschaft der Wohngebäude an der Wilhelm-Hertz-Straße** (Wilhelm-Hertz-Block) wiederholt die bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgetragenen Äußerungen. Zu den hier nochmals wortgleich vorgebrachten Anregungen wurde zusammen mit weiteren Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern zum Bebauungsplanentwurf bereits im Rahmen des Billigungsbeschlusses vom 04.10.2000 ausführlich Stellung genommen.

Die Anregungen richten sich zusammengefasst gegen die geplante Kerngebietsnutzung, die

damit verbundenen kürzeren gesetzlichen Abstandsflächen und die daraus resultierende Beschattung der Wohnanlage. Befürchtet wird eine weitere Verschlechterung der Parkplatzsituation in der Wilhelm-Hertz-Straße. Eine ausreichende ÖPNV-Erschließung sei erforderlich.

Das Grundstück böte ausreichend „Spielraum“, um das geplante Hochhaus an den Knickpunkt zur Autobahnauffahrt zu verlagern.

Der anwaltschaftliche Vertreter der Eigentümergemeinschaft hält die vorgesehene Ausweisung eines Kerngebietes an der betreffenden Stelle aus städtebaulicher Sicht für nicht ausreichend begründet und somit für unzulässig.

Dieses würde nur dazu dienen, eine möglichst intensive Nutzung zu begründen und die Abstandsflächen für die Errichtung eines Hochhauses zu unterlaufen. Hier wurde der Vorwurf erhoben, dass bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange die Privaten nicht ausreichend gewichtet wurden.

Die Festsetzung eines Hochhauses verstoße ferner gegen das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme bzw. die Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG.

Stellungnahme:

Bei der Flächennutzungsplanänderung in Kerngebiet (MK) wird im Endgültigen Beschluss ebenfalls nochmals auf diesen Einwand eingegangen, mit dem Ergebnis, dass die Anregungen keine neuen Argumente beinhalten und eine Änderung der Planung nicht erforderlich ist. Auf die gesonderte Vorlage des Planungsreferates hierzu wird hingewiesen.

Zu den die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung betreffenden Anregungen verweisen wir auf die bereits im Billigungsbeschluss vorgetragene Stellungnahme. In dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine Kerngebietenutzung bereits zu einem Zeitpunkt angestrebt wurde, als noch keine Hochhausbebauung zur Diskussion stand und dass eine Verschiebung des Hochhauses nach Osten den stadtgestalterischen mit dem 1. Preis bedachten Zielen widersprechen würde, die 22,0 m hohe durchgängige Lärmschutzbebauung mit einem quergestellten Hochhausriegel markant abzuschließen. Neue Gesichtspunkte wurden nicht vorgetragen. Auch nach neuerlicher Prüfung kommt das Planungsreferat zu keinem Ergebnis, das eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes bewirken würde.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsanalyse durchgeführt, die in Kurzfassung dem Billigungsbeschluss beigelegt war. Das Ergebnis dieser Analyse, das die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersuchte und darstellte, war Bestandteil der Gesamtabwägung des Bebauungsplanes. Hier wurde festgestellt, dass trotz der Festsetzung eines Hochhauses und der zulässigen kürzeren Abstandsflächen innerhalb eines Kerngebietes aufgrund der Lage des Hochhauses zur angrenzenden Wohnbebauung keine unzumutbaren Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung, Belichtung und Belüftung auftreten. Vielmehr ist durch den vorhandenen Baumbestand auf der ehemaligen Gleistrasse die Belichtung und Besonnung schon eingeschränkt.

Insgesamt wird durch die sonstigen Festsetzungen (Erhalt und Entwicklung des Biotops, allgemein nutzbare Freiflächen, Angebot an Dienstleistungen, usw.) eine sinnvolle und der Allgemeinheit zu Gute kommende Ergänzung des Siedlungsgebietes erfolgen.

2. Die **Autobahndirektion Südbayern** hat der Planung unter der Bedingung zugestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung folgender Passus aufgenommen wird:
 „Soweit für bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn Lärmschutzmaßnahmen veranlasst sind, können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren

Bediensteten geltend gemacht werden.“

Stellungnahme:

Der Anregung konnte gefolgt werden. Die dem Beschluss beiliegende Begründung wurde um diesen Passus unter Pkt. 4.5 ergänzt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung zu beschließen.

Endgültiger Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Sie wird in gleicher Sitzung dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zum vorberatenden Beschluss vorgelegt und bedarf noch der endgültigen Beschlussfassung durch die Vollversammlung des Stadtrates.

Der Bezirksausschuss 12 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage folgendes:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Eigentümergemeinschaft der Wohngebäude an der Wilhelm-Hertz-Straße (Wilhelm-Hertz-Block) und ihres anwaltschaftlichen Vertreters können nicht berücksichtigt werden.
2. Der von der Autobahndirektion Südbayern angeregten Ergänzung des Begründungstextes kann entsprochen werden.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1459 a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen und ihm die nachfolgende Begründung beigegeben.

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung
der Landeshauptstadt München
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1459 a
Schenkendorfstraße, Berliner Straße (nördlich),
Schlüterstraße und ehem. Bahnlinie München - Schwabing
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 783 b)
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

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Schenkendorfstraße, Berliner Straße (nördlich), Schlüterstraße und ehem. Bahnlinie München - Schwabing wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.08.2000, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.783 b (MüAbl. 1982 S. 202) werden durch den Bebauungsplan Nr. 1459 a verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet sind die nach § 7 Absatz 2 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossfläche darf um die Fläche des im Bereich des Bauraumes festgesetzten Durchganges überschritten werden.

§ 4

Dachform

Im gesamten Planungsgebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

§ 5

Dachaufbauten

Im Kerngebiet können notwendige Dachaufbauten für technische Einrichtungen, die der Funktion des Gebäudes dienen, bis zu einer Fläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses

und bis zu einer Höhe von 3,0 m über den festgesetzten Traufhöhen allseits zurückgesetzt zugelassen werden. Ausnahmsweise können diese allseits zurückgesetzten Dachaufbauten auch bis an die Gebäudekanten zugelassen werden, wenn öffentliche und gestalterische Belange nicht entgegenstehen.

§ 6 Lärmschutz

(1) Folgende Bereiche liegen im Einwirkungsbereich der Schenkendorfstraße und der Zufahrt zur Bundesautobahn BAB 9

- a) Baugrenze an der Schenkendorfstraße im Traufhöhenbereich 85,0 m und 22,6 m
- b) Baugrenze entlang der Promenade und des Sees im Traufhöhenbereich 22,6 m und 85,0 m
- c) Baugrenze quer zur Promenade im Traufhöhenbereich 85 m (Ostseite des Hochhauses)
- d) Baugrenze zur ehemaligen Bahnlinie München - Schwabing (Westseite des Hochhauses).

In diesen Bereichen ist bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989) vor Außenlärm zu führen.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die genannten Bereiche folgende Lärmpegelbereiche zugrundegelegt:

Bereich a) Lärmpegelbereich V

Bereich b) Lärmpegelbereich II

Bereich c) Lärmpegelbereich V

Bereich d) Lärmpegelbereich IV

- (2) Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese mit einer transparenten Glas-/Stahlkonstruktion zu erstellen und nach oben hin offen auszubilden.

§ 7

Tiefgaragen, Stellplätze

- (1) Die nach Art. 52 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgaragenanlage nachzuweisen und herzustellen.
- (2) Im Planungsgebiet dürfen Stellplätze nur im Umfang von 75 % der nach Art. 52 BayBO pflichtigen Stellplätze hergestellt werden.
- (3) Darüber hinaus sind zusätzliche Besucherstellplätze ausschließlich in der festgesetzten ebenerdigen Stellplatzanlage zulässig.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind im Bereich von Großbaumpflanzungen um 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

§ 8

Geh- und Leitungsrechtsflächen

- (1) Die entlang der Promenade festgesetzte Gehrechtsfläche ist im Bereich der Verkehrsfläche höhengleich anzuschließen. Die Gehrechtsfläche ist so auszuführen, dass sie von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Geh- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische und gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist.

§ 9

Nebenanlagen, sonstige untergeordnete Gebäudeteile

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur innerhalb des Bauraumes und innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage“ zulässig.
- (2) Innerhalb der als Hinweis dargestellten Wasserfläche kann die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage“ für die Errichtung eines Lüftungsschachtes überschritten werden, wenn es für den Betrieb einer Klimaanlage notwendig ist und sonstige Gründe dem nicht entgegenstehen.
- (3) Im Bereich der geplanten Promenade an der Ostseite der als Hinweis dargestellten Wasserfläche sind Überschreitungen des Bauraumes zulässig, sofern sie für die Überdachung und Gestaltung der Erschließungskerne im Bauraum mit einer Traufhöhe von 22,60 m notwendig und nur als untergeordnete Bauteile zu betrachten sind.

§ 10

Trafostation (TS)

- (1) Die im Plan festgesetzte Trafostation dient der Versorgung des Gebietes. Die Anlage ist unter der Geländeoberkante zu erstellen. Die Andienung/ der Zugang muss von oben oder über die Tiefgarage erfolgen.
- (2) Ausnahmsweise ist die Trafostation auch außerhalb des festgesetzten Standorts zulässig, sofern die Anlage innerhalb des Bauraumes in das Gebäude integriert oder innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage“ unter der Geländeoberkante erstellt wird und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

§ 11

Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen über die Dachkanten der Gebäude ist unzulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,5 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 12

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausgeschlossen.

§ 13

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstückes und der Dachflächen ist oberflächlich zu versickern, z.B. im Zusammenhang mit der als Hinweis dargestellten Wasserfläche.

- (3) Die Wasserfläche ist nur in dem Umfang zulässig, wie sie als See dargestellt ist. Wird die Wasserfläche nicht realisiert, gilt die angrenzende Festsetzung „Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen“.
- (4) Der im Plan an der westlichen Bebauungspiangrenze südlich des Gehrechts dargestellte Bereich (dreieckige Fläche ohne planerische Festsetzung) dient nur der Errichtung einer „Kanzel“ in Ergänzung des geplanten Straßenbahnhaltestellenpunktes. Wird die „Kanzel“ nicht errichtet, gilt die angrenzende Festsetzung „Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen“.
- (5) Für die im Plan festgesetzten Großbaumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 30/35 cm zu verwenden.
- (6) Für Bäume in Belagsflächen ist eine Mindestpflanzfläche von mindestens 16 m² mit offenen Baumscheiben vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Die mit einem Leitungs- und Gehrecht belegten Flächen dürfen nicht mit Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.
- (8) Die im Plan als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ dargestellten Bereiche sind entsprechend der Ausgangssituation - Gehölzgruppen im Wechsel mit Ruderalfluren und Rohbodenstandorten - zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen als Magerrasenstandorte zu entwickeln.
- (9) Wege, die in der „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ vorgesehen sind, sind auf eine Breite von maximal 2 m zu beschränken und wasserdurchlässig auszubilden.
- (10) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann geringfügig 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.

(11) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans ist für die Fläche, die durch die Signatur „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ gekennzeichnet ist, ein Pflege- und Entwicklungskonzept vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 14 Inkrafttreten

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

Begründung

1. Anlass der Planung

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 14.07.1999 wurde dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes, der für den oben genannten Bereich ausgelobt wurde, sowie der daraufhin vorgenommenen Überarbeitung berichtet.

Für die Empfehlung des Preisgerichtes, den Entwurf des 1. Preisträgers weiterzubearbeiten, waren die städtebaulichen Qualitäten ausschlaggebendes Kriterium. Die konsequente Fortsetzung der Straßenrandbebauung durch eine sechsgeschossige Bebauung entlang des Mittleren Ringes, die Konzentration der Baumasse in Form eines Hochhauses als vertikaler Abschluss der sechsgeschossigen Bebauung und als Pendant zu dem geplanten Langenscheidt-Hochhaus nordöstlich des Planungsgebietes (Bebauungsplan Nr. 1781), die Aufenthaltsqualitäten durch die spannungsreiche Freiraumgestaltung sowie die Einbindung in die Umgebung überzeugten das Preisgericht.

Das Planungsreferat wurde beauftragt, auf der Basis des überarbeiteten 1. Preises die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen, d.h. den Flächennutzungsplan zu ändern und auf der Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschlusses Nr. 1459 vom 09.11.1988 für den betreffenden Teilbereich einen neuen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation, Landschaftsplanerische Grundlagen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Lage im Stadtgebiet, derzeitige Situation

Das Planungsgebiet liegt im 12. Stadtbezirk Schwabing - Freimann. Es wird im Norden durch die Schenkendorfstraße, im Osten durch die Autobahnauf- und -abfahrt der BAB A 9 (München - Nürnberg), im Süden durch die Bebauung nördlich der Berliner Straße und die Schlüterstraße, und im Westen durch die ehemalige Bahnlinie München - Schwabing begrenzt.

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund der direkten Nähe zum Autobahnende und zur Einfahrt in den künftigen Petuertunnel eine exponierte Lage ein und ist als Stadteinfahrt Münchens von besonderer Bedeutung. Dieses muss in besonderem Maße in der städtebaulichen Planung und bei der baulichen Gestaltung berücksichtigt werden.

Insgesamt erfährt derzeit das weitere Umfeld durch die geplanten Umstrukturierungen der ehemals industriell-gewerblich genutzten Flächen eine Aufwertung hin zu einem Wohn- und Dienstleistungszentrum. Nördlich der Schenkendorfstraße wird sich ein hochwertiges Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie ein Wohngebiet entwickeln (Bebauungsplan Nr. 1781).

Im Süden (Siedlung „Berliner Straße“, Bebauungsplan Nr. 783 b) wurde ein Areal mit einem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum entlang des Mittleren Ringes und zum Teil entlang der Ungererstraße mit einem Wohngebiet im Inneren entwickelt.

Direkt im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet wurde die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes genehmigt; das Projekt ist bereits in Bau. Östlich bis zur Ungererstraße sind die Grundstücke bereits bebaut (Hotel und Bürogebäude). Westlich an das Planungsgebiet grenzend und durch eine öffentliche Grünfläche und die Trasse der ehemaligen Bahnlinie getrennt, befindet sich ein Wohngebiet, der sog. „Hertz-Block“.

Bedingt durch die Lage (Leopoldstraße/Schenkendorfstraße) ist das Gebiet stark durch Verkehrsemissionen belastet. Hier wird mit Fertigstellung der Einhausung und des Petuertunnels eine lokal spürbare Verbesserung eintreten.

Das Planungsgebiet selbst ist unbebaut. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft von der Schenkendorfstraße in südwestlicher Richtung zur Berliner Straße eine Fernwärmeversorgungsleitung, die als Hauptleitung nicht unterbrochen werden kann. Sie muss durch geeignete Maßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kartierter Biotop (M-340). Der östliche Teil des Grundstückes wird derzeit als Lagerfläche für Baumaterialien verwendet. Dabei wurde darauf geachtet, dass der vorhandene Biotop nicht beeinträchtigt wird.

2.1.2 Planungsrechtliche Situation

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche „Gesundheit“ dargestellt. Nördlich angrenzend ist eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit südlich parallel dazu verlaufender allgemeiner Grünfläche, westlich allgemeine Grünfläche als nord-süd-gerichtete Verbindung (überlagert mit der Schraffur „übergeordnete Grünbeziehung“) und südlich an das Gebiet angrenzend Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach Osten ist im o.g. Flächennutzungsplan entlang der Hauptverkehrsstraße (Schenkendorfstraße/ Mittlerer Ring) ein Kerngebietsgürtel dargestellt.

Für das Planungsgebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünstrukturplan Nr. 783 b vom 10.09.1982. Er setzt für den Bebauungsplanumgriff eine Gemeinbedarfsfläche „Heckscher Klinik“ und darüber hinaus die Kehre für die Schlüterstraße fest.

Nach Aussagen des Bezirkes Oberbayern als Träger der Klinik ist der Bedarf eines Klinikkomplexes an der Schenkendorfstraße nicht mehr gegeben. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen eines sogenannten „Parallelverfahrens“ gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zeitgleich mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert.

In der südöstlichen Verlängerung der Gemeinbedarfsfläche ist im Beb.PI.Nr.783 b ein Kerngebiet festgesetzt. Die Bauräume wurden so gelegt, dass eine geschlossene Bebauungsfront als Lärmschutz des Wohngebietes vor den Verkehrsemissionen der Schenkendorfstraße und der Autobahnschleife BAB A 9 zu erstellen ist. Diese ist bereits weitgehend realisiert worden.

Entlang des westlichen Umgriffs des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg festgesetzt und die seinerzeit bestehende Bundesbahnbetriebsfläche mit einem Bahngleis gekennzeichnet. Im Süden schließen die Wohngebiete direkt an.

Die Erschließung und Anbindung des damals neuen Wohn- und Kerngebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen mit Anschluss an die Leopold- und Ungererstraße sowie an die Schenkendorfstraße. Für die „Heckscher Klinik“ war über die Schlüterstraße der Anschluss an das Straßennetz festgesetzt.

Im Norden grenzt der mit Planfeststellungsverfahren genehmigte Ausbau der Untertunnelung des Mittleren Rings (Petuelring) an das Planungsgebiet. Hier werden derzeit die Tunnelausfahrten sowie die Einhausung der Schenkendorfstraße hergestellt.

Innerhalb der westlich angrenzenden Grünfläche ist die Straßenbahn-Neubaustrecke zwischen Frankfurter Ring und Scheidplatz und/ oder Münchener Freiheit geplant. Diese Strecke soll der Erschließung der neuen, entlang der Strecke geplanten Baugebiete mit dem ÖPNV dienen. Ein Straßenbahnhaltepunkt ist direkt an der westlichen Plangebietsgrenze beabsichtigt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung und der Freiflächengestaltungssatzung.

2.1.3 Natur und Landschaft

Topographie

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene. Das ursprünglich ebene Ausgangsgelände wurde durch Aufschüttungen mit Urgesteinschotter für die ehemalige Güterbahntrasse verändert. Derzeit wird ein Teil des Geländes auch als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt.

Boden

Vorherrschende Bodenarten sind Sande und Kiese mit geringen schluffigen Anteilen, d. h. der Boden ist wasserdurchlässig, eher trocken und relativ mager. Allerdings sind größere Bereiche anthropogen verändert.

Altlasten

Das o.g. Planungsgebiet ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Landeshauptstadt München verzeichnet. In der für das Planungsgebiet durchgeführten Umweltverträglichkeitsanalyse wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenuntersuchungen geringmächtige Auffüllbereiche festgestellt wurden, wobei gewisse Verunreinigungen vorhanden sind. Die Altlastensanierung ist nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich technisch bewältigbar.

Grundwasser

Innerhalb des Planungsgebietes strömt das Wasser des oberen, quartären Grundwasserstockwerkes in nordöstliche Richtung. Kleinräumige Abweichungen sind möglich. Der für das Jahr 1940 ermittelte höchste Grundwasserstand liegt ca. 3,5 m unter Flur. Der mittlere Grundwasserstand steht ca. 5 m unter Gelände an. Mit dem Bau der Tiefgarage und durch Gebäudegründungen sind Eingriffe in das Grundwasser verbunden.

Klima und Lufthygiene

Aufgrund der geringen Versiegelung und der vorhandenen Grünausstattung hat das Planungsgebiet in einer ansonsten hochversiegelten, thermisch belasteten Umgebung lokalklimatische Bedeutung.

Das Planungsgebiet wird v.a. durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen wie Stickoxide, Ruß und Benzol der angrenzenden Autobahn München - Nürnberg und dem Mittleren Ring beeinflusst.

Vegetation und Biotopfunktion

Ungefähr die Hälfte des Geländes ist in der Biotopkartierung der Landeshauptstadt München als Biotop M-340, bestehend aus den Teilflächen 01 und 02, erfasst (gemäß derzeitigem Stand der Aktualisierung).

Die kleinere Teilfläche 01 liegt am östlichen Biotoprand und reicht im Westen bis an die bogenförmig von Nord nach Ost verlaufende Böschung mit dem Gehölzaufwuchs heran.

Kennzeichnend für diese Fläche ist dabei die hohe Strukturvielfalt und das kleinräumige Standortmosaik. Die Biotopteilfläche 01 lässt sich überwiegend als wärmeliebende Ruderalflur charakterisieren, in welcher vereinzelt auch nährstoffreiche Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs und Rohbodenstandorte eingestreut sind bzw. in den Randbereichen magere Altgrasbestände vorhanden sind.

Ungefähr die Hälfte der Teilfläche 02, die westlich an die Teilfläche 01 bis zur Planungsgrenze anschließt, besteht aus naturnahen, mesophilen Gehölzen, die andere Hälfte verteilt sich auf Strukturen wie wärmeliebende Ruderalfluren, naturnahe Hecken, magere Altgrasbestände und Rohböden.

Der Biotop M-340, bestehend aus den genannten 2 Teilflächen, übernimmt insbesondere auch in Verbindung mit dem westlich außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden Biotop

M-71 Funktionen als Trittstein im Magerrasenverbund, der sich im Bereich des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes Freimann fortsetzt. Die Baumarten der potentiell natürlichen Vegetation sind Waldkiefer, Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche.

Erholung

Die verwilderten Freiflächen des Planungsgebietes und die Kies- bzw. Sandhaufen werden trotz eingeschränkter Zugänglichkeit offensichtlich von Kindern als „Abenteuerspielplatz“ genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Derzeit sind die Lagerflächen mit ihren Sand- und Kieshaufen augenfällig. Ansonsten wird das Gelände durch den z.T. dichten Baumbestand und die Kiesböschungen der ehemaligen Güterbahntrasse geprägt.

Wie bereits beschrieben, liegt das Gelände am Ende der Autobahn und bildet somit die nördliche Stadteinfahrt Münchens. Aufgrund des unbebauten und ungeordneten Zustandes stellt sich das Grundstück wenig attraktiv und angemessen dar. Des Weiteren wird mit Fertigstellung des Petuertunnels die Bedeutung dieses Grundstückes innerhalb des Stadtbildes steigen. Hier fehlt in erster Linie die konsequente Fortsetzung der bereits im Osten vorhandenen Bebauung mit einem markanten Abschluss durch die Schaffung eines Orientierungspunktes, auch im Hinblick auf das geplante bis zu 26 Geschosse hohe Hochhaus nördlich des Mittleren Ringes.

2.1.4 Lärmemissionen

Das Planungsgebiet wird aufgrund der Lage direkt an der Schenkendorfstraße und der Autobahn BAB A 9 durch Lärmemissionen belastet. Im Rahmen eines Schallgutachtens, basierend auf einem erstellten Verkehrsgutachten, wurden für die Schenkendorfstraße (alle Richtungen) Schallemissionen von tags 67,8 dB (A) und nachts 58,4 dB (A), für die Autobahnauffahrt zur BAB A 9 von Westen tags 69,2 dB (A) und nachts 64,7 dB (A) ermittelt. Die Werte liegen damit über den in der DIN 18005 festgelegten Richtwerten für die derzeit nach Bebauungsplan Nr. 783 b festgesetzte Nutzung. Hier müssen im Bebauungsplan Aussagen zum Schallschutz formuliert werden.

Aufgrund der derzeit unbebauten Situation des Planungsgebietes ist gerade der „Hertz-Block“ im Westen und die Wohnbebauung sowohl an der Schlüterstraße und der Berliner Straße durch die Emissionen belastet, die über den Richtwerten der DIN 18005 - Schallschutz in der Bauleitplanung - liegen. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsanalyse sind die Auswirkungen auf die Wohnqualität durch die Überplanung des Grundstückes dargestellt.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

2.1.5.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt derzeit über die U-Bahnlinie U-6, deren Station „Nordfriedhof“ im 600 m-Einzugsbereich zu erreichen ist und über Buslinien in der Leopoldstraße. Eine zusätzliche Erschließung mit einer Straßenbahnlinie ist direkt westlich auf der stillgelegten Bahntrasse in Planung. Sie soll in Nord-Süd-Richtung vom Frankfurter Ring bis zum Scheidplatz und/ oder zur Münchner Freiheit verlaufen und die Netzanbindung zur U-Bahn sichern.

Diese neue Linie kommt den in Planung befindlichen Umstrukturierungen und Neuordnungen der nördlich liegenden Areale (Funkkaserne, Siemens-Gelände, Neusser Straße) zu Gute und verbessert auch die Situation des Wohngebietes an der Berliner Straße wesentlich.

2.1.5.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar westlich der Anschlussstelle München - Schwabing der BAB A 9 zwischen den Hauptverbindungsstraßen Ungererstraße im Osten und Leopoldstraße im Westen. Obwohl sich das Gebiet unmittelbar südlich der Schenkendorfstraße und des Mündungsbereiches des künftigen Petuertunnels befindet, ist eine direkte Anbindung der

Tiefgarage aus rechtlichen und baulichen Gründen nicht realisierbar.

Die Ausbaumaßnahme Mittlerer Ring Nord „Petuertunnel“ ist seit dem 12.04.1990 seitens der Regierung von Oberbayern planfestgestellt. Seit diesem Zeitpunkt können Änderungen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 783 b vom 10.09.1982 vorgesehenen Erschließung der Gemeinbedarfsfläche „Heckscher Klinik“ über die Schlüterstraße, wie z.B. einen Teilanschluss des Planungsgebietes an die Schenkendorfstraße, nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Oberflächenfahrbahn der Schenkendorfstraße ist aus Gründen des Lärmschutzes bis zum Abzweig des Autobahnanschlusses eingehaust und wegen der Abluffführung als liegender Kamin für die Tunnelabluft ausgebildet. Außerdem liegt unmittelbar neben der Schenkendorfstraße eine direkte Autobahnzufahrt aus dem Tunnel zur BAB A 9, die eine direkte Anbindung an die Hauptfahrbahn unmöglich macht. Da die Hauptfahrbahn der Schenkendorfstraße und die Autobahnzufahrt unterschiedliche Höhenlagen aufweisen, ist ein Spurwechsel nicht möglich. Ein Anschluss nur an die Autobahnzufahrt, der ohnehin aus Sicherheitsgründen nicht zulässig wäre, würde die Erreichbarkeit wesentlich einschränken und scheidet deshalb aus.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine derartige Anbindung ohnehin die Zufahrtstraßen im Wohngebiet in der morgendlichen Spitzenstunde nur um ca. 5% entlasten würde und somit als Erschließungsmaßnahme keine spürbare Entlastung des Anliegerstraßennetzes im Bereich der Berliner Straße bewirkt.

Infolge der drei Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, im Westen über die Johann-Fichte-Straße an die Leopoldstraße, im Norden über die Theodor-Dombart-Straße an die Schenkendorfstraße und im Osten über die Berliner Straße/Theodor-Dombart-Straße/Soxhletstraße an die Ungererstraße ist die Verkehrsbelastung mit der anliegenden Nutzung verträglich und auf das umliegende Straßennetz verteilt.

2.1.5.3 Radwegenetz

Das Gebiet ist über die vorhandenen Geh- und Radwege in der Berliner Straße sowie entlang der Schenkendorfstraße und Leopoldstraße für Fußgänger und Radfahrer gut erschlossen. Durch den vorhandenen Anschluss an einen Radweg mit Brückenbauwerk über die Schenkendorfstraße in Höhe der östlichen Schinkelstraße ist auch das Gebiet nördlich der Schenkendorfstraße erreichbar.

Gemäß „Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr“ ist in Nord-/ Süd-Richtung, im Zuge der ehemaligen Bahntrasse, eine Hauptroute für den Radverkehr geplant, die zur Fröttmaninger Heide führt.

3. Planungsziele

Folgende Ziele werden durch die planungsrechtliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses angestrebt:

- Aufwertung des Ortsbildes durch die gestalterische und planerische Einbindung des Grundstückes in die Umgebung und in das übergeordnete Planungskonzept
- Schaffung eines Merkzeichens in Zusammenhang mit dem geplanten Hochhaus an der Neusser Straße
- Verbesserung der Schallsituation für die Anwohner südlich der geplanten Bebauung durch die Schließung der „Baulücke“
- Schaffung qualitativ hochwertiger öffentlich nutzbarer Freiräume mit einer Wasserfläche einschließlich Wegeverbindungen
- Weitgehender Erhalt und Entwicklung des vorhandenen schützenswerten Biotops
- Weitgehende Reduzierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Bebauungsplan beruht auf einer Wettbewerbsentscheidung, über die dem Stadtrat in der Vollversammlung am 14.07.1999 berichtet wurde. Der überarbeitete 1. Preis aus dem Realisierungswettbewerb Münchner Tor/Münchner Rück bezieht seine städtebauliche Prägung aus einer Akzentuierung und Weiterentwicklung der vorhandenen stadträumlichen Situation. Die Bebauung wird am Mittleren Ring konzentriert.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Einbindung des Grundstückes in das Siedlungsgefüge des Gebietes „Berliner Straße“ (Bebauungsplan Nr. 783 b). Durch die Bildung eines qualitativ hochwertigen, allgemein nutzbaren Raumes mit dementsprechenden Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualitäten wird das Planungsgebiet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Eine großzügige Promenade zwischen dem Gebäude und der Wasserfläche verbindet die Berliner Straße mit der zukünftigen Straßenbahnhaltestelle an der Schenkendorfstraße und mit der geplanten Brücke über den Mittleren Ring. Die Promenade wird durch eine, den Bereich begleitende sechsgeschossige Bebauung (Traufhöhe 22,60 m) räumlich gefasst und endet in einem aufgeständerten Hochhaus (Traufhöhe 85,00 m), das mittels eines dreigeschossigen Verbindungsbaus an den sechsgeschossigen Gebäudeteil angefügt wird. Das Hochhaus markiert durch seine Querstellung den Endpunkt der an der Ungererstraße beginnenden Bebauung längs des Mittleren Ringes. Durch die Verdichtung der Nutzungen in einem Hochhaus kann im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan die gesamte Innenfläche des Grundstückes baulich freigehalten werden und somit der bestehende Biotop weitgehend erhalten bleiben.

4.2 Hochhaus im Stadtbild

Entsprechend der Hochhausstudie (siehe Stadtratsbeschluss vom 09.04.1997) soll im Vorfeld der Planung von Hochhäusern und profilbestimmenden Gebäuden eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung auf gesamtstädtischer und stadtteilbezogener Ebene durchgeführt werden. Diese dient im jeweiligen Einzelfall der Beurteilung des Gebäudes und deren Wirkung auf die historische Stadtsilhouette. Für den Typus Hochhaus wurde ein Proportionsverhältnis von 4:1 empfohlen.

Die Frage der Hochhausverträglichkeit an diesem Standort wurde im Wettbewerb vom Preisgericht eingehend diskutiert. Auch die Situierung und die Proportionen des Gebäudes selbst wurden im Rahmen des Wettbewerbes und der Überarbeitung untersucht, bevor die Entscheidung für den 1. Preis mit dem Hochhaus gefällt wurde. Das Bebauungsplangebiet grenzt direkt an einen Bereich, der in der Hochhausstudie als Standort für Hochhäuser vorgeschlagen wurde. Es liegt in einem Bereich am Mittleren Ring, der für zusätzliche Verdichtungen, profilüberragende Gebäude und wünschenswerte Stadtzeichen vorgeschlagen wurde.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen

Das Baugrundstück wird in den in geschlossener Bauweise errichteten Kernbereichsgürtel entlang der Schenkendorfstraße eingegliedert. Im Bebauungsplan wird für die Kernbereichsnutzung die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und eine Geschossfläche von 34.000 m² festgesetzt. Im Vergleich zum vorherigen Bebauungsplan wurde die zulässige Geschossfläche entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes um ca. 3.200 m² erhöht.

Dies wurde städtebaulich befürwortet, um eine angemessene Höhe für das Hochhaus zu ermöglichen.

Für die Realisierung eines Verwaltungsgebäudes und sonstiger Einrichtungen wie z.B. Re-

staurant, Cafe werden hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Vergnügungsstätten, Wohnungen und Tankstellen werden aus stadtgestalterischen, verkehrlichen und emissions- und umweltschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Der neue Bauraum schließt direkt an das südlich angrenzende Gebäude und den planungsrechtlich vorhandenen Bauraum an, setzt sich nach Norden fort und mündet in dem für das Hochhaus gedrehten Bauraum.

Der durch Baugrenzen definierte Bauraum umschließt den geplanten neuen Gebäudekomplex und lässt noch ausreichend Raum für die detailliertere Gestaltung. Die Lage der Tiefgarage sowie die Ein- und Ausfahrt wurden in unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren sind auch außerhalb des Bauraumes und nur in der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgarage“ die untergeordneten Gebäude bzw. Gebäudeteile, wie z.B. Fahrradhäuser, Vordächer, Trafo oder Pumpenstation zulässig. Auf diesem Wege sind weitere Eingriffe in den Biotop ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Trafostation sind auch alternative Standorte möglich, sofern sie unter dem Gelände zu liegen kommen oder in das Gebäude integriert werden.

4.4 Abstandsflächen, Höhenentwicklung, Dachform

Das Hochhaus steht parallel zum geplanten Langenscheidt-Hochhaus nordöstlich des Planungsgebietes und bildet im Zusammenhang mit diesem die neue nördliche Stadteinfahrt. Es ist mit 85,0 m Höhe eindeutig niedriger als das geplante Langenscheidt-Hochhaus (max. 26 Vollgeschosse), und bildet eine Abstufung zu den bestehenden Hochhäusern an der Leopoldstraße. Die Höhe des Hochhauses ist moderat, dem Ort angemessen.

Es soll kein auf sich bezogenes, isoliertes Zeichen entstehen, vielmehr definiert sich das Gebäude als notwendiger vertikaler Abschluss der schlangenförmigen Bebauung um die Autobahnauffahrt zur Autobahn A 9. Zur westlichen Wohnbebauung werden die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten.

Die Traufhöhe der sechsgeschossigen Bebauung orientiert sich an der des Nachbargebäudes und beträgt max. 22,6 m. Die festgesetzte Höhe der Traufe berücksichtigt die geplanten Einrichtungen, wie Restaurant und Läden in der Erdgeschosszone mit einer voraussichtlichen Geschosshöhe von 4,5 m .

Um mit der Planung ausreichend Raum für die notwendigen Technikaufbauten/ -räume zu lassen, werden nach Maßgabe des Satzungstextes Überschreitungen der Traufhöhen zugelassen. Diese Überschreitungen sind in ihrer Höhe (max. 3,0 m über Traufhöhe) und flächenmäßigen Ausdehnung (auf 30% des darunter liegenden Geschosses) begrenzt.

Das konkrete Projekt sieht vor, auf dem Dach des Hochhauses einen abgesenkten Bereich zu realisieren, um die notwendigen Technikaufbauten/ -räume möglichst gering über die Traufhöhe herausragen zu lassen. Bei dem sechsgeschossigen Gebäude ist geplant, im Bereich der Erschließungskerne die Traufhöhe zu überschreiten und durch Eingangsüberdachungen die Fassade zu gliedern.

Um eine einheitliche Dachlandschaft sicherzustellen, sollen im Planungsgebiet nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zugelassen werden.

4.5 Lärmschutz

Die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Schenkendorfstraße und der Autobahnauffahrt sowie die Tunnelabdeckung des Mittleren Ringes gewährleisten den Schallschutz für die südlichen Wohnnutzungen. Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind weitergehende Schutzmaßnahmen notwendig, die den Schallschutz in den Aufenthalts- und Büroräumen für Neubauten im Planungsgebiet regeln. Mit den Festsetzungen von Lärmpegelbereichen im Satzungstext des Bebauungsplanes wird der Nachweis der Luftschalldämmung sowie die Einhaltung der zulässigen Innenlärmmerte nach der DIN 4109 gewährleistet.

Im Projekt ist geplant, durch eine vor das Gebäude gestellte, gläserne Wand und durch ggf. notwendige zusätzliche Schutzmaßnahmen die Innenräume des Verwaltungsgebäudes vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Die vorgesehene Schallschutzwand liegt im Bauraum und soll die Nord-Ost-Fassade des Flachbaus über die gesamte Länge und in gleicher Höhe begleiten.

Sie ist nach oben hin offen ausgebildet, so dass die Fläche zwischen der freistehenden Glaswand und der Fassade (Lärmschutzpuffer) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden muss, es sei denn, es erfolgt eine erdgeschossige Überdachung, wie z.B. im Casinobereich. Es entstehen dabei keine Gebäudenutzflächen; die Schallschutzwand ist lediglich eine anspruchsvolle, gestalterische Lösung zur Schaffung optimaler Arbeitsverhältnisse. Dies wird auch im Satzungstext klargestellt.

Die Autobahndirektion Südbayern weist zu den Lärmschutzmaßnahmen auf folgendes hin:

„Soweit für bauliche Nutzungen im Einflussbereich der Bundesautobahn Lärmschutzmaßnahmen veranlasst sind, können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.“

4.6 Geh- und Leitungsrechtsflächen

Der Weg auf der Promenade entlang des sechsgeschossigen Gebäudeteils und unter dem Hochhaus soll als Verbindung vom Straßenbahnhalteteil in die Wohnsiedlung an der Berliner Straße für die Öffentlichkeit nutzbar sein. Dieses wird mit einer als Gehrecht dinglich zu sichernden Fläche gewährleistet. Gleichzeitig ist die Gehrechtsfläche für die notwendigen Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar und muss dementsprechend bei der Planung der Tiefgarage berücksichtigt werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird in Nord-Süd-Richtung ein Leitungsrecht festgesetzt, das die vorhandene Fernwärmeleitung in ihrem Bestand sichern soll.

Eine Erdgasversorgung des Gebietes kann über die vorhandene Erdgasversorgungsleitung westlich der Gleistrasse erfolgen.

4.7 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen

Zum Vergleich der derzeit möglichen Nutzung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan (Gemeinbedarfsfläche „Heckscher Klinik“) mit der geplanten Büronutzung „Münchner Tor“ wurde eine gesonderte Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Danach liegt, resultierend aus dem nutzungsabhängigen Verkehrsaufkommen, die Zunahme der Verkehrsbelastung der rückwärtigen Straßen über den Tag gemittelt für Klinikbenutzung bei ca. 12% und für Büronutzung bei ca. 10%.

Außerdem führt die erwartete Verkehrsmehrung in der maßgebenden morgendlichen Spitzenstunde zu keiner Einschränkung der Kapazitätsreserven im Straßennetz Bereich Berliner Straße. Insofern kann das Bauvorhaben bei der gewählten Erschließung als verkehrsverträglich bezeichnet werden.

Die Erschließung des Grundstückes selbst erfolgt über die mit dem Bebauungsplan Nr. 783 b bereits planungsrechtlich gesicherte Wendeanlage der Schlüterstraße. Die Straße muss noch ausgebaut werden. Geplant ist, entlang der östlichen Fahrbahn den Baumgraben fortzusetzen und parallel dazu den Fußweg höhengleich in die Promenade überzuleiten.

Der vorhandene Radweg soll auf Höhe des nach Westen abbiegenden, vorhandenen Fuß- und Radweges (außerhalb des Umgriffs, nördlich des Wohngebäudes) die Schlüterstraße kreuzen. Der Wendehammer soll die ordnungsgemäße Zu- und Ausfahrt in die Tiefgarage und die ebenerdige Stellplatzanlage gewährleisten. Die westlich der Fahrbahn liegende nicht für Straßeneinrichtungen benötigte Fläche soll in Anlehnung an die „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ begründet werden.

Aufgrund der Lage im 600 m-Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle „Nordfriedhof“ sowie der unmittelbaren Lage an der vorgesehenen Haltestelle der geplanten Straßenbahnlinie wird eine Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens durch eine Stellplatzbeschränkung auf 75% der pflichtigen Stellplätze vorgesehen.

Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (nach derzeitiger Planung ca. 338) wird eine zweigeschossige Tiefgarage unter den Gebäuden, der Promenade und teilweise unter dem See geplant. Dadurch wird der Anteil an versiegelter Fläche gering gehalten.

Zusätzlich werden in geringen Umfang ebenerdige Stellplätze für Besucher zugelassen. Diese Stellplatzanlage muss optisch eindeutig von der Gehrechtsfläche getrennt gestaltet werden.

4.8 Grünordnungskonzept

Grundlage des Grünordnungskonzeptes ist zum einen die weitgehende Erhaltung des Biotops und zum anderen die Schaffung von qualitativ hochwertigen, gut nutzbaren Freiräumen. Dabei beinhaltet der Kontrast zwischen den naturnahen Flächen und dem architektonisch gestalteten Vorfeld der Bebauung eine hohe Qualität und erzeugt eine reizvolle Spannung. Ein wichtiges Bindeglied ist hier der See, der im Vorfeld der Bebauung konsequent ein architektonisch gestaltetes Wasserbecken aufweist und im Bereich des Biotops einen „natürlichen“ Uferverlauf hat. Der See bildet zudem eine Barriere zwischen dem Vorfeld der Bebauung und dem Biotop und entlastet es somit vor einer allzu intensiven Nutzung durch die künftigen Nutzer der Promenade.

Des Weiteren dient das Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen des Geländes anfällt, zur Speisung des Sees, der wiederum an heißen Sommertagen durch die Verdunstung einen Beitrag zur mikroklimatischen Behaglichkeit leistet.

Für die im Bebauungsplan mit Grünordnung als Hinweis dargestellte Wasserfläche ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

4.8.1 Wegeverbindung

Das Planungsgebiet stellt eine wichtige Nahtstelle im übergeordneten Freiraum und im Grünbindungssystem von der Innenstadt über Schwabing zum Baugebiet „Parkstadt Schwabing“ (Bebauungsplan Nr. 1781) in Nord-Süd-Richtung dar. Diese Verbindung wird durch die geplante Neuanlage zweier Rad- und Fußwegeverbindungen parallel zur Trambahntrasse westlich des Planungsgebietes und die geplanten Brückenbauwerke über die Schenkendorfstraße hergestellt. Über eine Freitreppe mit einem Podest („Kanzel“) wird der Anschluss von der Trambahnhaltestelle zur „Erschließungspromenade“ und über das Planungsgebiet hinaus in das Wohngebiet der Berliner Straße hergestellt.

Das Podest, im Plan als eine Dreiecksfläche südwestlich der Gehrechtsfläche dargestellt, soll den Straßenbahnhaltepunkt flächenmäßig erweitern und als Kanzel einen freien Blick über das Grundstück gewähren.

Die mit Großbäumen überstellte Promenade im Vorfeld der Bebauung dient jedoch nicht nur der Erschließung und als wichtige Wegebeziehung, sondern übernimmt auch Aufenthaltsfunktion, z.B. durch die Gestaltung mit Sitzstufen im Vorfeld des Sees.

4.8.2 Biotop

Damit der Biotopbereich möglichst umweltverträglich durch interessierte Besucher erlebt werden kann, wird ein schmaler Weg auf den vorhandenen Böschungen der ehemaligen Güterbahntrasse geführt. Mit der erhöhten Wegeführung ist nicht nur ein reizvoller Überblick über das Biotopgelände und den See verbunden, sondern auch die Absicht, die Besucher überwiegend auf den Weg zu konzentrieren und damit das restliche Gelände zu entlasten. Durch diese gezielte Besucherlenkung soll Naturerfahrung ohne Verbotsschilder und ohne größere Eingriffe in das Biotopgelände ermöglicht werden. Des Weiteren sind Einfriedungen im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.

Für den Biotopbereich ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflege- und

Entwicklungskonzept zur Erhaltung und Entwicklung des Arten- und Biotoppotentials zu erarbeiten. Hier sind neben der Sicherung wertvoller Vegetationsstrukturen detaillierte weitere Maßnahmen aufzuzeigen, auch im Hinblick auf die Vernetzung mit angrenzenden Standorten innerhalb des Magerrasenverbundes. In diesem Rahmen ist auch eine intensive Abstimmung mit dem Gestaltungskonzept notwendig, das zur Aufwertung des Geländes z.B. zusätzliche Wege oder die Schaffung von Rohbodenstandorten vorsieht.

4.8.3 Naturhaushalt

Die Minimierung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird am effektivsten durch die hohe Verdichtung bei niedrigem Flächenverbrauch - hier insbesondere auch zur Erhaltung einer möglichst großen Fläche des vorhandenen Biotops - erreicht. Der verbleibende Eingriff betrifft im wesentlichen die Teilfläche 01 (nordöstlich der Böschung). Durch Maßnahmen zur Aufwertung der verbleibenden Teilfläche 02, wie z.B. Neuanlage von Rohbodenstandorten oder durch die Lenkung der Erholungssuchenden und durch eine Flächenarrondierung soll der verbleibende Eingriff soweit wie möglich reduziert werden.

Nachgeordnete Maßnahmen wie z.B. Großbaumpflanzungen, Dachbegrünung mit Ausnahme des Hochhauses und oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers stellen ergänzende Maßnahmen dar.

4.9 Altlasten

Zum derzeitigen Informationsstand kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen bewältigbar sind.

In Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt, Sachgebiet Altlasten, sind durch die Grundstückseigentümerin Bodenuntersuchungen zur Ermittlung und Abgrenzung von Untergrundverunreinigungen sowie zur Prüfung der Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

Die Aushubarbeiten in kontaminierten Bereichen sind von einem fachkundigen Gutachter vor Ort zu überwachen, der vor dem Hintergrund der Abfallminimierung eine organoleptische Trennung von unterschiedlich belasteten Fraktionen vornimmt. Der Separationserfolg ist vor dem Abtransport zu den einzelnen Entsorgungseinrichtungen mit Hilfe von aushubbegleitender Analytik zu verifizieren. Verunreinigtes Erdreich ist in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt zu entsorgen.

Von den vermeintlich sauberen Aushubsohlen sind Beweissicherungsproben zu entnehmen und auf die relevanten Parameter zu untersuchen.

Sofern ein vollständiger Aushub von verunreinigtem Material nicht vorgesehen ist, sind evtl. erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sowie zum Schutz des Grundwassers mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abzustimmen.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. mittels Sickerschächte oder Rigo- len) durch verunreinigte Bodenschichten ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig. Der Umfang von Bodenaustauschmaßnahmen für die Errichtung der geplanten Sicker- und Teichanlagen ist daher mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt abzustimmen.

Im Rahmen des Bauvollzugs wird das Referat für Gesundheit und Umwelt die o.g. Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse konkretisieren sowie detaillierte Auflagen zum Umgang mit dem verunreinigten Aushubmaterial (u.a. Aushubüberwachung durch fachkundiges Ingenieurbüro, Untersuchungsumfang, Entsorgungsdokumentation) festlegen.

5. Auswirkungen

Dadurch dass das Gelände nicht mehr für die Errichtung der „Heckscher Klinik“ benötigt wird, konnte die für eine Klinik erforderliche funktionsgerechte aber auch flächenintensive Bauweise aufgegeben werden und ein wesentlicher Anteil der Baumasse in Form eines Hochhauses konzentriert werden.

Diese vergleichsweise flächensparende Bebauung stellt im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 783 b für die „Heckscher Klinik“ eine wesentliche Verbesserung dar (eine detaillierte Versiegelungsbilanz ist in der UWA enthalten). Hier konnte der Eingriff in den vorhandenen Biotop im Vergleich zur ursprünglich geplanten „Heckscher Klinik“, bei der der Biotop nicht hätte erhalten werden können, wesentlich verringert werden.

Die Freifächensituation und die Benutzbarkeit für die Öffentlichkeit kann entscheidend verbessert werden.

5.1 Umweltanalyse

Für das geplante Projekt der Münchener Rück wurde eine Umweltverträglichkeitsanalyse (UWA) erstellt, die unterschiedliche Varianten, wie die Bestandssituation, die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes Nr.783 b für die „Heckscher Klinik“ bzw. die neue Planung zum Gegenstand hat. Der Untersuchungsrahmen wurde über die Grenzen des eigentlichen Planungsgebietes gewählt.

Als Ergebnis der Umweltanalyse lässt sich zusammenfassen, dass sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen Einschränkungen oder Verschlechterungen für die Umgebung ergeben.

Bei näherer Betrachtung lässt sich sogar feststellen, dass nach Realisierung des Projektes unter Betrachtung von Teilaspekten auch eine Verbesserung eintritt.

5.2 Stadtbildverträglichkeit

Das Projekt liegt in der Abfolge mehrerer bereits realisierter und noch in Planung befindlicher profilüberragender Gebäude (Langenscheidt, Landeszentralbank, Commerzbank nördlich des Ringes, Projekt Münchner Rück, Wohnhochhäuser am Petuelring und an der Leopoldstraße). Aus stadtgestalterischer Sicht muss bei der Entwicklung dieses Bereiches unter dem Aspekt Stadteinfahrt sehr sorgfältig und qualitativ hochwertig auf die Gestaltung der Gebäude geachtet werden. Im Falle des hier in Rede stehenden Projektes wurde über den Wettbewerb ein eindrucksvolles, das Stadtbild bereicherndes Ergebnis vorgelegt. Das Hochhaus korrespondiert mit den von der Autobahn und der Schenkendorfstraße aus sichtbaren höherprofilierten Gebäuden im Umfeld. Aufgrund der sonstigen vorliegenden Gutachten zum Thema Gestaltung des Mittleren Ringes (Hochhausstudie, stadt- und freiraumplanerische Studie Mittlerer Ring) ist die Situierung eines Hochhauses auf dem Grundstück wünschenswert und mit dem Stadtbild verträglich.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen folgende Kosten:

Die Herstellungskosten für die öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage Schlüterstraße) belaufen sich auf ca. 350.000 DM. Hinzu kommen die Kosten für evtl. im Zuge des Straßenausbaus notwendige Umlagen vorhandener Versorgungsleitungen, die laut Konzessionsvereinbarung mit den Stadtwerken München GmbH zu 60 % zu übernehmen sind. Über die Größenordnung ist derzeit keine Aussage möglich.

Darüberhinaus entstehen noch Kosten für die Neuerstellung der Straßenbeleuchtung im betreffenden Teil der Schlüterstraße in Höhe von ca. 20.000 DM.

Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der GBW AG wurde für den Ausbau des Wendehammers der Schlüterstraße am 06.09.1994 eine Änderungsvereinbarung zum Maßnahmeträgervertrag für das Baugebiet „Berliner Straße“ abgeschlossen, mit der Maßgabe, dass die Stadt den Wendehammer herstellt und die Kosten über den Maßnahmeträgervertrag umgelegt werden.

7. Sozialgerechte Bodennutzung

Das Kommunalreferat hat sich beim Verkauf des Grundstücks vertraglich verpflichtet, sämtliche nach den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung anfallenden Lasten zu übernehmen.

Von der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung wurde hiervon Kenntnis genommen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 22.000 m², wovon sich ca. 1.400 m² (Schlüterstraße) in städtischem Eigentum befinden.

Die Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

III. Beschluss:

Nach Antrag.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende:

Die Referentin:

Ober-/Bürgermeister

Thalgott
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium - HA II/V 3
an das Direktorium - HA II/R (5 x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Planungsreferat - HA II/40 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 Kommunalreferat - Abt. I
 4. An das Kommunalreferat - Abt. III
 5. An das Baureferat - HA Tiefbau
 6. An das Baureferat - HA Gartenbau
 7. An das Kreisverwaltungsreferat
 8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
 9. An die Stadtwerke München GmbH
 10. An das Planungsreferat - SG 3
 11. An das Planungsreferat - HA I
 12. An das Planungsreferat - HA II/01
 13. An das Planungsreferat - HA II/41 P
 14. An das Planungsreferat - HA III
 15. An das Planungsreferat - HA IV
 16. An das Planungsreferat - HA IV/44 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am
Planungsreferat - HA II/40 V
I.A.