

Festsetzungen:

10. Satzungsbestimmungen

Folgende Satzungsbestimmungen sind vorgesehen:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Germeringer Weg (südlich), Freihamer Weg (westlich), Kunreuthstraße (westlich), Wiesentfeller Straße (westlich), Anton-Böck-Straße (beiderseits), S-Bahnlinie München-Herrsching (nördlich), Bodenseestraße (nördlich), verlängerte Freihamer Allee (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 30.07.2014, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am , und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2068 aufgehoben.
- (4) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 67a (MüABl. Nr. 8 vom 20.03.1967, Seite 34), Nr. 67b (MüABl. Nr. 16 vom 08.06.1967, Seite 74), Nr. 67c (MüABl. Nr. 29 vom 21.10.1968, Seite 153), Nr. 1324 (MüABl. Nr. 23 vom 20.08.1981, Seite 230) und Nr. 1916a (MüABl. Nr. 29 vom 20.10.2005, Seite 434) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2068 aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)

- (1) Festgesetzt werden zwanzig Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 20). Das WA 5 besteht aus den Teilgebieten WA 5 (1) und WA 5 (2). Das WA 11 besteht aus den Teilgebieten WA 11 (1) und WA 11 (2). Das WA 15 besteht aus den Teilgebieten WA 15 (1) und WA 15 (2).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Teilgebiet WA 5 (2) sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind entlang der Straße U-1709 Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 19 sind entlang der Straße U-1699 Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

§ 3

Art der baulichen Nutzung (Kerngebiete)

- (1) Festgesetzt werden zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2). Das MK 2 besteht aus den Teil-

gebieten MK 2 (1) bis MK 2 (6).

- (2) Im Kerngebiet MK 1 sind
 - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.
 - b) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - c) ab dem 1. Obergeschoss auch sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
 - d) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten MK 2 (1) bis MK 2 (4) sind
 - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.
 - b) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - c) ab dem 2. Obergeschoss auch sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
 - d) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (4) In den Teilgebieten MK 2 (5) und MK 2 (6) sind
 - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, Wohnmöbel und Büromöbel zulässig, sofern sie insbesondere verkehrsverträglich sind. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe für Reisebedarf zulässig.
 - b) Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot nur ausnahmsweise zulässig. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
 - c) die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig.
 - d) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

§ 4

Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)

- (1) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE).
- (2) Im Gewerbegebiet sind nur
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,

Auszug aus Begründung:

Durch § 3 Abs. 2 Buchst. c) des Satzungstextes werden Wohnungen im MK 1 ab dem 1. Obergeschoss allgemein zugelassen. Es ist ein Gebäude mit einer nahezu vollständigen Überbauung des Grundstücks im Erdgeschoss und einer mehrgeschossigen Randbebauung vorgesehen. Das Dach des Erdgeschosses ist intensiv zu begrünen und kann somit als Freifläche genutzt werden; lärmintensive Nutzungen wie die Anlieferung von Einzelhandelsbetrieben sind in das Gebäude im Erdgeschoss zu integrieren. Die oberen Geschosse eignen sich demzufolge für eine ungestörte Wohnnutzung. Wohnungen werden zwar ab dem 1. OG allgemein zugelassen, teilen sich dabei diese Flächen aber mit anderen Nutzungen, die hier ebenfalls allgemein zulässig sind. Im Bauvollzug kann hierdurch sichergestellt werden, insbesondere wenn in den oberen Geschossen neben Wohnnutzung auch andere Nutzungen (z.B. Büros, Ärzte, Fitnesscenter) angesiedelt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich durch die (großflächige) Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und den Städtebau eindeutig der Eindruck eines Quartierszentrums ergibt, das sich von den umliegenden Wohngebieten unterscheidet. Die Zentrumsnutzungen werden hier den Straßenraum bzw. den angrenzenden Quartiersplatz prägen.

4.2.4. Kerngebiet im Stadtteilzentrum (MK 2)

Nördlich des S-Bahnhofs Freiham werden insgesamt sechs Baufelder als ein Kerngebiet festgesetzt (MK 2). Das Kerngebiet ist in die vier Teilbaugebiete MK 2 (1) bis MK 2 (4) nördlich der Bodenseestraße und die zwei Teilbaugebiete MK 2 (5) und MK 2 (6) südlich der Bodenseestraße untergliedert.

Ziel ist es, hier ein Stadtteilzentrum für Freiham mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln, das der Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner von Freiham, aber auch von Neuaubing und Aubing dient. Durch die Lage am S-Bahnhof und an der Bodenseestraße wird es sowohl aus Freiham selbst als auch aus umliegenden Gebieten gut erreichbar sein.

Insgesamt sind nördlich der Bodenseestraße ca. 20.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, die in den Sockelzonen der vier einzelnen Gebäude im Sinne eines „offenen Einkaufsbereichs“, der sich um einen Stadtplatz gruppiert, realisiert werden können. Dieser Umfang an Einzelhandelsnutzungen stellt sicher, dass das Kerngebiet seiner in der Zentrenkonzeption der Landeshauptstadt München vorgesehenen Funktion als Stadtteilzentrum mit einem vielfältigen Einkaufsangebot gerecht wird, zugleich aber eine Beeinträchtigung benachbarter Zentren der Landeshauptstadt München wie auch der Umlandgemeinden vermieden wird. Bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a wird in dem damaligen MK 2 (etwa im Bereich der jetzigen Baufelder MK 2 (6) und SO 2) ein Einkaufszentrum auf einer Geschossfläche von rund 30.000 m² ermöglicht. Die Verträglichkeit dieses Einkaufszentrums wurde durch die Regierung von Oberbayern landesplanerisch in Form einer „Abstimmung auf andere Weise“ vom 19.11.2004 mit positivem Ergebnis geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 2068 wird das bisher im Bebauungsplan Nr. 1916a festgesetzte Einkaufszentrum vollständig überplant. Zwar erhöht sich jetzt insgesamt der Umfang der Flächen, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind,

ros oder Beherbergungsbetriebe. Auch die Unterbringung einer Außenstelle der Volkshochschule ist im Kerngebiet möglich. Nutzungen ohne Publikumsverkehr sollten dabei vorzugsweise in den oberen Geschossen der geplanten Gebäude realisiert werden.

Im Teilgebiet MK 2 (6) können darüber hinaus ein Materiallager sowie Sozial-, und Technikräume für die ÖPNV-Haltestelle/-Abstellanlage im südlich angrenzenden Sondergebiet SO 2 entstehen. Der Flächenbedarf dieser Nutzungen beträgt ca. 300 m².

Die im Kerngebiet sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im vorliegenden Fall durch den Satzungstext in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt. Im Stadtteilzentrum nördlich der Bodenseestraße (MK 2 (1) bis MK 2 (4)) werden die sonst im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten durch § 3 Abs. 3 Buchst. b) des Satzungstextes nur ausnahmsweise nicht zugelassen. Vergnügungsstätten stehen Konflikt mit den städtebaulichen Zielen für das nördliche Stadtteilzentrum, mit den öffentlichen Räumen und Flächen mit hohen Aufenthalts- und Verweilqualitäten. Insbesondere ist die räumliche Nähe zum benachbarten Bildungscampus sowie angrenzender Wohngebieten zu berücksichtigen; gerade die Erdgeschossnutzungen im Kerngebiet sollen auch allen Bevölkerungsgruppen – auch Kindern und Jugendlichen – zur Verfügung stehen. Auch sind Vergnügungsstätten in der Regel durch nächtliche Betriebszeiten gekennzeichnet. Daraus können, je nach Art und Größe der Vergnügungsstätte, Störungen resultieren, sowohl durch die Geräuschemissionen der Betriebe selbst (z.B. bei Diskotheken) als auch durch das Nutzerverhalten der Besucher, wenn sie sich außerhalb der Einrichtung aufhalten.

Vergnügungsstätten werden deshalb auf die Teilgebiete MK 2 (5) und MK 2 (6) südlich der Bodenseestraße konzentriert, da diese Flächen gegenüber solchen Störungen deutlich unempfindlicher sind. Insbesondere sind hier keine empfindlichen Nutzungen geplant sind, die beispielsweise durch Diskotheken gestört werden könnten. In diesem Zusammenhang können aber u.a. Vergnügungsstätten mit einem auf sexuelle Animation zielenden Angebot unverträglich mit den städtebaulichen Zielen für das Stadtteilzentrum sein (z.B. Schülerströme vom S-Bahnhalte Freiham zum Bildungscampus). Diese Vergnügungsstätten können deswegen auch im Bereich südlich der Bodenseestraße (MK 2 (5) und MK 2 (6)) nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hier nicht eine negative Milieubildung oder Störungen, die in die öffentlichen Räume hineinwirken, zu erwarten sind (§ 3 Abs. 4 Buchst. b) des Satzungstextes). Für andere Vergnügungsstätten bleibt es hier hingegen bei der allgemeinen Zulässigkeit, da südlich der Bodenseestraße keine empfindlichen Nutzungen geplant sind, die beispielsweise durch Diskotheken gestört werden könnten.

Für die Teilgebiete MK 2 (1) bis MK 2 (4) nördlich der Bodenseestraße wird gemäß § 3 Abs. 3 Buchst. c) bestimmt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig sind. Hier sollen auch differenzierte Wohnformen ermöglicht werden, beispielsweise sieht die Rahmenplanung in den Teilgebieten MK 2 (1) und MK 2 (4) betreutes, ambulant betreutes gemeinschaftliches und studentisches Wohnen vor. Die Zulässigkeit von Wohnungen trägt zu einer lebendigen Nutzungsmischung und zu einer Belebung des Stadtteilzentrums auch nach Ladenschluss und am Wochenende bei. Insgesamt sind im Kerngebiet MK 2 von 136.700 m² Geschossfläche auf ca.