

Telefon: 0 233- 26908
22918
25097
Telefax: 0 233- 24318

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/22 V
PLAN-HA II/52

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2056
Deroystraße (östlich)
zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

NEUFASSUNG vom 24.02.2015

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlagen **Nr. 14-20 / V 02099**

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
11.03.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	3
B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	3
C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	5
D) Beteiligung des Bezirksausschusses 3 - Maxvorstadt	7
E) Abschluss eines Durchführungsvertrages	7
F) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	8
G) Gutachten	8
H) Änderungen der Planung	9
II. Antrag der Referentin	11
Entwurf Satzungstext	12
Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2056	21
III. Beschluss	67

Telefon: 0 233- 26908
22918
25097
Telefax: 0 233- 24318

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/22 V
PLAN-HA II/52

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlagen Nr. **14-20 / V 02099**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 25.01.11, M=1 : 2.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Projektpläne mit Stand vom 23.10.2013
5. Einseitiges Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrages
6. *Erster Notarieller Nachtrag zum einseitigen Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrags vom 12.12.2014*
7. *Zweiter Notarieller Nachtrag zum einseitigen Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrags vom 26.02.2015*

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.03.2015 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

wie nachstehender Entwurf des Satzungstextes und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2056 (Seite 19 ff.).

Der Billigungs- und vorbehaltliche Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 wurde zur Prüfung der Anmerkungen der Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung in der Sitzung am 21.01.2015 in die nachfolgende Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.02.2015 vertragen. In dieser Sitzung wurde die Beschlussvorlage erneut in den nachfolgenden Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 11.03.2015, mit der Maßgabe der Überarbeitung der Beschlussvorlage, verwiesen. Die geäußerten Bedenken, die sich auf die Festsetzungen zur Lärmschutzwand und des Kinderspielplatzes sowie dem

Umfang der technischen Dachaufbauten und die Südfassade bezogen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt. Diese sind in der Neufassung der Beschlussvorlage vom 11.03.2015 unter Punkt H dargestellt und wurden im Bebauungsplan sowie in der Begründung und Satzung entsprechend angepasst. Die vorgenommenen wesentlichen, d.h. inhaltlichen Anpassungen in der Beschlussvorlage wurden kursiv dargestellt.

A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) mit § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 des BauGB nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 18 vom 29. Juni 2012 während der Zeit vom 03.07.2012 mit 17.07.2012 auf der Grundlage eines Informationsblattes durchgeführt.

Während dieser Zeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zwischen Juli und September 2012. Die Behörden wurden auf der Grundlage eines Informationsblattes über Ziele und Zwecke der Planung sowie über das grundsätzliche städtebauliche und grünplanerische Planungskonzept um Stellungnahme zum Entwurf der Vorhabenplanung gebeten.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 25.07.2012

Angrenzend an den Planungsumgriff befänden sich bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen, welche zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Betriebes im Hinblick auf betriebsübliche Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs nicht durch heranrückende Bebauung gefährdet bzw. eingeschränkt werden sollten. Für Handwerksbetriebe bilde der Betriebsstandort und eine damit verbundene Standortsicherheit eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Wirtschaften.

Stellungnahme:

Im Umfeld des Gesamtareals des ehemaligen Postfuhramts bestehen keine gewerblichen, insbesondere keine handwerklichen Nutzungen, an die die Wohnbebauung „heranrückt“ bzw. die Emissionen oder Betriebsverkehre verursachen, die das Wohnen stören könnten. Östlich angrenzend an den Planungsumgriff des „Westhofes“ innerhalb des ehemaligen Postareals befinden sich temporär genehmigte gewerbliche Zwischennutzungen mit entsprechenden Ziel- und Quellverkehr. Für die angesprochenen Bereiche liegt ein positiver Vorbescheid vom

29.03.2010 gemäß Artikel 71 Bayerischer Bauordnung (BayBO) vor (Neubau eines Hotelgebäudes mit Nebeneinrichtungen).

Im Rahmen der Neustrukturierung des Gesamtareals zur Revitalisierung und Erhaltung des Baudenkmals wurden die Emissionen und Betriebsverkehre der geplanten gewerblichen Nutzungen, einschließlich der beabsichtigten Hotel-, Veranstaltungs- sowie Gastronomienutzung zum Wohnvorhaben bereits berücksichtigt. Lärmrelevante Anlagenteile und Tätigkeiten aus gewerblicher Nutzung im östlich angrenzenden Bereich wie Haustechnik, Anlieferbereiche, Tiefgaragenzufahrten, Freischankflächen, oberirdische Parkplätze, Veranstaltungen müssen und können unter Einhaltung der geltenden Richtwerte betrieben werden und werden in Summe mit den Anlagen aus der Nachbarschaft keine Lärmkonflikte ergeben.

Die Genehmigungsgrundlage für die beabsichtigten Planungsvorhaben im östlichen Bereich des Gesamtareals wird u.a. maßgeblich durch § 34 BauGB auf der Grundlage eines Bauantrages vorgegeben werden. Hier erfolgen Aussagen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben zur Entwicklung der vorgesehenen Bodennutzung über im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wenn sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Gesamtareal des ehemaligen Postpaketzustellamtes ist im gesamtstädtischen Konzept zur Sicherung und Entwicklung gewerblicher Flächen nach dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshaupt München nicht enthalten. Für den Erhalt gewerblicher Flächenangebote im Stadtgebiet München werden stets Flächenpotenziale für gewerbliche Entwicklungen aufgegriffen und planungsrechtlich auch durch eine verbindliche Bauleitplanung grundsätzlich gesichert.

Dem Vorbringen der Handwerkskammer für München und Oberbayern kann nach Maßgabe der Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung entsprochen werden.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 30.08.2012, ergänzt mit Schreiben vom 01.09.2014

Im Hinblick auf bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange wird folgendes ausgeführt:

Im Geltungsbereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sei ein nach Art. 4 – 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschütztes, in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal unmittelbar betroffen und wie folgt beschrieben:

D-1-62-000-409

Paketzustellamt, weitläufiger, ein großes Rechteck umschreibender niedriger Komplex, im östlichen Hofbereich streng funktionaler Rundbau (Stahlbetonhalle mit Verteileranlage), Portalzone an der Arnulfstraße mit reichem plastischem Dekor, von Robert Vorhoelzer, Walther Schmidt und Franz Holzhammer, 1925-30; mit Deroystraße 3/5.

Es werde um Zusendung beurteilungsfähiger und vollständiger Unterlagen gebeten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass vor einer etwaigen Realisierung in jedem Falle ein Erlaubnisverfahren gemäß Art. 6 DschG durchzuführen wäre. Bodendenkmalpflegerische Belange seien nicht betroffen.

Stellungnahme:

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, siehe Buchstabe C, Ziffer 1, wird verwiesen. Das genannte Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde in Folge dann anhand von detaillierten Planunterlagen, einer städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplanentwurf und einer Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 durchgeführt.

3. Deutsche Telekom AG T-Com, TI-NL Süd München, Schreiben vom 03.09.2012

Am Rand des Planungsgebietes sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, eine Änderung sei derzeit nicht vorgesehen. Bei allen Abgrabungen am oder im Erdreich sei die beiliegende Kabelschutzanweisung beachtlich.

Stellungnahme:

Die Anregungen der Deutschen Telekom AG betreffen den Bauvollzug. Die Vorhabenträgerin wurde informiert.

C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BauGB fand im Jahr 2014 statt. Als Beteiligungsunterlagen dienten der Entwurf des Begründungstextes mit Satzungstext, ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 im Maßstab 1:1000 sowie detaillierte Projektpläne zur näheren Erläuterung des Vorhabens.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.03.2014, ergänzt mit Schreiben vom 01.09.2014

Es werde nochmals auf die Notwendigkeit zur Durchführung eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 DSchG hingewiesen, der Hinweis solle auch unbedingt an die Vorhabenträgerin weitergegeben werden. Es werde gebeten die Planunterlagen um einen Hinweis auf die besondere Schutzbestimmung des Art. 4 – 6 DSchG sowie auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 DSchG zu ergänzen.

Nach bisherigen Kenntnisstand bestünden hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange keine Einwände, es werde aber auf die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

Stellungnahme:

Die Ausführungen zur denkmalgeschützten Gebäudesituation des ehemaligen Paketzustellamtes und der nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhandenen Bodendenkmälern werden zur Kenntnis genommen. Eine dezidierte Abwägung der denkmalpflegerischen Belange erfolgt unter Ziffer 2.4 des Begründungstextes, hier werden auch die erbetenen hinweislichen Ergänzungen zu den besonderen Schutzbestimmungen und Erlaubnisvorbehalten unter Angabe der jeweiligen Artikel des DSchG dezidiert erwähnt. Die weiteren Anregungen betreffen den Bauvollzug. Die Vorhabensträgerin wurde auf die Notwendigkeit zur Durchführung eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 DSchG nochmals gesondert hingewiesen.

Dem Vorbringen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kann nach Maßgabe der Ausführungen sowie den inhaltlichen Ergänzungen zum Begründungstext zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung entsprochen werden.

2. Heimatpfleger der Landeshauptstadt München, Schreiben vom 12.05.2014

Der Heimatpfleger bittet darum, bei Wettbewerbsverfahren im unmittelbaren Einflussbereich von Denkmalbestand entweder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder den Heimatpfleger im Vorfeld bzw. im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens hinzuzuziehen. Der Heimatpfleger wünscht sich im weiteren Verfahren eine Information über Materialien, Oberflächengestaltung und Farbgebung, um auf diesem Wege zu einer Integration des Neubauprojektes im denkmalgeschützten Bestand beitragen zu können.

Stellungnahme:

Die Anregungen des Heimatpflegers werden an den Investor weitergegeben und sind in der weiteren fachlichen Umsetzung der Vorhabensplanung im Zuge der Genehmigungs- und des denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens ohnehin Gegenstand des Baugenehmigungs- und Verwaltungshandelns. Dem Vorbringen des Heimatpflegers kann nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen werden.

3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 06.03.2014

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verweist im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auf Ihre Stellungnahme vom Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.07.2012 und lässt ihre Äußerung als nochmals aufgeführt gelten.

Stellungnahme:

Auf die Ausführungen zur Stellungnahme im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, siehe Buchstabe B, Ziffer 1, wird verwiesen.

4. Deutsche Telekom AG T-Com, TI-NL Süd München, Schreiben vom 28.02.2014

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die in Vollmacht für die Telekom Deutschland GmbH handelt, hat keine Einwände. Im Gehwegbereich um das Anwesen herum befänden sich Anlagen in ihrem Eigentum, auf welche ggf. Rücksicht zu nehmen sei. Am Rande des Plangebiets wäre bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, bei der aktuell keine Änderungen vorgesehen sein. Beginn und Ablauf der Baumaßnahme seien mindestens sechs Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme:

Die Anregungen betreffen den Bauvollzug. Die Vorhabenträgerin wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

D) Beteiligung des Bezirksausschusses 3 - Maxvorstadt

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks – Maxvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 6.1 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt hat in seinen Sitzungen vom 10.07.2012 und 11.03.2014 den Planungen einstimmig zugestimmt.

E) Abschluss eines Durchführungsvertrages

Am 25.05.2011 hat die Mike 2 GmbH & Co. KG als seinerzeit im Grundbuch eingetragene Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 6849 durch Abgabe der Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ anerkannt und sich bereit erklärt, entsprechende Kosten und Lasten zu übernehmen.

Mit Schreiben vom 05.08.2014 zeigte die Mike 4 GmbH & Co. KG an, dass das Flst. Nr. 6849 entlang der Umgriffsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2056 geteilt wurde und sie nun Eigentümerin des neu gebildeten westlichen Grundstücks Flst. Nr. 6849/1 ist, dessen Fläche identisch ist mit dem Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplanes. Ferner tritt sie an Stelle der Mike 2 GmbH & Co. KG in die Position der Vorhabenträgerin für das hier in Rede stehende Vorhaben ein und erklärte, dass die Mike 4 GmbH & Co. KG gleichfalls bereit und in der Lage sei, das Vorhaben zu realisieren, die hierzu notwendigen Vereinbarungen mit der Stadt zu schließen und die entsprechenden Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Mike 4 GmbH und Co. KG als neue Eigentümerin und Vorhabenträgerin bietet der Landeshauptstadt München ein am 30.07.2014 notariell beurkundetes Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie eines sozialen Bindungsvertrages (Vereinbarung zur Förderung des Wohnungsbaus) an, *welches mit den notariell beurkundeten Nachträgen vom 12.12.2014 und vom 26.02.2015 an die aktuelle Planung angepasst wurde (siehe Anlage 5, 6 und 7 dieser Beschlussvorlage).*

In dem Vertragsangebot werden u. a. Regelungen und Kostenübernahmen zu folgenden Themen getroffen:

- Verpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens einschließlich der Grün- und Freiflächen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung;
- Nachweis der Verwendung von 30% des neugeschaffenen Wohnbaurechts (Förderquote) im geförderten Wohnungsbau;
- Übernahme der Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2056.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages (Annahme des Angebots durch die Landeshauptstadt München) ist Voraussetzung für die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Dem Stadtrat wird empfohlen, der Annahme des Angebots vom 30.07.2014 *und der notariell beurkundeten Nachträge vom 12.12.2014 sowie vom 26.02.2015 zuzustimmen.*

F) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann erst durchgeführt werden, wenn der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen wurde, d.h. das von der Vorhabenträgerin vorgelegte Angebot durch die Landeshauptstadt München angenommen wurde (Vertragsangebot siehe Anlage 5 dieser Vorlage, *ergänzt durch die Nachträge in Anlage 6 und 7*) und die Aufassungsvormerkung gemäß § 10 der Anlage DV 3 zum Durchführungsvertrag (= Vereinbarung zur Förderung des Wohnungsbaus) an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen ist bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass der entsprechende Grundbuchantrag unwiderruflich gestellt ist.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag ist eine entsprechende Vereinbarung unter § 7 enthalten.

Gehen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen ein, wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussvorlage vorgelegt.

G) Gutachten

Zur Erhebung und Bewertung der vorhabenbezogenen Planung und deren Auswirkungen wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben und fanden mit den Stellungnahmen sowie mit der Abwägung zum Bauleitplanverfahren Berücksichtigung:

- Verkehrsgutachten Arnulfstraße 62 (Westhof), (September 2011)
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2056, Arnulfstraße 62 (Westhof), (Januar 2012, Aktualisierung Juni 2014)

- Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit, München (August 2011)
- Verschattungsanalyse Arnulfstraße - Westhof, München (August 2011)
- Verschattungsanalyse Arnulfstraße - Westhof, München (September 2013)
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2056, Arnulfstraße 62 – Westhof, München (Dezember 2012)
- Umwidmung Teilfläche Westhof zu Wohnnutzung - „Altlastenverträglichkeit“, München (April 2012)
- Nachuntersuchung zur „Altlastenverträglichkeit, Teilfläche Westhof“, München, (November 2012)

Im Auftrag der Deutsche Post Bauen GmbH wurden in den Jahren 2005 und 2006 folgende Gutachten zum Thema Altlasten im Baugrund und Gebäudebestand erstellt:
„Altlastenorientierte Bewertung des Objektes Arnulfstraße 62 in 80335 München in Bezug auf Bodenkontamination und Gebäudeschadstoffe“, (Dezember 2005)

„Schätzung schadstoffbedingter Sanierungskosten und/oder Entsorgungsmehrkosten (Boden) Objekt Arnulfstraße 62 in 80335 München, Deutsche Post AG“, (März 2006)

H) Änderungen der Planung

Es ergeben sich aufgrund der Sachverhalte, die im Plenum des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.02.2015 erörtert wurden, die folgenden Änderungen im Bebauungsplanentwurf sowie in Satzung und Begründung. Die Satzungsbestimmung zur Lärmschutzwand (LSW) entfällt (ehemals § 8 Lärmschutz, Ziff. 5), da der Spielplatz im Bebauungsplan flächengleich in den östlichen Hof verlegt wird. Satzung und Begründungstext wurden entsprechend angepasst und ergänzt. Die westliche Hoffläche an der Deroystraße wird als „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ ausgewiesen sowie als „Fläche zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzt. Diese stehen der Bewohnerschaft und den Beschäftigten als nutzbarer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung.

Nachfolgende Änderungen der Planung führten zu Anpassungen der Projektpläne. Aufgrund der Verlagerung von Kühleinrichtungen in das Untergeschoss und die Wohnungen können die Dachaufbauten in ihrer Höhe und Umfang deutlich reduziert werden.

Die Südfassade wurde überarbeitet, die südseitigen Fensterflächen, werden zu Gunsten einer Optimierung der Wohnungsgrundrisse, reduziert.

Gegenüber den bisher durchgeführten Verfahrensschritten haben sich ferner am Bebauungsplanentwurf samt Satzungstext folgende Änderungen ergeben:

- Zur Regelung der Betriebsnutzung des Wirtsgartens wurde eine Satzungsbestimmung (§ 8 Lärmschutz, Ziff. 7) ergänzt.
- Die Satzungsbestimmung zur Überschaubarkeit und Ausleuchtung der Tiefgarage (ehemals § 12, Ziffer 5) wurde gestrichen, die entsprechende Ausgestaltung der Tiefgarage ist durch Aufnahme eines Passus in der Begründung unter Ziffer 5.14 gewährleistet.
- Im Satzungs- und Bebauungsplanentwurf wurde die Fl.Nr. aufgrund der Grundstücksteilung (siehe Buchstabe F dieser Vorlage) aktualisiert.

Fristverkürzung der Vorlage:

Eine Behandlung der Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.7.2 der AGAM - Allgemeine Geschäftsanweisung der Landeshauptstadt München - ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung zu schaffen. Eine rechtzeitige Beschlussvorlage war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die von den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung geäußerten Änderungswünsche noch nicht mit dem Investor abgestimmt und vertraglich bzw. notariell beurkundet werden konnten.

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 für den Bereich Deroystraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße, Plan vom 24.02.2015 und Text, und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
4. Der Annahme des notariell beurkundeten Angebots vom 30.07.2014 auf Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie der notariell beurkundeten *Nachträge vom 12.12.2014 und von 26.02.2015 (Punkt E) des Vortrages und Anlage 5, 6 und 7 dieser Vorlage) wird zugestimmt.*
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn entsprechend Punkt E) des Vortrages der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist.
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Entwurf Satzungstext
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
mit Grünordnung Nr. 2056
der Landeshauptstadt München**

**Deroystraße (östlich)
zwischen Tillystraße und Arnulfstraße**

vom.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

**§ 1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich der Deroystraße (östlich) zwischen Tilly- und Arnulfstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 24.02.2015, angefertigt vom GeodatenService München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Vorhabengebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete einfache Bebauungsplan wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 verdrängt.

**§ 2
Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Bereich der Gürtelbebauung Süd sind folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:
 - a) Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - b) Boardinghouse und Hotelnutzungen
 - c) sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
 - d) im Erdgeschoß an der Deroystraße ferner Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Tagescafé mit einer Geschossfläche bis max. 200 m² und einem Wirtsgarten von max. 40 m² zulässig.

- (2) Im Bereich der Gürtelbebauung Nord sind zulässig:
 - a) Wohnungen
 - b) im Erdgeschoss an der Deroystraße sind ferner gewerbliche Flächen mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs bis max. 200 m² zulässig.
- (3) Im Bereich des Neubaus ist Wohnen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß der Flächen der im Plan hinweislich dargestellten Durchfahrten für notwendige Flächen für die Feuerwehr und Durchgänge bei der Ermittlung der Geschossfläche überschritten werden.

§ 4

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die Bebauung ist als geschlossene Bauweise durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (2) Der Anschluss der Neubebauung an die Gürtelbauten ist fugenlos auszubilden.
- (3) Der Neubaukörper ist im Bereich der West- und Ostfassade ab der Traufe der Gürtelbauten (Fußbodenoberkante Neubau 3. Obergeschoss) kontinuierlich und linear bis zur Dachoberkante um jeweils 1,60 m zu verzüngen.
- (4) Die Fensterkonstruktionen sind senkrecht zu den Oberkanten der fertigen Fußböden je Geschoss auszuführen.
- (5) Die Fassade der Neubebauung ist gleichmäßig und durchgängig auf allen Gebäudeseiten in einheitlichem Duktus und einheitlicher Materialität zu gestalten. Die in das massive Fassadenraster eingeschriebenen geschlossenen (Verglasungen und Fenster) und offenen Elemente (Loggien) sind auf der West- und Ostseite in unregelmäßigem Wechsel, mit einer Fassadenlänge einer Gebäudeachse mit ca. 3,0 m, anzuordnen. Auf der Süd- und Nordfassade sind nur Verglasungen vorzusehen.
- (6) Im Bereich der Ost- und Westfassade des Neubaus sind unter Berücksichtigung der Fassadenakzentuierung in loser Abfolge pro Obergeschoss mindestens drei Loggien auszubilden. Insgesamt sind an der Westfassade mindestens 26 Loggien sowie an der Ostfassade mindestens 27 Loggien anzuordnen.

- (7) Loggien sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Außenkante der Loggien sind bündig mit der Fassade auszubilden.
- (8) Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone und Erker nicht zulässig.
- (9) Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes, Fl.Nr. 6849/1, Arnulfstraße 62, Westhof ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

§ 5

Höhenentwicklung

- (1) Die für den Neubau festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von 22,62 m bezieht sich auf die Höhenkote 522,50 m ü. NN., angrenzend an die Hinterkante des Gehsteiges an der südlichen Deroystraße.
- (2) Die Gürtelbauten sind in ihrer Wandhöhe entsprechend dem denkmalgeschützten Bestand beizubehalten.

§ 6

Abstandsflächen und Belichtung

- (1) Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebende Maß gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verkürzt.
- (2) Ab dem Anschluss des Neubaus an den Gürtelbau Süd müssen auf einer Länge von 13,9 m in nördlicher Richtung Wohnungen im Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und 3. Obergeschoss sowohl über die Westfassade als auch über die Ostfassade gemäß DIN 5034 belichtet werden.
- (3) Im Gürtelbau Nord sind an der Deroystraße nur Wohnungen zulässig, die nicht ausschließlich über die Ostfassade belichtet werden.

§ 7

Dachform und Dachaufbauten

- (1) Im Bereich der südlichen und nördlichen Gürtelbauten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 45° Grad entsprechend der historischen Dachneigung zulässig.
- (2) Im Bereich des Neubaukörpers ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.
- (3) Gauben sind im Bereich der Gürtelbebauung zulässig. Sie sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz straßenseitig und zum Innenhof jeweils einheitlich und durchgängig in Form, Größe und Material auszubilden:

Gauben straßenseitig:

Die Gauben sind zur Arnulf-, Deroy- und Tillystraße als liegende Schleppgauben im Rhythmus der Bestandsfassade in der Achse jedes 2. Fensters (2. OG) anzuordnen. Die Gauben sind in einer Größe von ca. 275 cm Höhe und einer Breite von ca. 235 cm (Außenmaße Schleppgaube) auszubilden. Das Fenstermaß hat eine Breite von ca. 145 cm und eine Höhe von ca. 190 cm aufzuweisen.

Gauben zum Innenhof:

Die Gauben sind als liegende Schleppgauben, bezogen auf die Mittelachsen der Fenster des 2. OG, anzuordnen. Die Anzahl der Gauben bemisst sich aus dem Belichtungsbedarf der Nutzung und ist mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Die Gauben sind in einer Größe von ca. 305 cm Höhe und einer Breite von ca. 355 cm (Außenmaße Schleppgaube) auszubilden. Das Fenstermaß hat eine Breite von ca. 275 cm und eine Höhe von ca. 220 cm aufzuweisen.

- (4) Geringfügige Abweichungen in der Lage der Gauben sind aufgrund der Bestandssituation zulässig. Die Gauben sind analog zur bestehenden Dacheindeckung der Gürtelbebauung mit Dachziegeln zu bedecken und seitlich zu verkleiden.
- (5) Dachaufbauten sind nur auf dem Neubaukörper bis zu einer Grundfläche von maximal 10 % bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes (Erdgeschoss) zulässig. Es sind ausschließlich Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sichern.
- (6) Aufzugsanlagen sind im Neubau zu integrieren.
- (7) Technische Dachaufbauten sind nur auf dem Neubau bis zu einer max. Höhe von 2,50 m ab der Deckenoberkante zulässig. Die einzelnen technischen Dachaufbauten sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und anzuordnen. Je Erschließungstreppenhaus ist maximal ein Bereich mit technischen Dachaufbauten in baulicher Verbindung mit dem Treppenhaus zulässig.
- (8) Die Dachaufbauten sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von den jeweiligen Außenkanten abzurücken.
- (9) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass sich ein einheitliches Erscheinungsbild für die gesamte Fläche der Anlage ergibt. Auf § 15 Abs. 10 dieser Satzung (Kombination mit Dachbegrünung) wird verwiesen.

§ 8

Lärmschutz

- (1) Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Dies gilt auch bei Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

- (2) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist auf der südlichen Stirnseite des Neubaus Wohnen zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen (Prallscheiben, verglaste Vorbauten oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- (3) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Plangebiet sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, an deren Fenster Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (4) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem im Plangebiet sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete technische Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Die Wände und das Dach der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha=0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Dies ist mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB auszuführen.
Die Zufahrtsrampe ist zu asphaltieren, Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechend, mit verschraubten Gusseisenplatten oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke oder Ähnliches) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtung (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen (< 1 dB(A)).
- (6) Der Betrieb des Wirtsgartens ist nur im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

§ 9

Nebenanlagen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von offenen Anlagen für Fahrradabstellplätze und Kinderspielplätze gemäß Art. 7 BayBO werden ausgeschlossen.
- (2) Die gemäß Absatz 1 ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind außerhalb des Bauraumes zulässig.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Entlang der Deroystraße ist eine einheitliche Einfriedung mit einer Höhe von maximal 2,25 m einschließlich Sockel zulässig. Die Einfriedung ist als Metallzaun mit vertikalen Stäben zu errichten, ein Sockel ist, mit einer Höhe von maximal 20 % der gesamten Zaunhöhe, zulässig.
- (2) Einzäunungen der Wohnungsgärten und Sichtschutzelemente zwischen den Wohneinheiten sind nicht zulässig.

§ 11

Werbeanlagen und Funkempfangsanlagen

- (1) Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen sind nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen mit Wirkung zum öffentlichen Straßenraum sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form sowie Lichtwirkung in die Architektur der denkmalgeschützten Gesamtanlage einfügen.
- (4) Eine farbige Beleuchtung der Fassaden oder von Teilen der Fassaden ist unzulässig.
- (5) Antennen, Mobilfunkanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.
- (6) Antennen, Mobilfunkanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach der Neubebauung, bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig und wenn sie unmittelbar mit der Nutzung der im Umgriff liegenden Gebäude in Verbindung stehen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

§ 12

Kfz-Stellplätze, Tiefgarage und Grundstücksein- und -ausfahrten

- (1) Im Vorhabengebiet sind die notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Tiefgarage ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes und innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Tiefgarage zulässig. Eine Unterbauung der Gürtelbauten durch die Tiefgarage ist nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Tillystraße zulässig.
- (3) Von der festgesetzten Lage des Ein- und Ausfahrtbereiches an der Tillystraße kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (4) Im Untergeschoss sind Nutzungen wie Technikräume sowie Nutzungen der Ver- und

Entsorgung zulässig.

- (5) Ein- und Ausfahrt und Notausgänge der Tiefgarage sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- (6) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen in den Neubau zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (7) Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezeiten anzuordnen.

§ 13

Fahrradabstellplätze

- (1) Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in Fahrradkellern im Untergeschoss nachzuweisen. Sie müssen in der Nähe des Zugangs oder der Rampe direkt, verkehrssicher, leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (2) Im Bereich der Hauszugänge des Neubaus sind je Zugang offene Fahrradabstellplätze für bis zu 6 Fahrräder ebenerdig auf dem Privatgrundstück zulässig.

§ 14

Durchgänge

- (1) Der im Bereich des Neubaukörpers festgesetzte Durchgang zum östlichen Innenhof ist barrierefrei mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer lichten Breite von mindestens 5,0 m auszubilden und dauerhaft freizuhalten.
- (2) Die bestehenden Durchgänge zum Hof im Bereich der Gürtelbauten an der Deroystraße sind zu erhalten und dauerhaft freizuhalten, eine Nutzung für den motorisierten Individualverkehr wird ausgeschlossen.

§ 15

Grünordnung

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. *Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.*
- (2) Von den grünordnerischen 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) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten privaten Grundstücksfläche ist mindestens ein kleiner bis mittelgroßer standortgerechter heimischer Laubbaum III. bis II. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten. Im Bereich an der Deroystraße sind mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume I. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Laubbäume betragen für:
 - große Bäume (Endwuchshöhe >20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - kleine Bäume (Endwuchshöhe <10 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 16 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 60 cm unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich der zu pflanzenden Bäume I. Wuchsordnung ist eine Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 100 cm vorzusehen.
- (7) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (8) Wohnungsgärten sind nur auf der Ostseite des Neubaus mit einer Tiefe von max. 4 m zulässig. Sichtschutzelemente zwischen den Einheiten und zum östlichen Wohnhof sind unzulässig.
- (9) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausgeschlossen. Im Bereich von Spielflächen sind Bodenmodellierungen in funktionell notwendigem Umfang zulässig.
- (10) Das Flachdach des Neubaus ist flächig und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine Mindestsubstratdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern. Bei Anordnung von technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind diese mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

§ 16

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
mit Grünordnung Nr. 2056**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB).....	21
2. Ausgangssituation.....	24
3. Planungsziele.....	33
4. Planungskonzept.....	34
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung.....	36
6. Wesentliche Auswirkung der Planung.....	62
7. Sozialgerechte Bodennutzung und Kosten.....	64
8. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung.....	65

1. Anlass der Planung und Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB)

Die ehemals staatliche Deutsche Bundespost wurde in den 90er Jahren in die Deutsche Post AG umstrukturiert. Der Anfang des letzten Jahrhunderts als Paketzustellamt und Postfuhramt bzw. Kraftpostamt errichtete Gebäudekomplex an der Arnulfstraße wurde im Rahmen dieser tief greifenden Veränderungen bei der Deutschen Post AG als Standort aufgelassen, veräußert und soll insgesamt umstrukturiert werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 27.09.2006 in einem Grundsatzbeschluss zur „Umstrukturierung des ehemaligen Paketzustellamtes Arnulfstraße 62“ die Ziele der städtebaulichen Neuordnung und Nachnutzung des ehemaligen Postareals festgelegt. Darin wurden die Ziele und Vorgaben für das weitere Verfahren zur gestalterisch qualitätsvollen Ergänzung der denkmalgeschützten Bausubstanz und die Umsetzung einer attraktiven Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Gastronomie und Veranstaltungen beschlossen.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, den denkmalgeschützten Gebäudebestand des früheren Postfuhramtes zu erhalten und durch eine Neubebauung im Innenbereich des Westhofes mit einem Wohngebäude zu ergänzen.

Für den östlichen Bereich des ehemaligen Postfuhramtes, der die Säulenhalle, Mittelhof und Rundbau umfasst, wurden verschiedene Überlegungen zur Nachnutzung geprüft. Es ist nunmehr beabsichtigt, ein Hotel mit ca. 400 Betten mit Konferenz-, Veranstaltungs- und Gastronomiebereichen zu errichten. Für den Bereich der Rotunde (ehem. Postkantine) liegt ein genehmigter Vorbescheid zur Nutzungsänderung in eine Versammlungsstätte für max. 2.100 Personen zugrunde. Hierfür besteht keine Planungserfordernis, die geplante Nutzungsänderung ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

Für den westlichen Bereich des Areals hatte die seinerzeitige Grundeigentümerin, die Mike 2 GmbH & Co. KG, die u.a. für die Durchführung des Wettbewerbs verantwortlich gezeichnet hat, die Vorhabenträgerschaft übernommen. Aufgrund einer erfolgten Grundstücksteilung ist diese für den westlichen Bereich mittlerweile auf die Mike 4 GmbH & Co. KG übergegangen. Die Mike 4 GmbH & Co. KG beabsichtigt die Revitalisierung des Geländes und betreibt eine der besonderen Lage angemessene Umstrukturierung und Aufwertung des gesamten Areals. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der sogenannte „Westhof“, der zukünftig als überwiegende Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

Für die Stadtentwicklung eröffnete dies die Chance, aus dem als geschlossene Postanlage konzipierten Baublock ein urbanes, zukunftsfähiges und qualitätsvolles Quartier mit Hotel, Veranstaltungen, Gastronomie, Wohnen und Arbeiten zu entwickeln und für das Stadtquartier zu öffnen und erlebbar zu machen. Hierbei zielte der städtebauliche Ansatz sowohl auf den Erhalt des Bestandes, als auch im Sinne eines „Weiterbauens“ der Gesamtanlage, auf eine Ergänzung und Verdichtung durch eine Neubebauung für Wohnen. Dies entspricht den Bestrebungen der Landeshauptstadt München, die Innenentwicklung zu fördern und dem anhaltenden Wohnungsdruck zu begegnen und ist auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten

Stadtquartiers insbesondere des unmittelbar angrenzenden Arnulfparks und der Umsetzung des neu konzipierten Zentralen Omnibusbahnhofs - ZOB zu sehen.

Das Postareal hat neben seiner stadtgesterischen und baugeschichtlichen auch eine herausragende stadträumliche Bedeutung für die südliche Maxvorstadt, dem neu entstandenen Quartier am Arnulfpark und als städtebauliches Entrée zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

Planungswettbewerb

Basierend auf dem Grundsatzbeschluss von 2006 wurde in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München 2010/2011 ein kooperativer Planungswettbewerb mit Zwischenpräsentation mit sieben Architekturbüros für den Bereich zwischen Arnulf- und Tillystraße („Westhof“) durchgeführt. Die Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt, inwieweit die Büros Erfahrung mit Bauen im Bestand und im Umgang mit denkmalpflegerischen Aufgabenstellungen aufweisen konnten. Hierbei ging das Konzept des Architekturbüros Christ & Gantenbein mit August Künzel, Landschaftsarchitekten aus Basel, als 1. Preisträger hervor.

Im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2011 wurde das Ergebnis des Planungswettbewerbs bekanntgegeben und aufgrund eines vorliegenden Antrags der Grundeigentümerin Mike 2 GmbH & Co. KG vom 10.05.2011 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den westlichen Teil des ehemaligen Postfuhrantes („Westhof“) beschlossen.

Die Wettbewerbsarbeit der 1. Preisträger Christ & Gantenbein, Basel wurde inzwischen entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts, in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, überarbeitet und dient als Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB

Die Mike 2 GmbH & Co. KG hat als damalige Grundeigentümerin und Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 10.05.2011 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Der Stadtrat fasste dem entsprechend am 29.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056.

Mit Schreiben vom 05.08.2014 wurde der Landeshauptstadt München der Wechsel der Vorgabenträgerin angezeigt, die damit verbundenen Pflichten wurden ausdrücklich übernommen. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Umstrukturierung vormals gewerblicher Flächen zu einem überwiegenden Wohnstandort an einem stadträumlich und strukturell bedeutsamen Standort für die Stadtentwicklung der südlichen Maxvorstadt. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird für das Vorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, die hierfür notwendigen Voraussetzungen sind

gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB, der eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festsetzt. Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 5.700 m² auf. Die vertiefte Untersuchung hat ergeben, dass eine kumulative Betrachtung in Zusammenhang mit der westlich der Deroystraße liegende, in einem Umstrukturierungsprozess befindliche Gemeinbedarfsfläche Finanzämter nicht gegeben ist. Es besteht lediglich ein enger räumlicher Bezug und kein planerischer Zusammenhang des Vorhabens mit den Finanzämtern. Für den Bereich der Finanzämter besteht der Bebauungsplan Nr. 945, rechtsverbindlich seit 22.11.1973, ein Eckdatenbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München vom 19.09.2007 bzw. der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2007 (RIS-Nr. 02-08 / 09832) sowie ein Aufstellungsbeschluss vom 03.12.14 (RIS-Nr. 14-20 / V 01821) über eine Konzentration der Steuerverwaltung am Standort der Deroystraße sowie das weitere Vorgehen hierzu.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Vorhaben bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren vor.

Damit ist eine Überschreitung des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche aufgrund eines engen sachlich und zeitlich definierten Zusammenhangs mit dem Vorhaben nach derzeitigen Entwicklungsstand nicht gegeben. Das Vorhaben dient der Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnraum in der Münchner Innenstadt.

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB war die Prüfung des Planungsvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt. Insgesamt hat die Prüfung ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13 a Abs.1 Satz 4 BauGB). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB). Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer zusammenfassenden Erklärung sowie dem Monitoring wird daher abgesehen.

Die Überprüfung der Versiegelung von Flächen hat ergeben, dass das Baugrundstück bereits heute vollständig versiegelt ist und auch künftig vollständig unterbaut werden wird. Eine Erhöhung der Unterbauung und Versiegelung des gesetzlichen sowie einer freiwilligen Selbstbindung der Landeshauptstadt München unterliegenden möglichen Schwellenwertes um bis zu 5.000 m² ist daher nicht gegeben. Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete oder Lebensräume nach europäischem oder nationalen Recht geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.

Somit liegen auch die Voraussetzungen gemäß dem städtischen Kriterienkatalog der Stadtratsbeschlüsse vom 25.06.2008 sowie vom 01.06.2011 zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, der Umweltbericht entfällt (§ 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurden Gutachten wie z.B. zu Immissionen, Schalltechnische Untersuchung, Verkehr und Altlasten (vgl. hierzu auch S. 6 dieser Vorlage) eingeholt, die Ergebnisse sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Umgebung, Größe des Vorhabengebietes

Das ehemalige Postfuhramt befindet sich westlich der Münchner Innenstadt, im Stadtbezirk 3 Maxvorstadt, der Hauptbahnhof liegt ungefähr in 1.000 m sowie die S-Bahnhaltestelle „Hackerbrücke“ ungefähr in 300 m fußläufiger Entfernung an der S-Bahn-Stammstrecke. Die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes wird im Süden durch die Neubebauung des „Arnulfparkes“, im Westen durch die Gebäude der Finanzverwaltung, im Osten durch die ehemalige Oberpostdirektion und im Norden durch schulische Einrichtungen der Akademie für graphisches Gewerbe sowie das Wittelsbacher Gymnasium mit den dazugehörigen Eingangs-, Parkplatz- und Schulsportflächen an der Tillystraße, geprägt.

Die aufragende Gebäudesituation der Oberpostdirektion bildet den städtebaulichen Abschluss zu der niedrig zonierten Gesamtanlage des ehemaligen Postzustellamtes. Im Nordosten an der Wredestraße befinden sich die Gebäude des Zirkus Krone mit ihrer markanten Gebäudeerscheinung, in welchem während des gesamten Jahres eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen stattfinden. Entlang der Arnulfstraße, Richtung Innenstadt, liegt das Gelände des Bayerischen Rundfunks mit seinem weithin sichtbaren Gebäudekomplex. Die Arnulfstraße stellt als Hauptverkehrsstraße die kürzeste Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof dar.

In der weiteren Umgebung des Planungsgeländes befinden sich eine Reihe von wichtigen Büro- und Verwaltungskomplexen (wie Landeskriminalamt, Telekom, WWK Versicherungen) sowie der Bayerische Rundfunk. Im Nahbereich liegt ferner der attraktive Biergarten der Augustiner-Brauerei an der Arnulfstraße.

Die Maxvorstadt hat trotz des hohen Anteils an Nicht-Wohnnutzungen ihren Charakter als traditionellen Wohnstandort nicht verloren. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebietes ist durch die Dominanz gewerblicher Nutzungen geprägt. Durch die Neuausweisungen von Wohngebieten am „Arnulfpark“ in südlicher Nachbarschaft zum Postgelände wurde der Wohnanteil in diesem Innenstadtrandbereich erheblich gestärkt. Gleichzeitig wurde durch das differenzierte Nutzungskonzept des neu errichteten Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) an der Hackerbrücke die Nutzungsvielfalt im Gebiet

erhöht. In Ergänzung zu diesen Bereichen südlich der Arnulfstraße wird für das Postareal eine Mischung von Wohnen, Kultur, Hotel und Einzelhandel angestrebt.

Damit befindet sich das ehemalige Postfuhramt in einem Stadtgefüge, dessen Gestalt und Funktion durch Umnutzungen derzeit einem erheblichen Wandel unterworfen ist. Über die Hackerbrücke, die Donnersbergerbrücke sowie den geplanten Fußgängersteg über die Bahnflächen im Bereich der Donnersbergerbrücke sind auch die Stadtteile südlich der zentralen Bahnflächen mit ihren umfangreichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten gut zu erreichen. Der Umgriff des Vorhabens umfasst das Grundstück Fl.Nr. 6849/1 mit einer Fläche von ca. 5.700 m² (vormals Teil des Grundstücks Fl.Nr. 6849) und steht nach dem Wechsel der Vorhabenträgerin im Eigentum der Mike 4 GmbH & Co. KG, Grünwald.

2.2. Gebäudebestand, vorhandene Nutzung und Infrastruktureinrichtungen

Gebäudebestand

Das gesamte denkmalgeschützte Areal zwischen Arnulf-, Wrede-, Tilly- und Deroystraße ist mit einer zweigeschossigen Randbebauung, den „Gürtelbauten“ eingefasst. Das Planungsgebiet wurde als Fahrzeughalle und Abstellfläche zur Wartung der Post-Betriebsfahrzeuge genutzt. Die gestalterisch stark prägende Struktur der homogenen Gürtelbauten mit den nicht ausgebauten Satteldächern bestimmen das straßenseitige Bild des Gebäudekomplexes. Sie sind voll unterkellert und in ihrer Innenausstattung noch weitgehend in der ursprünglichen Form erhalten. Die im Krieg zerstörten Dachgeschosse wurden, ohne die ursprünglich vorhandenen Dachgauben, als provisorische Branddächer mit geringerer Neigung wieder errichtet, der vor dem Krieg vorhandene Ausbau der Dachgeschosse unterblieb hierbei. Weiter wurden nach dem Krieg Teile der Fassaden neu errichtet. Die an der Deroystraße gelegene eingeschossige ehemalige Fahrzeughalle wurde in der Nachkriegszeit anstelle des zweigeschossigen westlichen Gürtelbaus errichtet, die im Zuge der Neuplanung abgebrochen werden muss. Die nicht erhaltenswerte Ulme muss im Zuge der Abbruchmaßnahme gefällt werden. Ein Großteil der Gebäude steht leer bzw. ist mit temporären gewerblichen Nutzungen in Form von Ateliers, Werkstätten und kleinteiligen Büroflächen versehen. Die ehemalige Fahrzeughalle an der Deroystraße wird ebenfalls temporär für Events und Musikveranstaltungen genutzt. Im Osten des Vorhabengebietes des „Westhofes“ reicht das Vorhabengebiet direkt an die Westfassade der denkmalgeschützten Säulenhalle. Der vollständig versiegelte Innenhof (Westhof) ist durch zwei bestehende Durchfahrten im Bereich der Gürtelbauten an der Deroystraße zugänglich und wird als Pkw-Parkplatz-Abstellfläche genutzt. Bei der Planung der Gesamtanlage standen die beiden betrieblichen Aufgabenbereiche Kraftpostabteilung, also der posteigene Fuhrpark, sowie die Paketzustellabteilung im Vordergrund und prägten die bauliche Ausformung der Baukörper. Die Bausubstanz der Gesamtanlage weist heute erhebliche bauliche Mängel auf. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt daher eine möglichst zügige Umsetzung der Maßnahme, um die Substanz zu sichern und nutzbar zu machen und das Denkmal in seiner Gesamtheit zu erhalten. Erst eine Umnutzung des Bestandes und die Ergänzung durch einen Neubau für Wohnen (ca. 120 Wohneinheiten gem. Schlüssel Landeshauptstadt München) im Westhof eröffnet die Möglichkeit, den Erhalt des gesamten denkmalgeschützten Komplexes wirtschaftlich umzusetzen.

Technische Infrastruktur

Entlang der das Vorhabengebiet umgrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen Fernwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen. Ein Anschluss des Vorhabens an alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Einrichtungen kann damit sichergestellt werden.

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Umfeld

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen sowie schulische Grundversorgungseinrichtungen (Grund- und Mittelschulen) und weiterführende Schulen, welche die ursächlich ausgelösten Bedarfe aus der Vorhabenplanung aufnehmen können.

Gebäudebestand östlicher Bereich

Der angrenzende östliche Bereich der ehemaligen Paketpostanlage wird derzeit gewerblich mit befristeten Zwischennutzungen der Kreativbranche genutzt.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das Vorhabengebiet ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung dargestellt. Der Landschaftsplan weist das Gebiet als Bereich mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung aus. Entlang der westlich des Vorhabengebietes liegenden Deroystraße ist eine örtliche Grünverbindung dargestellt. Die Arnulfstraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße, die dem Durchgangsverkehr dient sowie mit einer alleeartigen Begrünung dargestellt.

Planungsrecht gemäß § 34 BauGB und § 30 BauGB

Für das Vorhabengebiet bzw. für das Gesamtareal gilt ein übergeleitetes Bauliniengefüge und Straßenbegrenzungslinie als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), es befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Im Einzelnen bestehen Festsetzungen in Form von Baulinien, straßenseitig entlang der das Grundstück umschließenden Straßen, mit zwei Unterbrechungen bei den jeweiligen bestehenden Toreinfahrten an der Arnulfstraße und der Tillystraße. Zwei weitere Baulinien liegen in leicht östlich verschwenkter Richtung von den inneren Fassaden des bestehenden Mittelhofes und schließen die unterbrochenen straßenseitigen Baulinien zu zwei Baufeldern.

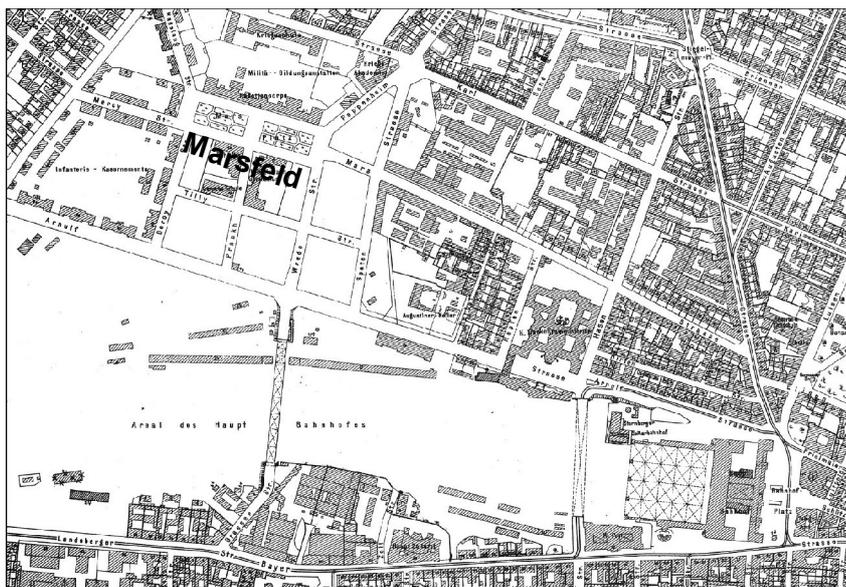
Wesentliche Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Gestaltungs- und Begrünungssatzung)
- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013

- Satzung über Einfriedung vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009 (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 17.05.2013 (Entwässerungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19.12.2007 (Stellplatzsatzung)
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 06.08.2012 (Fahrradabstellplatzsatzung).

2.4. Historische Entwicklung und Denkmalschutz

Auf bis dahin unbebautem Gelände am Südrand des Marsfeldes entstand Anfang der Zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts im Anschluss an die Oberpostdirektion (Arch. Robert Vorhoefer, 1922-24) die großzügige, funktional geprägte Anlage des Paketzustellamtes auf in Ost-West-Richtung gestrecktem rechteckigem Grundriss an der Arnulfstraße zwischen Dero- und Wredestraße.



Die Gesamtanlage des ehemaligen Paketzustellamtes ist mit der Derostraße 3/5, Tillystraße 3 und Wredestraße 1 umfassend als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt folgende zusammenfassende Darstellung hierzu:

„Arnulfstraße 62, Derostraße 3 und 5
Paketzustellamt, weitläufiger, ein großes Rechteck umschreibender niedriger Komplex, im östlichen Hofbereich streng funktionaler Rundbau (Stahlbetonhalle mit Verteileranlage),

Portalzone an der Arnulfstraße mit reichem plastischen Dekor, von Robert Vorhoelzer, Walther Schmidt und Franz Holzhammer, 1925-30; mit Deroystraße 3/5“.

Darüber hinaus gehört der Gebäudekomplex zu den epochalen Funktionsbauten der 1920er Jahre in München, die von der sogenannten „Postbauschule“ unter der Leitung von Robert Vorhoelzer entworfen und realisiert wurde. Er verkörpert in exemplarischer Weise die Architekturvorstellung dieser Zeit, im Spannungsfeld zwischen expressionistischer und rationalistischer Baukultur. Nicht nur die Architektur, sondern auch die umgebenden Freiräume wurden einer Gesamtgestaltung unterworfen. Der Gebäudekomplex und damit auch das Vorhabengebiet zeigt eine stark differenzierte, auf die damaligen technischen Anforderungen der Post hin ausgerichtete Bebauungsstruktur mit hohem denkmalpflegerischen Wert, der die Architekturtendenzen der Zwanziger Jahre durch die Knappheit der Architektursprache sowie in der horizontalen Ausrichtung seiner formalen Strukturen in besonderer Weise anschaulich werden lässt. Der geschlossene Mittelhof zwischen Säulenhalle und Querbau mit seinen beiden Einfallstoren gehört in seiner baukünstlerischen Ausprägung mit reichem plastischen Dekor zu den bemerkenswertesten Situationen innerhalb der weitläufigen Anlage.

Im näheren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich die Gebäude der schulischen Einrichtungen sowie die Oberpostdirektion als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München. Die Oberpostdirektion wie Postfuhramt sind Teil einer Kette von Bahn-, Post- und anderen Behördenbauten, die ehemals entlang der Arnulfstraße eine deutliche Stadtkante zu den Gleisanlagen hin bildeten.

Die Belange der Denkmalpflege wurden im Vorfeld der Auslobung des Wettbewerbes und werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der nachfolgenden Bauantragsplanung unter Beteiligung der staatlichen und städtischen Denkmalschutzbehörden berücksichtigt. Der Wettbewerb wurde unter sachkundiger Beratung der unteren Denkmalschutzbehörde (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission) durchgeführt.

Der Siegerentwurf erhielt für den Umgang und Einfügung in den Bestand, der vorgeschlagenen Gestaltung sowie aufgrund des schlüssigen Konzeptes die einstimmige Empfehlung zur Überarbeitung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange. Die Ergänzung der ehemaligen Anlage des historischen Postfuhramts zeigt, wie historische Qualität mit den Mitteln und den Ausdrucksformen zeitgenössischer Bauarchitektur überzeugend tradiert werden können. Notwendige Eingriffe in die Fassade für Erschließung oder Belichtung werden in allen Planungsebenen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Ausbildung der Gauben und notwendige Anpassungen der Gebäude berücksichtigt. Das Vorhaben stellt insgesamt, vor dem Hintergrund der Revitalisierung und Umstrukturierung einer denkmalgeschützten, in seiner Bausubstanz bereits erheblich beeinträchtigten Bauanlage, eine hinnehmbare, das Baudenkmal respektierende, ergänzende Bebauungskonzeption, dar.

Um die spezifischen Merkmale der prämierten Wettbewerbsarbeit zu sichern, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan sehr genaue Festsetzungen zu Baukörper und Gestaltung.

Dabei stehen insbesondere die für den Denkmalschutz wichtigen Aspekte im Vordergrund, wie die zurückhaltende, kompakte und sich nach oben verjüngende Baukörperform sowie die im Kontext mit dem denkmalgeschützten Bestand entwickelten Anschlüsse. Ebenso erfolgen detaillierte Festsetzungen zu Gestaltung, Anordnung und Materialität der für die Gürtelbauten prägenden Gauben, die nicht nur im Westteil, sondern auch für die gesamte Anlage umgesetzt werden sollen.

Für die baulichen und nutzungsbezogenen Umstrukturierungen im Gesamtareal des Baudenkmals besteht bei der Durchführung des Projektes die Notwendigkeit eines denkmalpflegerischen Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 DSchG im Baugenehmigungsverfahren des Bauvollzugs. Auf die eingehenden Schutzbestimmungen gemäß Art. 4 – 6 DSchG bei Baudenkmalern wird besonders hingewiesen.

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ebenfalls besonderer Schutzwürdigkeit unterliegen, sind im Planungsbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden

2.5. Grün- und freiraumplanerische Situation

Naturhaushalt

Das Vorhabengebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit der „Forstenrieder Schotterterrasse“. Die Schotterflächen sind eiszeitliche Ablagerungen der Isar. Der Bereich weist aufgrund der Siedlungstätigkeit keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf, da die Böden durch die anthropogene Nutzung stark überformt bzw. zerstört sind. Die Geländeoberkante liegt bei ca. 522,50 m ü. NN. Der höchste errechnete Grundwasserstand (HW 40) liegt bei ca. 516 m ü. NN, bei ca. 6,50 m unter Flur. Das Gelände ist als eben zu betrachten.

Die klimatische Situation im Vorhabengebiet und der Umgebung ist ausgesprochen innerstädtisch mit hoher klimatischer Belastung bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand.

Vegetation und Biotopfunktionen

Die Gesamtanlage des ehemaligen Postfuhramtes ist vollständig versiegelt, eine natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich nicht gegeben. Das Vorhabengebiet weist abgesehen von einer nicht erhaltenswerten, der Baumschutzverordnung unterliegenden wild gewachsenen Ulme keinen Vegetationsbestand auf. Als Lade- und Anlieferhof waren die Freiflächen des Westhofs ausnahmslos dem Kfz-Verkehr als Stellplatz- und Erschließungsflächen vorbehalten. Aufgrund der bisherigen großflächigen Versiegelung stellt der Bereich keinen wertvollen Lebensraum dar. Im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (ABSP) ist das Gebiet als strukturarmer Bebauung gekennzeichnet. Europarechtlich geschützte Tierarten gemäß Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und Vogelschutzrichtlinie – Anhang-Liste IV sind ebenfalls nicht vorhanden.

Außerhalb des Vorhabengebietes befinden sich erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im Bereich der angrenzenden Finanzverwaltung, entlang der Marsstraße sowie im Vorgartenbereich entlang der Deroystraße. In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen steht entlang der Deroystraße und entlang der Tillystraße jeweils eine Baumreihe mit großgewachsenen Linden, entlang der Arnulfstraße sind ebenfalls Großbaumreihen vorhanden.

Erholung

Die Maxvorstadt ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage mit öffentlichen, nachbarschafts- und wohngebietsbezogenen Grün-, Frei- und Spielflächen unterversorgt und weist deutliche Defizite auf. Ebenso besteht im Umfeld des Quartiers sowie der benachbarten Stadtviertel eine hohe Unterversorgung mit Spielflächen für alle drei Altersgruppen (Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche). In der näheren fußläufigen erreichbaren Umgebung liegt in etwa mit 200 m Entfernung der Arnulfpark, der ausgedehnte Wiesenflächen und Spielplätze für Kinder aller Altersstufen aufweist. Im Bereich der Finanzverwaltung grenzt eine Rasenfreifläche mit dominantem Einzelbaumbestand an, die von der Bevölkerung für Freizeitaktivitäten genutzt wird. Das Vorhabengebiet weist aufgrund der bestehenden vollständigen Versiegelung kaum Aufenthaltsfunktion auf.

2.6. Erschließungs- und verkehrliche Situation

Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen, verkehrsgünstigen Lage sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch über das umliegende Straßennetz mit Anbindung an den Mittleren Ring (Landshuter Allee) für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhabengebiet liegt mit ca. 400 m Entfernung im unmittelbaren Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle „Hackerbrücke“ sowie mit ca. 600 m Entfernung in der Nähe der U-Bahnhaltestelle „Maillingerstraße“ der Linien U1/U7. Zusätzlich stehen die Straßenbahnlinien 16 und 17 in der Arnulfstraße mit den Haltestellen „Hackerbrücke“ und „Deroystraße“ zur Verfügung. Der Vorhabensbereich liegt damit innerhalb der fußläufigen Haltestelleneinzugsbereiche für Kernzonen (600 m Radius für U- und S-Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen und Busse).

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Planungsbereich ist durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Am Südrand verläuft die Arnulfstraße mit abgegrenzten Gleiskörpern für die Straßenbahn, die in diesem Abschnitt die Funktion einer Sammelstraße aufweist, die Wredestraße im Osten (im Anschluss an die Hackerbrücke) übernimmt die örtliche Verbindungsfunktion, die angrenzende Deroystraße im Westen nimmt die Funktion einer Anliegerstraße wahr und ist im Norden direkt an die Marsstraße als örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion angebunden. Auf der Nordseite grenzt das Grundstück an die Tillystraße mit Anliegerfunktion und Einbahnregelung in Ost-West-Richtung. Die Erschließung über die Deroy- und Wredestraße gewährleistet alle Fahrbeziehungen. Die Arnulfstraße hat bereits heute als Sammelstraße in diesem Abschnitt eine hohe

Verkehrsbelastung zu tragen und ist vor allem im Abschnitt westlich der Marsstraße, dort mit der Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit heute bereits einem durchschnittlichen Tagesverkehr von ca. 13.000 Kfz/24 h, in Spitzenzeiten belastet.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Das Vorhabengebiet liegt in der Zone II der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007. Die gegenwärtige Erschließung und Zufahrt zum Vorhabengebiet und zum Innenhof erfolgt über die Deroystraße. Im Innenhof sind derzeit oberirdische Kfz-Stellplätze angeordnet. Im östlichen Bereich der Deroystraße sind im öffentlichen Straßenraum Längsparker, in der Tillystraße beidseitig Längsparker, angeordnet. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des im November 2009 eingeführten Bereich des „Parkraum-Management Marsfeld“.

Fußläufige Erschließung

Die Arnulfstraße hat durch ihren mehrspurigen Ausbau und ihrer hohen Verkehrsbelastung sowie durch die beschleunigt geführte Straßenbahntrasse eine trennende Wirkung. Fußläufige Verbindungs- und Vernetzungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Kreuzungen Arnulf-/Deroystraße und Arnulf-/Wredestraße/Hackerbrücke. Beide Kreuzungen gewährleisten durch Lichtzeichenanlagen einen verkehrssicheren Übergang.

Radverkehr und Fahrradabstellplätze

Insgesamt ist das Vorhabengebiet für den Radverkehr gut erschlossen. In der Wrede- und Arnulfstraße verlaufen bestehende Haupttrouten des Radverkehrs. In der Mars- und Deroystraße verlaufen die geplanten Haupttrouten für Radverkehr, die Arnulfstraße wird dann als Nebenroute im Stadtgebiet ausgewiesen. Die Deroystraße ist aufgrund der Ausweisung und nach Realisierung der geplanten Fuß- und Radwegbrücke über die zentrale Bahnachse künftig Bestandteil des Haupttroutennetzes. Im straßenseitigen Umfeld des Vorhabenbereichs sind keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorhanden.

2.7. Vorbelastung des Vorhabengebietes

Altlasten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Umgriff eines langjährig gewerblich genutzten Areals, das im Kataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) verzeichnet ist. Im Auftrag der Eigentümerin erfolgten detaillierte Untersuchungen der Altlastensituation anhand von Boden-, Bodenluft-, Grundwasser- und Bausubstanzuntersuchungen.

Nach der Planung wird der gesamte Innenhof einschließlich der Flächen für das Kinderspielen u.a. aufgrund der Baumaßnahme zur Tiefgarage ausgehoben, bebaut und neu angelegt werden. Eine Überprüfung aller relevanten Aspekte zur Altlastensituation anhand der genannten Gutachten ergibt keine Anhaltspunkte, die einer zukünftigen Wohnnutzung im Bereich des Westhofes entgegen steht. Die angetroffene Altlastensituation ist als technisch bewältigbar und wirtschaftlich vertretbar anzusehen.

Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr

Der Planungsbereich ist aufgrund seiner noch innerstädtischen Lage insbesondere entlang der angrenzenden Straßenverkehrswege, vor allem entlang der Arnulfstraße (zusätzlich Straßenbahntrasse der Linien 16 und 17) sowie den, in etwa mit 225 m bis 350 m Entfernung liegenden, südlich angrenzenden Bahnstrecken des Münchner Hauptbahnhofes und der S-Bahn-Stammstrecke, tags und nachts insgesamt hohen Verkehrsbelastungen ausgesetzt. Es ergeben sich laut Lärmkarten München 2007 des Referates für Gesundheit und Umwelt nach EU Umgebungslärmrichtlinie, angrenzend an die Arnulfstraße, Beurteilungspegel durch Verkehrslärm tagsüber von ungefähr 70 bis 75 dB(A) und nachts von ungefähr 60 bis 65 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, als Maßstab für die Beurteilung des Schallschutzes im Rahmen städtebaulicher Planungen, vergleichend für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55/45 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Auswirkungen wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens für das Vorhaben im Baugebiet, den Kinderspielflächen im Freibereich an der Deroystraße sowie den Einwirkungen der Vorhabensplanung auf die Nachbarschaft untersucht.

Durch die große Entfernung zu den Bahn- und S-Bahnstammstrecken sowie die abschirmende Neubebauung des Arnulfparkes werden die Lärmeinwirkungen durch Bahnschienenverkehr durch die Verkehrslärmbelastung überlagert. Der geplante Neubau einer 2.-S-Bahnstammstrecke ist in diesem Bereich untertunnelt. Aus schallschutztechnischer Sicht sind zukünftig daher keine relevanten Erhöhungen zu erwarten.

Anlagen-, Sport- und Veranstaltungslärm

Von den bestehenden Einrichtungen können vom nordöstlich gelegenen Wittelsbacher Gymnasium durch Parkplatz- und Sportanlagenlärm, von der nördlich gelegenen Akademie für grafisches Gewerbe, von der angrenzenden Finanzverwaltung sowie von östlich gelegenen gewerblich genutzten ehemaligen Flächen des Paketpostamtes durch Lkw-Anlieferverkehre sowie Be- und Entladetätigkeiten Anlagenlärm emittiert werden. Aufgrund der Entfernung und Abschirmwirkung im Ausbreitungsweg können aus schalltechnischer Sicht das Brauereigelände der „Spatenbrauerei“ an der Marsstraße, die Einrichtungen der Finanzverwaltung sowie die Flächen des „Zirkus Krone“ an der Wrede- und Marsstraße vernachlässigt werden. Das Vorhabengebiet wird derzeit durch gewerbliche temporäre Zwischennutzungen der Kreativbranche mit Büronutzung geprägt. Durch die Umstrukturierung wird für die Nachbarschaft eine insgesamt Verbesserung erreicht. In den südlich angrenzenden Misch- und Kerngebieten im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Arnulfpark“ sind gemäß den Festsetzungen lärmrelevante Nutzungen ausgeschlossen.

Luftschadstoffe

Zur Ermittlung und Beurteilung von Luftverunreinigungen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG vom 26. September 2002 zu Grunde zu legen. Für die Beurteilung der Luftqualität und die Emissionshöchstmengen ist die Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) vom 2. August 2010 maßgebend. Im Teil 2 der 39. BImSchV werden Immissionswerte definiert. Von diesen Immissionswerten sind die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid

NO₂ und Schwebstaub PM₁₀ für eine Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen beurteilungsrelevant. Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Arnulfstraße, Marsstraße, Wredestraße, Deroy- und Tillystraße und unterliegt daher einer relevanten verkehrsbedingten Luftschadstoffimmission. Der Kfz-Verkehr verursacht Abgase, deren Einwirkungen ausgehend von der Verkehrsbelastung und -zusammensetzung unter Einbeziehung der künftigen Bebauungsstruktur und der vorliegenden städtischen Hintergrundbelastung zu beurteilen sind.

Die heute ermittelte Verkehrsbelastung der Arnulfstraße beträgt im Abschnitt zwischen Wrede- und Deroystraße ca. 12.650 Kfz/24h, für den Prognosehorizont 2025 werden für den Abschnitt der Arnulfstraße ca. 16.000 Kfz/24h prognostiziert. Eine luftschadstofftechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass auch nach der Realisierung des Planvorhabens die maßgebenden Immissionswerte der 39. BImSchV innerhalb des Vorhabengebietes sowie in der gesamten Nachbarschaft zuverlässig eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Die Realisierung des Planvorhabens lässt keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwarten.

Zusammenfassend sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen auf das Vorhabengebiet im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Festsetzungen zu Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich.

3. Planungsziele

Mit Beschluss der Vollversammlung der Landeshauptstadt München vom 05.10.2006 wurde das Fachkonzept der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“, Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmen zur Aufwertung (Innenstadtkonzept) verabschiedet. Das Areal des ehemaligen Paketzustellamtes ist als Teil der Maxvorstadt den Innenstadtrandgebieten zuzurechnen. Das Ziel des Innenstadtkonzeptes ist Kontinuität durch Wandel zu ermöglichen und die Urbanität der Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu erhalten. In der Beschlussvorlage hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Leitlinien für die Entwicklung der Innenstadt und Innenstadtrandbereiche städtebauliche Zielvorstellungen formuliert:

- Die Attraktivität der Innenstadt und ihrer Randgebiete soll durch den Erhalt und die Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt gefördert werden.
- Maßstäblichkeit und Charakter der einzelnen Quartiere sollen bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben erhalten bleiben.
- Ein Wohnanteil von mind. 20-30% bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben in Kerngebieten und 50% in Besonderen Wohngebieten mit Sicherung entsprechender Grün- und Freiflächenqualität soll festgeschrieben werden.

Die Leitlinien sind somit bei der Umstrukturierung des Bereiches zu berücksichtigen und haben zielgebenden Charakter. Ziel ist es, die denkmalgeschützte Baustruktur zu ergänzen und eine attraktive Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Veranstaltung zu realisieren. Die angestrebte Nutzungsvielfalt und die Umsetzung eines angemessenen Wohnanteils im Bereich des „Westhofes“ soll zur nachhaltigen Belebung des Quartiers und zur Adressenbildung des Ortes beitragen. Die Grünausstattung soll

dabei verbessert werden, die Innenhöfe sollen zu Orten mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Für das Neubauvorhaben ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung daraus folgende städtebaulichen Zielvorstellungen:

- Entwicklung eines urbanen und nachhaltigen Quartiers mit Wohnungen (u.a. geförderter Wohnungsbau im München Modell) und Arbeitsplätzen (u.a. Büros, Ateliers)
- Errichtung eines Neubaus im Bereich des „Westhofes“ für Wohnnutzung und Einbindung in den denkmalgeschützten Bestand
- Nachnutzung der Gürtelbauten unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Charakters
- Angebot an gut nutzbaren wohnungsbezogenen Freiflächen einschließlich der notwendigen Kinderspielflächen
- Verbesserung des Naturhaushaltes
- Umsetzung eines ökologisch nachhaltigen und energetisch optimierten Bauvorhabens
- Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliche und grünordnerische Grundkonzeption

Der städtebauliche Entwurf sieht einen Ost-West-orientierten Neubaukörper mit ruhiger architektonischer Grundhaltung vor, der sich in die Konzeption der bestehenden denkmalgeschützten Gesamtanlage zwischen die Gürtelbauten einspannt und in der Typologie sich den strukturellen Vorgaben des Paketzustellamtes entsprechend dem Entwurf von Robert Vorhoelzer einordnet. In die Gesamtanlage kann in glaubwürdiger Weise attraktives Wohnen, in einer der umgebenden Bebauung eigentlich fremden Nutzung, qualitativ integriert werden. Städtebaulich nimmt das Vorhaben die vorhandene historische Konzeption auf und reagiert mit einem denkmalpflegerisch schlüssigen städtebaulichen Ansatz auf die vorhandene stadträumliche Situation. Der Gebäudeneubau greift die architektonische Grundhaltung der Gesamtanlage mit traditionalistischen und funktional expressiven Elementen auf und gliedert sie zu einem insgesamt integrierten Teil des Ensembles ein.

Der Neubaukörper mit sieben Geschossen reagiert durch eine konische Ausformung ab dem 3. Obergeschoss auf diese Grundstruktur. Die Höhenentwicklung steht im Kontext der Gebäudesituation an der Arnulfstraße 60, der ehemaligen Oberpostdirektion. Der konzipierte Gebäuderiegel wird rechtwinklig zu den beiden Gürtelbauten im Norden und Süden bündig in die bestehende Bebauungsstruktur eingefügt. Damit werden die räumlichen Proportionen der vorhandenen Gebäude und der Freiräume aufgegriffen. Durch das Abrücken von den historischen Einfassungen der westlichen Gürtelbauten entsteht ein respektvoller Umgang mit der Baugestalt und Bausubstanz. Dadurch wird der vormals geschlossene „Westhof“ zur Deroystraße geöffnet, die bestehenden Gürtelbauten bilden, analog zur östlichen Bebauungssituation, eine Spange aus. Der Neubau ist etwa

mittig platziert und ermöglicht zur Deroystraße als auch zu den östlich angrenzenden Nutzungen attraktive Freibereiche mit unterschiedlicher Charakteristik und Ausprägung. Es entstehen zwei Freibereiche (Vorfeld zur Deroystraße sowie ein Hof im Ostteil) mit attraktiven, unterschiedlichen Freiraumkonzeptionen, die sowohl private als auch gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freibereiche einschließlich der notwendigen Kinderspielflächen *gemäß Art. 7 BayBO vorsehen und eine insgesamt nutzbare Freifläche von ca. 2.800 m² aufweisen. Der westliche Hofbereich öffnet sich zur Deroystraße, hier soll unter Berücksichtigung funktionaler Anforderungen ein urban gestalteter, nutzbarer Freibereich mit Aufenthaltsqualität entstehen. Dieser soll den Bewohnerinnen und Bewohnern zum Aufenthalt dienen und mit attraktiven Grün- und Freiflächen und Sitzgelegenheiten gestaltet sein.*

Die Freiflächen des östlichen Hofes sind über einen großzügigen zweigeschossigen Durchgang erreichbar und sehen im Übergang zur geplanten angrenzenden Hotelnutzung im Osten einen landschaftlich gestalteten Gartenhof mit zahlreichen Baumstandorten vor. *Hier werden die notwendigen Kinderspielflächen mit verschiedensten Spielangeboten für Klein- und Schulkinder in die Freiraumgestaltung integriert und nachgewiesen.* Die Wege sind übersichtlich, sicher und gut gestaltet und auch bei Mobilitätseinschränkung gut nutzbar.

Die Freiräume sind gut geeignet, die unterschiedlichen Ansprüche der Wohnnutzung aufzunehmen.

Grundsätzlich soll gemäß der Planungskonzeption „kompakt-urban-grün“ und den Leitlinien der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ im ehemals ausschließlich gewerblich genutzten innenstadtnahen Postareal eine Umnutzung und maßvolle Innenverdichtung mit urbaner Nutzungsmischung erfolgen.

Der angestrebte Wohnanteil soll zur Nutzungsvielfalt und nachhaltigen Belebung des Quartiers beitragen. Die Aufenthaltsqualität der derzeit vollständig versiegelten Hofflächen wird durch vielfältig nutzbare Freibereiche und Spielflächen verbessert. Auf dem räumlich und flächenmäßig begrenzten Baugrundstück werden aufgrund des Charakters der Baumaßnahme als Einzelbauvorhaben lediglich Nachweise für private Freiflächen für die Bewohnerschaft angeboten.

Ziel ist ein ausreichendes Angebot an qualitätsvollen Freiflächen für die Bedürfnisse der Bewohnerschaft mit ausreichend Erholungs- und Spielbereichen, die eine differenzierte Gestaltung der verschiedenen Erschließungsbereiche und der Freiflächen aufweisen, zu entwickeln.

In den „Gürtelbauten“ wird die bestehende Baustruktur beibehalten.

Daneben sollen zeitgemäße Nutzungen die Anlage zukunftsfähig machen und eine urbane Durchmischung mit dem Quartier erreicht werden.

Durch eine Öffnung des bislang geschlossenen Blocks wird eine Aufwertung des öffentlichen Raums erfolgen und eine Vernetzung mit den vorhandenen und den neu entstehenden Stadtquartieren zukünftig ermöglicht.

4.2. Nachhaltigkeit

Nachhaltige Entwicklung hat u.a. eine wirtschaftliche und umweltpolitische Dimension gehört zu den wichtigen Zielen bei der Umsetzung des Vorhabens. Für eine

zukunftsfähige Stadtentwicklung ist nachhaltiges Bauen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Das Vorhaben soll eine hohe Gesamtenergieeffizienz und die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen und sich als frühzeitiger, integraler Bestandteil der Planung darstellen. Ein besonderer Schwerpunkt von Bebauungsplan und Bauvorhaben liegt daher in der Umsetzung zu den Aspekten zur Nachhaltigkeit.

Es ist eine energieeffiziente und nachhaltige Bebauung geplant, die unter anderem grundrissliche Ausrichtung, Barrierefreiheit, thermischen, akustischen und visuellen Komfort sowie eine effiziente Flächenplanung und hohe Umnutzungsfähigkeit mit umfasst. Dabei können günstige Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energiequellen geschaffen werden. Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen soll weiterhin ein möglichst geringer Energiebedarf an Wärme, Kälte, Licht, Luft und Strom erreicht werden. Zur Reduktion von Umweltbelastungen sollen geeignete Baustoffe (z.B. innovative Fassadenmaterialien und Konstruktionen mit möglichst geringen Umweltwirkungen) eingesetzt werden. Auch die Dauerhaftigkeit der Bausubstanz ist von Bedeutung, geeignete Materialwahl und Oberflächenbeschaffenheit sollen eine hohe Langlebigkeit sicherstellen und einen langfristig ressourcenschonenden Verbrauch an Baustoffen ermöglichen.

Für die Neubebauung wird das Zertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Damit geht der angestrebte Dämm-Standard des Gebäudes zur energetischen Optimierung eines effizienten Betriebsenergieverbrauchs von Gebäuden auf der Grundlage einer freiwillig angestrebten Selbstbindung weit über die gesetzlichen Anforderungen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinaus.

Grundsätzlich ermöglicht der Bundesgesetzgeber den Kommunen jedoch nicht, über ein Bebauungsplanverfahren bestimmte Energie-Einsparungskonzepte oder Dämm-Standards für Gebäude festzusetzen. Der Bundesgesetzgeber hat die Regelungsinhalte hierfür bzw. die konkrete bauliche Umsetzung sowie die hierbei zu verwendende Materialenart mit eigenen Fachgesetzen zur Energieeinsparungsverordnung (EnEV) verabschiedet und im Weiteren dem Bauvollzug anheim gestellt.

Soweit rechtlich möglich wird aber im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Nutzung regenerativer Energien gefördert.

Gender-Mainstreaming

Die Planungen wurden unter Berücksichtigung von „Gender-Mainstreaming“ Aspekten entwickelt, die die Chancengleichheit von Frauen und Männern hinsichtlich der Auswirkungen ihrer unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen untersuchen. Zur Umsetzung von Gender Mainstreaming besteht die gesetzliche Verpflichtung für alle EU-Mitgliedstaaten seit der Ratifizierung des Amsterdamer Vertrags von 1999.

Insgesamt wird mit dem Angebot einer Verknüpfung zwischen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur sowie barrierefreier Mobilität der Maßgabe des Gender-Mainstreaming Rechnung getragen.

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

Der eingeladene Architektenwettbewerb mit sieben teilnehmenden Architekturbüros diente der Entwicklung eines Bebauungs- und Freiflächenkonzeptes unter besonderer

Berücksichtigung der Anforderungen an einen stadträumlich und strukturell wichtigen Baustein in dieser zentralen Lage. Die Bauaufgabe stand im Spannungsfeld der Anforderungen an den öffentlichen Raum zwischen historischer Baugestalt des Denkmalschutzes und moderner, zeitgenössischer Architektur. Die Baugestalt des Neubaus greift die ruhige, klare architektonische Grundhaltung der Lochfassade der Gürtelbauten auf und wird durch die konische Ausformung und die umlaufende Fassade gestalterisch anspruchsvoll bewältigt. Durch die spielerisch gesetzte Ausformung der Loggien gewinnt die gleichmäßige Fassadengestaltung an Lebendigkeit und vermittelt sich als wesentliches Gestaltungselement der prämierten Gebäudearchitektur.

Grundlage für das neue Wohnquartier im Westhof mit ca. 120 Wohneinheiten ist ein städtebauliches Konzept, das zu einer eigenständigen Identität in Ergänzung zu den bestehenden Bebauungsstrukturen beitragen soll. Die Umsetzung des Planungskonzepts erfolgt unter Beteiligung des Denkmalschutzes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt in seinem Geltungsbereich das vorhandene Bauliniengefüge partiell und übernimmt die aus dem Wettbewerb hervorgegangene Konzeption und Baustruktur und setzt neue Baugrenzen fest.

In den Gürtelbauten wird die bestehende Baustruktur und Dachform beibehalten. Für den seit den Kriegsschäden ungenutzten Dachraum wird durch die Ergänzung von Gauben eine attraktive Nutzung ermöglicht. Für die Gürtelbauten der Gesamtanlage des ehemaligen Postfuhrantes soll eine einheitliche und durchgängige Gestaltung der Dächer mit der historischen Dachneigung umgesetzt werden. In den Gürtelbauten werden entsprechend ihren immissionsrechtlichen und baulichen Voraussetzungen Wohnnutzungen sowie Büros mit vielseitig nutzbaren Grundrissen angeboten, die sich für kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Ateliers, u.a. auch für die ansässige Kreativbranche eignen. In den Gürtelbauten werden aufgrund der übergroßen Raumhöhen im Erdgeschoss partiell Zwischendecken (Galerien) eingezogen. Für den südlichen Gürtelbau liegt alternativ ein Nutzungskonzept für ein Boardinghaus mit ca. 36 Zimmern vor.

Das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Gürtelbauten mit ihren Satteldächern und der homogenen Fassadengliederung bleibt erhalten. Notwendige Eingriffe in die Fassade für Erschließung oder Belichtung werden in allen Planungsebenen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Ausbildung der Gauben und notwendige Anpassungen der Gebäude berücksichtigt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weisen im Vergleich mit dem Wettbewerbsentwurf bezüglich des Umgriffs der Tiefgarage und der zulässigen Geschossfläche kleinere Änderungen auf. Im Sinne einer größeren Flexibilität für die Umsetzung des Projektes wurde der zulässige Umgriff für die Tiefgarage im Nord-Osten geringfügig bis zur Bestandsbebauung erweitert.

Mit dem Bauvorhaben können nach den städtischen Berechnungsansätzen im Geschosswohnungsbau ca. 120 Wohneinheiten realisiert werden. Aufgrund der

besonderen Architektur des Vorhabens wird diese rechnerische Gesamtanzahl allerdings voraussichtlich nicht realisiert werden.

Durch die Konkretisierung der Pläne hat sich die zulässige Geschossfläche für den Neubau Wohnen geringfügig erhöht. Darüber hinaus blieb der Wettbewerbsentwurf bezüglich Lage und Ausbildung des Baukörpers unverändert.

5.1. Art der baulichen Nutzung Wohnen und gewerbliche Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Neubebauung eines siebengeschossigen Wohngebäudes im Vorhabengebiet. Für das Vorhabengebiet werden darüber hinaus in den bestehenden südlichen und nördlichen Gürtelbauten folgende Nutzungen festgesetzt bzw. zugelassen.

Südlicher Gürtelbau

Im Bereich des südlichen Gürtelbaus sind aufgrund der Verkehrslärmbelastungen ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Boardinghouse und Hotelnutzungen
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- im Erdgeschoß an der Deroystraße sind ferner Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, ein Tagescafé mit einer Geschossfläche bis maximal 200 m² mit einem Wirtsgarten von maximal 40 m² zulässig.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen an der Arnulfstraße ist im Bereich des südlichen Gürtelbaus keine Wohnnutzung vorgesehen. Lage und Struktur des Gebäudebestandes sind jedoch sowohl für Büronutzung als auch für ein Boardinghouse oder Hotel gut geeignet. Bereits heute wird der Bestand durch kleinteilige Büroeinheiten und Ateliers genutzt.

Die Flächen des Gebäudebestands, die sich zur Deroystraße orientieren, werden für kleingewerbliche Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen, der der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie für nicht störende Handwerksbetriebe, als geeignet erachtet. Diese umfassen eine Geschossfläche von ca. 200 m². Die Zulässigkeit von Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs, wie z.B. eine Bäckerei und eines Tagescafés sichert die Nahversorgung der Bevölkerung und trägt zu einer Nutzungsmischung und Belebung der Erdgeschosszone bei.

Nördlicher Gürtelbau

Im Bereich des nördlichen Gürtelbaus ist aufgrund der abgerückten, zurück genommen, lärmindernden Lage zur Arnulfstraße und der Südorientierung eine Wohnnutzung zulässig. Die Lage des nördlichen Gürtelbaus an der Anliegerstraße Tillystraße und die Südorientierung zum Wohnhof bieten gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung. Die Flächen des Gebäudebestands im Erdgeschoss, die sich zur Deroystraße gegenüberliegend der Neubebauung orientieren, werden für eine kleinflächige Ladennutzung als geeignet erachtet und umfassen eine Geschossfläche von ca. 200 m². Die Zulässigkeit von Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs, wie z.B. eine Bäckerei und eines Tagescafés sichert die Nahversorgung der Bevölkerung und trägt zu einer

Nutzungsmischung und Belebung der Erdgeschosszone bei. Zulässig sind:

- Wohnnutzungen, die an der Deroystraße jedoch aufgrund der Belichtungssituation nicht ausschließlich über die Ostfassade belichtet werden dürfen.
- im Erdgeschoss an der Deroystraße sind ferner gewerbliche Nutzung, z.B. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs bis maximal 200 m², zulässig.

Neubebauung Wohnen

Im Inneren des Planungsareals wird ein Neubau mit Wohnnutzung festgesetzt. Der von der Deroystraße zurückgesetzte Baukörper bietet gute Voraussetzungen für attraktive Grundrisszuschnitte und Grundrissorganisation von Wohnungen mit Ost- und Westbelichtung und bildet durch seine Situierung zwei attraktive, unterschiedlich gestaltete Wohnhöfe aus. Es handelt sich größtenteils um 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit überwiegend durchgesteckten Grundrissen mit gut nutzbaren Loggien und hohen lichten Geschoss- bzw. Raumhöhen. Mit den Loggien wird der Schallschutz bewältigt und eine komfortable Aufenthaltsqualität ermöglicht. Die durchgesteckten Wohnungsgrundrisse und die nach oben hin abnehmende Baukörpertiefe lassen eine sehr gute Wohnqualität erwarten.

Mit der Zulässigkeit eines Wohnanteils von ca. 80 % im Vorhabengebiet wird das Ziel einer städtischen Nutzungsmischung mit qualitativvoller innenstadtnaher Wohnraumversorgung erreicht und somit insgesamt ein Beitrag zur Wohnraumversorgung des hohen Wohnungsbedarfs in München geleistet.

Die zulässigen Nutzungsmischungen entsprechen in etwa der Baugebietskategorie eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keinen Baugebietstyp gemäß der Baunutzungsverordnung fest.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch die maximal zulässigen Geschossflächen (GF), den maximal zulässigen Grundflächen (GR) jeweils für die südlichen und nördlichen Gürtelbauten sowie die Neubebauung in Quadratmetern festgesetzt. Für den Neubau wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt. Es ist keine Festsetzung eines Baugebietstyp gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die bauliche Entwicklung von Grundstücken vorgesehen. Die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebietskategorien gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden demnach im Vergleich überprüft.

Die sich aus den max. zulässigen Geschossflächen ergebende bauliche Dichte innerhalb des Vorhabengebietes entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,4.

Südliche und nördliche Bestandsbebauung

Die Gürtelbauten werden im Gebäudebestand und Kubatur erhalten und umgenutzt. Zulässig ist eine maximale Geschossfläche (GF) gemäß BauNVO von 2.540 m² bzw.

2.560 m². Diese werden jeweils durch aktivierte Nutzung der Flächen im Dachgeschoss und den Einbau einer zusätzlichen Ebene im Erdgeschossbereich aufgrund überhoher Raumhöhen erreicht. Durch den Einbau von Gauben werden im Dachgeschoss Geschossflächen für die festgesetzten Nutzungen entstehen. Die festgesetzte Grundfläche (GR) beträgt 650 m² bzw. 660 m² und bleibt gegenüber dem Bestand unverändert.

Neubebauung Wohnen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Neubau eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 8.540 m² fest. In der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 4.360 m² ist die zulässige Über- und Unterbauung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Flächen für Stellplätze in einer Tiefgarage enthalten. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf einer Untergeschoss-Ebene (UG 1) wird das Grundstück im Anschluss an die bestehenden Kellerbereiche der Gürtelbauten bis zur östlich angrenzenden Säulenhalle vollständig unterbaut. Im 2. Untergeschoss (UG 2) sind im Bereich der Neubebauung die Keller- und Technikräume für die Neubebauung angeordnet.

Allgemein

Um einer weiteren baulichen Verdichtung über das festgesetzte Maß hinaus vorzubeugen, sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Gleiches gilt für die Loggien.

Guter Wohnungsbau zeichnet sich auch durch kurze Wegeverbindungen mit Durchgängen sowie ein hochwertiges Angebot an wohnungsbezogenen Freibereichen aus. Deshalb kann das Maß der baulichen Nutzung für notwendige Durchgänge und Durchfahrten überschritten werden. Um einen flächensparenden Umgang und nutzbare private Freiflächen zu ermöglichen, wird in der Satzung geregelt, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung um das Maß notwendiger Flächen für Durchgänge und Durchfahrten, im Neubaubereich einschließlich des Luftgeschosses im 1. Obergeschoss, überschritten werden kann.

Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß der Flächen für die bestehenden Durchgänge und Erschließungswege von der Deroystraße zum Innenhof, die als Teil des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten sind, mit einer Grundfläche von je ca. 40 m² überschritten werden und sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen. Der neu geplante Durchgang über zwei Geschosse mit einer Grundfläche von ca. 100 m² dient der Verbindung der beiden Freibereiche im west- und östlichen Hof des Neubaus sowie als Feuerwehrezufahrt und ist bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung setzt insgesamt eine Geschossfläche von 13.640 m² fest. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,4. Damit wird die Obergrenze für die GFZ von 1,2 für ein vergleichbar heranzuziehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 BauNVO um den Wert 1,2

überschritten.

Durch die Bestandsbebauung sowie der vollständigen Unterbauung des Baugrundstückes mit einer Tiefgarage bis an die bestehenden Kellerbereiche der Gürtelbauten ergibt sich eine GRZ von 1,0. Grundsätzlich gilt § 17 Abs. 1 BauNVO für ein hier vergleichbar heranzuziehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) eine GRZ mit einem Wert bis zu 0,4. Diese Grenze kann bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und Zuwegungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 von Hundert, höchstens bis zur Grenze 0,8 überschritten werden. Die höchstzulässige GRZ von 0,8 wird für ein vergleichbar heranzuziehendes Wohngebiet damit um den Wert 0,2 überschritten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die BauNVO flächendeckend im gesamten Bundesgebiet gültig ist, somit also dieselben Obergrenzen der einzelnen Baugebietskategorien in Innenstädten wie in ländlichen Gebieten vorgegeben werden.

Begründung für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO **Rechtliche Grundlage**

Die als Anhaltswert heranzuziehenden Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Regelung gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar nicht unmittelbar, aber auch unter Berücksichtigung der in ihr beinhalteten Festsetzungen sowie Wertungen ist die Überschreitung der Obergrenze vorliegend mit einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Städtebauliche Gründe

Die Überschreitung der Obergrenzen ist unter Berücksichtigung der verfolgten planerischen Konzeption auf der Grundlage einer qualifizierten Innenentwicklung zulässig. Die Leitlinie „kompakt-urban-grün“, die sich die Stadt München mit dem Stadtentwicklungsplan der „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ gesetzt hat, richtet sich verstärkt auch im Zusammenhang eines ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden, an einer kompakten Siedlungsstruktur mit der Grundhaltung zur Vorrangentwicklung „innen vor außen“ aus und orientiert sich an den vorhandenen Infrastrukturen auf die Innenentwicklung bereits infrastrukturversorgter Innenstadtflächen mit sehr guter verkehrlicher Erschließung.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung von Flächen und deren Erhalt, der Sicherung von gewerblichen Flächen und der Schaffung von vordringlich benötigten neuem Wohnraum. Städtebauliches Ziel ist die gestalterisch hochwertige Ergänzung der denkmalgeschützten Bausubstanz und eine Umnutzung zur nachhaltigen Belebung und Aufwertung der brachliegenden Bausubstanz zu unterstützen.

Besondere Gegebenheiten, Geschossflächenzahl

Die örtliche Situation, die Lage des Vorhabengebiets im Stadtgebiet, die verkehrlich sehr

gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie motorisierten Individualverkehr (MIV) und die besondere Lagegunst bilden die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die hohe bauliche Dichte ist auch in Anbetracht der sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz angemessen und dient dem vordringlichen gesamtstädtischen Bedarf Wohnraum zu generieren. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, mit einer Stellplatzbeschränkung für Nicht-Wohnnutzungen wird eine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrseinrichtungen angestrebt. Mit der Baumaßnahme soll der derzeit weitgehend brach liegende denkmalgeschützte Bestand erhalten, umgenutzt und durch einen qualitätvollen Neubau ergänzt werden. Das Vorhaben fügt sich in die baulichen Dichten des Umfeldes ein und orientiert sich an den in der Maxvorstadt vorliegenden Nutzungszahlen, Bebauungsstrukturen sowie deren Höhenentwicklungen. So findet sich z.B. in unmittelbarer Nachbarschaft das Neubaugebiet Arnulfpark, die in den ausgewiesenen Kerngebieten (MK) entlang der Arnulfstraße eine GFZ von ca. 2,5 – 3,1 und Wandhöhen von 18 m bis zu 26 m aufweisen. Die unmittelbar nördlich der Tillystraße gelegenen Berufsschulen erreichen eine GFZ von ca. 2,3. Die Oberpostdirektion an der Arnulfstraße weist eine GFZ von 3,6 und eine Höhenentwicklung von ca. 27 m auf.

Durch das Vorhaben entsteht eine deutliche Verbesserung der Freifächensituation, konkrete Festsetzungen zur Begrünung und zur Bepflanzung dieser Flächen mit einer entsprechenden Bodenüberdeckung der Tiefgarage, einem weitgehenden Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Bauräume, die Sicherung eines Schutzabstandes der Lüftungsöffnungen auch zu schutzbedürftigen Freibereichen sowie die Abluffführung der Tiefgarage in den freien Windstrom über Dach der Neubebauung, sichern eine gute Nutzbarkeit.

Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens überprüft und nachgewiesen. Die Situierung der Neubebauung schafft hochwertige Freiräume und verkehrsfreie Freibereiche für ein qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten.

Detaillierte Untersuchungen zu Verkehrslärm, Besonnung und Belichtung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt sind. Die verkehrliche Verträglichkeit wurde in einem Gutachten nachgewiesen.

Einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt leistet die Ausrichtung des Bauvorhabens nach Nachhaltigkeitsaspekten, es ist das Zertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Die Dachbegrünung, auch in Verbindung mit der für Solaranlagen genutzten Flächen, unterstützt die Verdunstung und den thermischen Ausgleich. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, durch die Begrünung und qualitätvolle Gestaltung der Wohnhöfe wird eine Verbesserung der bestehenden Situation erzielt.

Grundflächenzahl

Die höchstzulässige GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für ein vergleichbar heranzuziehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) um den Wert 0,2 überschritten. Das Baugrundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt bedingt durch seine bisherige gewerbliche Nutzung als Ladehof für die Postnutzung bereits vollständig

versiegelt, und weist in seinem Bestand bereits jetzt eine GRZ von 1,0 auf, so dass von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushalts nicht ausgegangen werden muss. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird das Baugrundstück mit einer Tiefgarage unterbaut, die mit einem fachgerechten Bodenaufbau überdeckt, zu begrünen und zu bepflanzen sowie mit Bäumen zu bepflanzen ist. Zur Gewährleistung einer entsprechenden Benutzbarkeit der Freiflächen ist es zwingend erforderlich, alle pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die vorgesehene zulässige Unterbauung resultiert im Wesentlichen aus dieser Stellplatzverpflichtung sowie eines relativ kleinen Grundstücksanteils. Zur Überschreitung der GRZ gelten die zuvor gemachten Ausführungen zur Überschreitung der GFZ sinngemäß.

5.3. Höhenentwicklung und Stadtbildverträglichkeit

Die zulässige Höhenentwicklung des Neubaus wird durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und die Anzahl der Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt von 522,50 m ü. NN an der südlichen Deroystraße.

Die Festsetzungen zu den Höhenentwicklungen werden getroffen, um die städtebaulich gewünschte Situierung des Neubaus in Ergänzung des denkmalgeschützten Bestandes zu erreichen. Der Gebäuderiegel fügt sich in die stadträumliche Konzeption der Gesamtanlage ein und nimmt mit sieben Geschossen, als gestalterisches Pendant, die gegenüberstehende Höhenentwicklung, der an der Arnulfstraße 60 gelegenen, ehemaligen Oberpostdirektion, von ca. 27 m auf.

Die Neubebauung erreicht mit leicht unterschiedlichen Geschosshöhen von ca. 3,20 m eine Wandhöhe von 22,62 m und liegt mit seiner obersten Nutzungsebene noch unterhalb der Hochhausgrenze. Die zulässige Höhenentwicklung wurde in einem konkurrierenden Wettbewerbsverfahren aus verschiedenen Entwurfslösungen zur Bebauung des Westhofes geprüft und entwickelt.

Die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem, in diesem Bereich sensiblen Stadtbild, wurde in einer Studie zur Stadtbildverträglichkeit, bestätigt. Die Neubebauung entfaltet aufgrund ihrer gemäßigten Höhenentwicklung keine markante, stadtbildprägende Fernwirkung in der Münchner Stadtsilhouette und ist nur mit einem äußerst geringen Anteil seiner Baumasse im lokalen Stadtraum erkennbar. Zudem wird die Sichtbarkeit des neuen Gebäudes durch die zurück gesetzte Situierung in hohem Maße eingeschränkt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden für die gesamte Anlage des ehemaligen Postfuhramts die nach dem Krieg errichteten Dächer der Gürtelbauten erneuert und entsprechend der historischen Dachneigung mit max. 45° in durchgängiger Gestaltung neu erstellt.

5.4. Abstandsflächen und Belichtung

Allgemein

Das Bebauungskonzept nimmt die angrenzende Bebauung mit einem bündigen Anschluss an die Gürtelbauten auf und ergänzt die bestehende Blockstruktur. Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Neubauvorhabens in

einer kompakten innerstädtischen Bebauungssituation unter Berücksichtigung der Stadtgestalt sowie der besonderen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen.

Die Beurteilung der Abstandsflächen bemisst sich im Grundsatz nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO). In Anlehnung an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO wird gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO als Anhaltswert zur Abwägung der Höhenentwicklung bei der vorgeschlagenen Form der Bebauung die Wandhöhe (WH) bei der Abstandsfläche mit 1 H zugrunde gelegt.

Durch die Festsetzungen ergeben sich bei Ausnutzung der Bauräume und festgesetzten Wandhöhen zwischen den Bauräumen und angrenzenden Gebäudebestand sowie zu den angrenzenden Straßenflächen, Gebäudeabstände, welche die gemäß Art. 6 Abs. 2, 3 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten. Zwischen den Gürtelbauten und dem Neubau ergeben sich erhebliche Abstandsflächenüberschreitungen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verringern sich im Vorhabengebiet die Abstandsflächen auf das sich im Plan ergebende Maß. Eine Verringerung der Abstandsflächen ist gerechtfertigt, da sie im Sinne der umgebenden Stadtstruktur aus städtebaulichen Gründen geboten sind. Trotz der verkürzten Abstandsflächen ist aufgrund der Festsetzungen eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume in allen Geschossen gegeben. Einschränkend trifft dies im Sinne der DIN 5034 für die unteren Geschosse im Erd- bis 3. Obergeschoss der südlichen Anschlussbebauung auf der Westfassade des Neubaus zu. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt (siehe nachfolgend Verschattungsstudie und „Fazit“), der Brandschutz ist gewährleistet und nachbarrechtliche sowie öffentliche Belange fanden Berücksichtigung.

Die notwendigen Nebenanlagen werden mit Ausnahme der Kinderspielflächen sowie der Fahrradabstellplätze gesondert jeweils zusätzlich für die Hauseingänge in die Gebäude integriert. Die Nutzung der verbleibenden Flächen wird durch die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt.

Abstandsflächen außerhalb des Vorhabengebiets

Bei Ausnutzung der Bauräume und der zulässigen Höhenentwicklung werden gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO die erforderlichen Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum, mit Ausnahme im Bereich der Tillystraße, mit einer Überschreitung der Abstandsflächen der Gürtelbauten mit ca. 1,0 m und der Neubebauung mit ca. 4,0 m auf einer Länge von ca. 13,0 m zur Straßenmitte, eingehalten. Im nördlichen Bereich der Deroystraße werden im Bereich des Gürtelbaus die Abstandsflächen zur Straßenmitte im geringen Umfang leicht überschritten.

Die Überschreitungen sind aufgrund ihres geringen Umfangs hinnehm- und abwägbar, da auch die angrenzende nördliche Nachbarbebauung (Akademie für graphisches Gewerbe) die Straßenmitte überschreitet. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO fallen durch die planungsrechtlichen Vorschriften, einer beiderseitig festgesetzten Baulinie, hier keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen an. Ein ausreichender Gebäudeabstand bleibt gewährleistet, eine ausreichende Belichtung der Wohnnutzung im

nördlichen Gürtelbau kann über die Südfassade bzw. entsprechende Grundrissorganisation erfolgen. Eine Verringerung der Abstandsflächen in diesem Bereich kann im Hinblick auf nachbarschutzrechtliche Belange sowie aufgrund der im weitesten Sinne vorliegenden, gewerblichen (schulischen) Nutzung, hingenommen werden. Die Mindestanforderungen zur Belichtung werden für die Wohnnutzungen an allen Fassadenbereichen im Anschlussbereich des nördlichen Gürtelbaus sowie der Neubebauung erreicht.

Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengebiets

Zwischen den Gürtelbauten entlang der Deroystraße und der Neubebauung werden südlich auf einer Länge von ca. 13,90 m und nördlich von ca. 13,60 m die gemäß Art. 6 Abs. 3 und 5 erforderlichen Abstandsflächen von 1 H (22,62 m) nicht eingehalten. Zwischen der Neubebauung und der östlich angrenzenden Säulenhalle mit einer beabsichtigten Hotelnutzung werden die erforderlichen Abstandsflächen von 0,5 H (5,90 m) auf der gesamten Länge nicht eingehalten.

Bei allen Fenstern der Neubebauung sowie im Bereich der Neubebauung zum gegenüberliegenden Gebäudebestand der Säulenhalle, ist, zumindest bezogen auf die Abstandsflächensituation grundsätzlich ein Lichteinfallswinkel von mindestens 45 ° gewährleistet. Zusätzlich verjüngen sich ab dem 3. Obergeschoss die Außenwandflächen des Neubaus linear bis zur Dachoberkante, beidseitig um jeweils 1,60 m, wodurch die Auswirkungen der Überlagerung der Abstandsflächensituation zusätzlich gemindert werden.



- **Bestehende Gürtelbauten**
Eine Überprüfung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ergab, dass die Mindestanforderungen für eine Wohnnutzung an den meisten Fassadenbereichen im Anschlussbereich des nördlichen Gürtelbaus sowie der Neubebauung erreicht wird. An der Ostfassade des nördlichen Gürtelbaus entlang der Deroystraße wird die Mindestbesonnungsdauer an den Fassadenbereichen jedoch nicht erreicht. Das Belichtungsdefizit der Ostfassade kann jedoch über die Süd- bzw. Westfassade durch Vergrößerung bzw. Mehrung der Fensterflächen ausgeglichen werden. Eine Wohnnutzung darf aufgrund der Belichtungsverhältnisse deshalb nicht ausschließlich über die Ostfassade belichtet werden. Gemäß den Festsetzungen ist für diesen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Für den südlichen Gürtelbau wird keine Wohnnutzung festgesetzt, eine ausreichende Belichtung der gewerblichen Flächen kann grundrissorientiert über die Süd- und Westfassade gewährleistet werden. Für die Belichtungsverhältnisse von Arbeitsräumen werden keine Mindestbesonnungszeiten gefordert, die im vorliegenden Fall bei allen baulichen Gegebenheiten und Belichtungsverhältnissen über den geforderten spezifischen Tageslichtquotienten, erreicht werden können.

- Südlicher Anschlussbereich Neubebauung
Durch die geplante Situierung des Neubaus kommt es gegenüber den Flügelbauten an der Deroystraße zu Abstandsflächenüberschreitungen. Die Überlagerung der Abstandsflächen führen im südlichen Anschlussbereich auf einer Länge von ca. 13,90 m zwischen dem südöstlichen Flügel des Gürtelbaus an der Deroystraße und der Neubebauung abschnittsweise zu unzureichenden Belichtungsverhältnissen. Fassadenabschnitte, für welche eine Mindestbesonnungsdauer nicht nachgewiesen werden konnte, befinden sich in den unteren Geschossen des südlichen Neubaus im Anschluss an die Bestandsbebauung. Eine Überprüfung der Belichtungssituation zeigt, dass dort angrenzend an die Durchfahrt zum östlichen Innenhof, auf unterschiedlichen Gebäudelängen, vom Erd- mit 3. Obergeschoss abnehmend, Fassadenbereiche westseitig nicht ausreichend besonnt sind. Die Ostfassade wird jedoch am 21. März (Tag- und Nachtgleiche) auf ganzer Länge gemäß DIN 5034 ausreichend belichtet bzw. besonnt. Lediglich im Bereich der zweigeschossigen Durchfahrt kommt es zu einer hierfür unproblematischen Verschattung. Besonnungsdefizite der betroffenen Wohneinheiten können deshalb mit geeigneten Grundrisszuschnitten (durchgesteckte Wohneinheiten) über die ausreichend vorhandene Besonnungswerte an der Ostfassade ausgeglichen werden. Die Wohnungen dürfen daher in diesem Bereich aufgrund der Belichtungssituation nicht ausschließlich über die Westfassade belichtet werden.

Als abwägungsrelevant gelten jedoch lediglich Bereiche mit besonderer Abstandsregelung im Sinne einer Abstandsflächenüberschreitung gemäß Art. 6 BayBO, die auf den südlichen Teil der Westfassade des Neubaus beschränkt sind und dem südöstlichen Flügel des Gürtelbaus an der Arnulfstraße gegenüber liegen.

- Nördlicher Anschlussbereich Neubebauung
Die Überlagerung der Abstandsflächen zwischen Neubebauung und nördlichen Gürtelbau an der Deroystraße ergeben, gespiegelt mit den Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen an allen Fassadenbereichen, sowohl für die Wohnnutzung im Gürtelbau, als auch in allen Wohneinheiten der Neubebauung, keine Beeinträchtigung.

- Säulenhalle mit Hotelnutzung
Die Überlagerungen mit den Abstandsflächen der östlich angrenzenden Säulenhalle führen zu keiner Beeinträchtigung der Belichtungssituation.

Verschattungsstudie

Für die Bebauungsstruktur wurde eine Besonnungs- und Verschattungsstudie gemäß der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen zur Untersuchung der Verschattungs- und Belichtungsverhältnisse zum Referenztag des 17. Januar (Wintermonat) bzw. des 21. März (Tag- und Nachtgleiche) über Mindestbesonnungswerte für Wohn- und Arbeitsräume durchgeführt. Die zu Grunde gelegte DIN 5034-1 definiert quantitative und qualitative Mindestanforderung an Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für Wohn- und Arbeitsräume bezogen auf den jahres- und tageszeitlichen Sonnenverlauf.

Die Untersuchung (August 2011 / Neufassung September 2013) erfolgte auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für den Neubau und der aktuellen Planungen zur Neuerstellung der Dächer der Gürtelbauten entsprechend der historischen Dachneigung von max. 45°. Die Neuerstellung der Dächer umfasst die Gürtelbauten des Gesamtprojektes „Ehemaliges Postfuhramt“ und hat eine Erhöhung der Firstlinie der Gürtelbauten zur Folge.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Anschlussbereiche der Neubebauung an die Bestandsbebauung sowie in den Bereichen einer besonderen Abstandsregelung zwischen den Flügeln der beiden Gürtelbauten entlang der Deroystraße und der Westfassade des neuen Wohngebäudes gelegt.

Die Frei- und Außenräume der Gesamtbebauung erhalten aufgrund ihrer Nord-Südausrichtung bereits in den Frühjahrs- und Herbstmonaten große Besonnungsflächen. Dadurch wird aus dem östlichen Innenhof zum Zeitraum der Tag- und Nachtgleiche zwischen ca. 10.30 h und 14.00 h ein nahezu vollständig besonnener Hofraum. Der Freibereich im Westen erhält von ca. 12.30 h bis Sonnenuntergang ebenfalls großflächige Besonnung.

Fazit:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Westfassade geringere Besonnungsqualitäten aufweist, als die Ostfassade. An den beiden Hauptfassaden ergeben sich überwiegend ausreichende Besonnungswerte. Entsprechend den Vorgaben der DIN 5034 ist am 21. März an der Ostfassade für alle möglichen Wohneinheiten eine Mindestbesonnungsdauer von 4,0 h nachweisbar. Um ausreichende Besonnungsqualitäten daher für alle Wohneinheiten zu erreichen, müssen durch Zuschnitte und Grundrissorganisationen der einzelnen Wohnungen in den betroffenen Bereichen Besonnungsdefizite über die Ostfassade ausgeglichen werden.

5.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Konzept sieht für den Neubau einen ruhigen, durchgängig gestalteten Baukörper vor. Zur Sicherung der Qualität des Wettbewerbsentwurfes werden Festsetzungen getroffen,

um der prämierten Formensprache der Fassade mit ihrer klaren Strukturierung und Lebendigkeit Rechnung zu tragen. An den durchgängig gleich gestalteten Fassaden werden je nach Grundrissausbildung und Anforderung aus dem Schallschutz Loggien oder verglaste Elemente angeordnet und bieten durch ihre versetzte Anordnung eine große Variabilität. Es entsteht dadurch ein lebendiges, abwechslungsreiches Fassadenbild, das die dahinter liegende Wohnnutzung widerspiegelt.

Die geplante Grundrissgestaltung des Vorhabens sieht auf der West- und Ostfassade Loggien vor, die sich zu den beiden Grünhöfen orientieren. An der Süd- und Nordfassade sind keine Loggien vorgesehen.

Zur Wahrung der architektonischen Grundhaltung des Wettbewerbsergebnisses sind Loggien nur innerhalb des Bauraumes zulässig, wobei die Außenkanten der Loggien bündig mit der Fassade auszubilden sind. Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone und Erker nicht zulässig.

Der Gebäuderiegel ist, um die gewünschte Einfügung in den denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten und ist im Anschluss an die Gürtelbauten fugenlos auszubilden. Hierbei laufen die Wandhöhen der Gürtelbebauung linear bis zur jeweiligen Fassade der Neubebauung. Durch das Büro Christ & Gantenbein, Basel, wurde eine umfassende Analyse der bestehenden Gebäudeanschlüsse im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage vorgenommen. Die bestehenden Querriegel im Inneren des Areals stoßen ohne Fuge auf die umlaufenden Gürtelbauten, die Traufkanten der Gürtelbauten laufen linear auf die Bestandsfassaden der Querriegel zu. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde dieses Prinzip durch das Büro Christ & Gantenbein auch bei der Einfügung des Neubaus in den Bestand angewandt.

Damit wird der besonderen städtebaulichen Situation der denkmalgeschützten Gesamtanlage Rechnung getragen. Zur Einfügung in den Bestand nimmt der Neubau die Wandhöhe der Gürtelbauten auf und verjüngt sich im Bereich der Ost- und Westfassade kontinuierlich und linear bis zur Dachoberkante des Baukörpers. Die Fensterkonstruktionen sind hierbei senkrecht zur Oberkante der fertigen Fußböden je Geschoss auszuführen, um eine der Wohnnutzung entsprechende Fensterpraktikabilität zu gewährleisten, die die notwendigen baulichen und technischen Anforderungen erfüllt und eine gute Benutzbarkeit sicherstellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eng gefassten Bauräume vorgegeben und definiert. Die festgesetzten Baugrenzen sichern einen westlichen und einen östlichen Hofbereich. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sowie textlichen Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von (unterbauten) Freiflächen beschränkt. Von der Deroystraße sind in den Gürtelbauten die bestehenden erdgeschossigen Durchgänge zum angrenzenden Innenhof zu erhalten.

An der Deroystraße erfolgt ein Abbruch der Fahrzeughalle, es entsteht mit der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ein grundstücksbezogener Freibereich, der die Bebauungssituation zum Straßenraum öffnet.

5.6. Dachform und Dachaufbauten

Der Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten für Bestand und Neubau kommt angesichts der denkmalgeschützten Gesamtanlage des ehemaligen Paketzustellamts sowie im Hinblick auf die stadtgestalterischen Anforderungen zur Vermittlung eines einheitlich städtebaulichen Erscheinungsbildes besondere Bedeutung zu.

Für das Vorhabengebiet werden Festlegungen für den Umgang mit der bestehenden Dachlandschaft getroffen und exemplarische Gaubentypologien entwickelt und festgesetzt, die im Sinne einer durchgängigen Gestaltung auch für den Umbau der Gesamtanlage Anwendung finden sollen.

Die Dächer der Gürtelbauten sollen im Sinne der Denkmalpflege in ihrer Dachform erhalten werden.

Im ursprünglichen Zustand waren die Dächer der Gesamtanlage durchgängig mit Gauben ausgestattet und wiesen eine Dachneigung von ca. 45° auf. Nach den Kriegsschäden wurden diese jedoch ohne Gauben als einfache provisorische Branddächer mit einer Neigung von ca. 40° wiedererrichtet, die Dachgeschosse blieben ungenutzt. Im Zuge der Umnutzung und Ertüchtigung des Bestandes werden die Dächer entsprechend der historischen Dachneigung mit max. 45° neu erstellt und wieder Gauben angeordnet, um Belichtungsmöglichkeiten für eine künftige Dachgeschossnutzung zu schaffen.

In Abstimmung mit der Denkmalpflege werden genaue Festsetzungen zur Größe, Anordnung und Gestaltung der Gauben getroffen. Gauben sind nur im Bereich der Gürtelbauten zulässig, hierbei gibt es unterschiedliche Festlegungen für die straßenseitigen und die hofseitigen Gauben. Um ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind alle Gauben straßenseitig und zum Innenhof jeweils einheitlich und durchgängig in Form, Größe und Material auszubilden. Alle Gauben sind als liegende Schleppgauben auszubilden. Die Gauben sind analog zur bestehenden Dacheindeckung der Gürtelbebauung mit Dachziegeln zu bedecken und seitlich zu verkleiden. Dadurch wird eine gute Einfügung in das ziegelgedeckte Dach erreicht.

Gauben straßenseitig

Um den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden, sind an die Gürtelbebauung und ihre Gebäudegestaltung besondere Anforderungen zu stellen. Die Gürtelbebauung des Gesamtkomplexes weist entlang der Arnulfstraße und Tillystraße eine Länge von ca. 230 m auf. Die ruhige, klare Lochfassade wird nur durch die reich verzierten mittig liegenden Torzufahrten gegliedert. Die Gesamtanlage hat dadurch eine starke Wirkung im Ortsbild. Um die durchgängige, ruhige Wirkung der straßenseitigen Fassaden nicht zu stören, sind die Gauben im Rhythmus der Bestandsfassade in der Achse jedes 2. Fensters (2. OG) anzuordnen.

Analog zu den Öffnungen in der Lochfassade werden die Fenstermaße als Hochformat festgelegt, die Festsetzungen zur Größe der Gauben erlauben eine ausreichende Belichtung der geplanten Nutzungen.

Gauben zum Innenhof

Die Gauben zum Innenhof sind in ihrer Wirkung kleinräumiger zu betrachten. Daher bemisst sich die Anzahl und Größe der Gauben aus dem Belichtungsbedarf der geplanten Nutzung. Im Sinne einer Einfügung in den Bestand sind die Gauben bezogen auf die Mittelachsen der Fenster des 2. OG anzuordnen. Die Festsetzungen zur Größe der Gauben erlauben eine ausreichende Belichtung der geplanten Nutzungen.

Geringfügige Abweichungen in der Lage der Gauben sind aufgrund der historischen Bausubstanz zulässig.

Neubau Wohnen

Für den Neubau Wohnen wird aus stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen ein Flachdach festgesetzt, um einen homogen geschlossen wirkenden Baukörper im bewussten Gegensatz zum denkmalgeschützten Gesamtbereich des ehemaligen Paketzustellamtes zu stellen sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung einen Beitrag zur Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes und des Stadtklimas zu leisten. Um eine unerwünschte Flächenkonkurrenz zwischen Solaranlagen und Dachbegrünung zu verhindern, wird festgesetzt, dass Solaranlagen mit einer Begrünung kombiniert werden. Dies kann zudem zu einer Kühlung der Anlagen und damit zu einer Erhöhung ihres Wirkungsgrads beitragen. Durch die gewählte Dachform setzt sich der Neubau damit bewusst vom denkmalgeschützten Gebäudebestand ab.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sicherzustellen, werden technische Dachaufbauten auf ein Mindestmaß hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche beschränkt und mindestens im Maß ihrer Höhe von der Außenkante zurückgesetzt angeordnet. Dachaufbauten sind daher nur zur Unterbringung technischer Anlagen zulässig. Technische Dachaufbauten dürfen auf den Dächern eine Höhe bis zu 2,50 m ab der Belagsoberkante des Dachflächenbelags nicht überschreiten. Sie dürfen, auch um eine zusätzliche Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden, eine Grundfläche von maximal 10 % bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes (Erdgeschoss) nicht überschreiten. Technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) sind abweichend von der Flächenbegrenzung als Beitrag zu ökologischen Zielsetzungen allgemein zulässig.

Aus Gründen der Stadtgestalt sind die technischen Dachaufbauten baulich in Einheiten zusammenzufassen. Je Erschließungstreppenhaus ist maximal ein Bereich mit technischen Dachaufbauten in baulicher Verbindung mit dem Treppenhaus zulässig.

Für die Neubebauung werden Anlagen auf dem Dach zum Schutz des Gesamteindruckes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage daher auf ein zwingend notwendiges Minimum beschränkt.

5.7. Vorbeugender Brandschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 vorbeugenden Brandschutzes und muss die notwendigen Flächen für die Feuerwehr auf eigenem Grundstück vorsehen.

Das Konzept sieht vor, die Flächen für die Feuerwehr im westlichen Zugangshof in die entsprechend ausgestatteten Belagsflächen zu integrieren und nicht als solche speziell hervorzuheben. Falls die geplante Ausrichtung der Wohnungen eine Feuerwehrezufahrt in den Osthof erfordern sollte, werden hier die Flächen in geeigneter Weise befestigt.

5.8. Grünordnung

Gestaltungskonzept

Die Planung schafft hochwertige Freiräume, die die Bedürfnisse der Bewohner und Bewohnerinnen berücksichtigen und einen Beitrag zur Verbesserung der Stadtökologie leisten. *Es soll insgesamt eine vielfältig nutzbare Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Ein Ort für Spiel und Erholung, der die Herstellung, Entwicklung und Sicherung einer nachhaltigen innerstädtischen Begrünung als wesentlichen Faktor beinhaltet.*

Das Freiraumkonzept schafft angesichts der angestrebten städtisch hohen Bebauungsdichte eine besondere Ausprägung, die dem neuen Wohn- und Stadtquartier Identität vermittelt.

Der westliche Hofbereich ist dem Straßenraum zugewandt und urban gestaltet. *Er dient dem Aufenthalt und der Erschließung der Zugänge des Neubaus.* Als Verknüpfung zum Quartier ist hier z.B. ein Tagescafé mit Wirtsgarten vorstellbar. Als Referenz an den besonderen Ort ist ein Metallzaun mit Sockel geplant, der sich gestalterisch am historischen Vorbild der Einfriedung an der Wredestraße orientiert.

Der Gartenhof im Osten ist über einen großzügigen Durchgang erreichbar. *Hier ist im Übergang zur angrenzenden Hotelnutzung im Osten ein landschaftlich gestalteter Gartenhof mit attraktiven Spielflächen vorgesehen.* Die Gestaltung der Freiflächen weist einen gut nutzbaren und einladenden Charakter auf, es sind überwiegend gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen vorgesehen. Die Wege sind übersichtlich, sicher und gut gestaltet.

Die Höfe sind verkehrsfrei geplant und bieten Kindern einen sicheren Aufenthalts- und Spielbereich.

Maßnahmen

Um die grünordnerischen Ziele zu erreichen, werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Schaffung von qualitätsvollen gut nutzbaren Grün- und Freiflächen
- Bereicherung des Straßenraumes der Derostraße durch Hofbildung und

- charakteristischen Metallzaun
- Errichtung von wohnungsbezogenen Freiflächen für jede Wohneinheit, in Form von Loggien bzw. Vorzonen im Gartenhof
- *Angebot von Spielflächen für Kinder im östlichen Wohnhof*
- Begrünung der Freiflächen außerhalb der zur Erschließung notwendigen Zufahrten und Zugänge
- Ausreichende Bodenüberdeckung der unterbauten Flächen, um die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen
-
- Extensive Begrünung der Dachflächen, Anlagen für aktive Solarnutzung auf dem Dach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren
- Sanierung der Altlasten

Aufgrund der hohen baulichen Dichte sollen die Freianlagen für die Gemeinschaft nutzbar gemacht und die privaten Wohnungsgärten im Erdgeschoss im Osthof auf einer Breite von 4 m von der Fassade aus gemessen, beschränkt bleiben. Für ein einheitliches und durchlässiges Gesamtbild soll auf Sichtschutzwände zwischen den Wohnungsgärten verzichtet werden.

Die Planung löst keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich aus, gemäß §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre. Die bisher zulässige Grundstücksüberbauung gemäß §34 BauGB ist mit der durch die vorliegende Planung festgesetzten Grundflächenzahl identisch.

5.9. Durchgänge und Nebenanlagen

Der im Bereich des Neubaus Wohnen festgesetzte Durchgang zum östlichen Innenhof dient der Verbindung der beiden Freibereiche westlich und östlich des Neubaus und ist für alle Nutzer des gesamten Vorhabens jederzeit barrierefrei zugänglich. Darüber hinaus dient er der optionalen Feuerwehrezufahrt zum östlichen Hofbereich. Die festgesetzten Maße mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer lichten Breite von mindestens 5,0 m sichern die Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge.

Im Bereich der Gürtelbauten an der Deroystraße bestehen Durchgänge in den westlichen Innenhof, die Bestandteile des Einzeldenkmals und als solche für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten und dauerhaft freizuhalten sind. Sie stehen nicht als Zufahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr zur Verfügung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu Gunsten eines flächenschonenden Umgangs und der zukünftigen Erholungsnutzung der Freiflächen in die Gebäude bzw. Tiefgarage zu integrieren und sind außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen sind die im Innenhofbereich angeordneten Kinderspielflächen sowie Fahrradabstellplätze, die jeweils den Hauszugängen zugeordnet sind.

5.10. Einfriedungen

Einfriedungen sind entsprechend der Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der Fassung vom 13.01.2009 grundsätzlich zulässig. Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung zu Art und Gestaltung von Einfriedungen und Aussagen zum Sichtschutz tragen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild und einer positiven Prägung des Gebiets bei.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Deroystraße wird ein Metallzaun mit Sockel errichtet, der sich an dem historischen Vorbild der Einfriedungssituation des Paketzustellamtes in der Wredestraße orientiert. Der Sockel soll eine Höhe von maximal 20 % der gesamten Zaunhöhe nicht überschreiten. Der Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 2,25 m inkl. Sockel besteht aus vertikal angeordneten Stäben, die von horizontalen Querstreben gehalten werden.

Die lichte Breite der Zufahrt ist entsprechend der Vorgaben "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (veröffentlicht im Allg. Ministerialblatt Nr. 25/1998) zu bemessen und mit einem Tor in derselben Bauweise wie der Zaun zu versehen.

Die Einfriedung entlang der Deroystraße kann aus denkmalpflegerischen Gründen von den üblichen Regelungen der Einfriedungssatzung abweichen. Eine Einfriedung einschließlich Sockel mit einer Höhe von 2,25 m ist zulässig, es wird ein transparentes offenes Erscheinungsbild auf historischer Grundlage unter Berücksichtigung der Wahrung des Orts- und Straßenbildes gewählt.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Gesamtbildes der Anlage sind die Einzäunung der Wohnungsgärten und die Errichtung von Sichtschutzelementen zwischen den Wohneinheiten im Osthof ausgeschlossen.

5.11. Werbeanlagen und Funkempfangsanlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung werden Regelungen getroffen, um eine gestalterische Einbindung des Vorhabens in das Umfeld des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.

Im Vorhabengebiet ist die Anordnung von gewerblichen Nutzungen im südlichen Gürtelbau vorgesehen. Werbeanlagen sollen im Wesentlichen auf den Standort der im Vorhabengebiet ansässigen Unternehmen hinweisen, sich aber in Form, Farbgebung, Maßstab, Material und Situierung zurückhaltend in der Gestalt, entsprechend dem Charakter der Gesamtanlage, nicht störend auf das Ortsbild auswirken und sich in die Architektur einfügen. Dies ist im Kontext der denkmalgeschützten Bebauung besonders sorgfältig zu prüfen. Die Anordnung von Werbeanlagen ist daher nur unter Berücksichtigung der Denkmalpflege zulässig und im Einzelfall abzustimmen.

Um das einheitliche Ortsbild des Bestandes und der Fassaden des Neubaus nicht zu stören, sind Antennen-, Mobilfunk- und Satellitenempfangsanlagen nur auf dem Dach des Neubaus und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sowie an den Fassaden der Gebäude unzulässig. Aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit werden Antennen-, Mobilfunk- und Satellitenanlagen nur im Zusammenhang mit den Nutzungen der im Umgriff liegenden

Gebäude gestattet und sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche abzurücken.

5.12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um die Nutzbarkeit der begrenzten Freiflächen zu gewährleisten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, mit Ausnahme sinnvoller Anschlüsse an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum barrierefreien Zugang zu und im funktionell notwendigen Umfang für die Spielflächen.

5.13. Barrierefreie Gestaltung

Die Benutzbarkeit der Freiflächen und Anschlüsse zu den Durchgängen ist auf barrierefreie Gestaltung sowie einer entsprechenden Beleuchtung zu achten, um eine sichere Benutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

5.14. Verkehr

Verkehrsgutachten und Erschließung

Das Vorhabengebiet grenzt an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen. Die Erschließung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt erfolgt über den nördlichen Gürtelbau an der Tillystraße.

Durch die geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr, der für das Vorhabengebiet eine hervorgerufene Verkehrsmenge von insgesamt 300 Kfz-Fahrten pro Tag mit einem Lkw-Anteil von 3,5/6,0 % Tag/Nacht umfassen wird. Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Zunahme dieser Verkehre auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte sowie die Funktionsfähigkeit der Grundstückserschließung wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht.

Für eine langfristige Prognose der verkehrlichen Auswirkungen sind jedoch die mutmaßlichen Straßenbelastungen des umgebenden Straßennetzes zum Prognosehorizont 2025, ohne das gegenständliche Planungsvorhaben als Ausgangsbelastung, maßgebend. Der Prognose-Nullfall 2025 weist für die Arnulfstraße ca. 16.000 Kfz/24 h aus.

Im Gutachten wurden die heute vorhandenen Verkehre einschließlich ihrer räumlichen und zeitlichen Verteilung, die Prognose der künftigen Verkehrsmengen (Prognosehorizont 2025), ohne die vorgesehene Neubebauung (Prognose-Nullfall) sowie die Prognose für den Fall der Neubebauung (Prognose-Planfall) ermittelt. Bei der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des Projektes zur Auslegung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden auch die geplanten Nutzungen im Ostteil der Gesamtanlage mit berücksichtigt, die nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Leistungsfähigkeit der für die Erschließung des Vorhabengebietes bedeutenden Knotenpunkte (Arnulf- / Deroystraße, Arnulf- / Wredestraße, Mars- / Wredestraße, Deroy- / Tillystraße, Tilly- / Pranckhstraße) untersucht.

Die Belastungsveränderungen im Straßennetz unter Berücksichtigung der neuen Nutzungen wurden mithilfe von Verkehrsumlegungen ermittelt. Die Herkunft- und Zielverteilung der Fahrten entspricht dem Erschließungskonzept der geplanten Nutzungen und den stadtstrukturellen Lagegegebenheiten. Dabei wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass die Westrichtung hinsichtlich der verkehrlichen Orientierungen wegen der Nähe zum Mittleren Ring etwas stärker ins Gewicht fällt. Von besonderer Bedeutung bezüglich der Fahrtrouten sind die Einbahnstraßen wie z. B. die Tillystraße.

Die Verkehrssituation auf den umgebenden Straßen wird sich durch das von den geplanten neuen Nutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand nicht signifikant verändern und ist leistungsfähig über die Knotenpunkte abwickelbar. An den prognostizierten Gesamtbelastungen der hauptbetroffenen Knotenpunkte während der maßgeblichen Abendspitze hat der vorhabenbedingte Verkehrszuwachs nur einen untergeordneten, geringen Anteil von jeweils ca. 5 – 6 %.

Nach den Beobachtungen während der Verkehrserhebungen ist die Arnulfstraße im betrachteten Abschnitt des Vorhabengebietes nicht stauanfällig.

Die Bewältigung der Verkehrszunahmen infolge des Bauvorhabens scheint aus heutiger Sicht im umliegenden Straßennetz ohne gravierende Probleme möglich. Während der Nachtzeit sind in der gesamten Nachbarschaft keine relevanten Verkehrslärmerhöhungen zu erwarten. Das Bauvorhaben ist insoweit insgesamt als verkehrsverträglich einzustufen.

Stellplätze für Kfz, Tiefgarage, Anlieferung für gewerbliche Nutzungen

Aufgrund der hohen baulichen Dichte und um eine geeignete Nutzung der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht zu beeinträchtigen, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen innerhalb des Bauraums und innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgarage unterzubringen. In der hierfür festgesetzten Fläche sind neben Stellplätzen auch andere Untergeschossnutzungen zulässig.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der Zone II gemäß Anlage 2 der Stellplatzsatzung. Demnach sind für Nichtwohnnutzungen nur 75 % der nach § 2 der Satzung ermittelten Zahl an Stellplätzen im Sinne des Art. 47 Abs. 1 BayBO nachzuweisen. Mindestens 50 % der nach § 2 der Satzung ermittelten Zahl an Stellplätzen für Nichtwohnnutzungen sind in der Zone II herzustellen. Die nicht hergestellten, notwendigen Stellplätze sind durch Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze in angemessener Höhe gegenüber der Landeshauptstadt München abzulösen. Diese Regelung ist geeignet, einen Teil des Verkehrs aufgrund sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) auf den Umweltverbund zu verlagern und eine auf Vermeidung von motorisierten Individualverkehr (MIV) basierende

städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Um eine qualitätvolle Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen zu ermöglichen, ist die Decke der Tiefgarage um min. 0,60 m im Osthof, bis min. 0,90 m im Westhof unter Geländeoberkante abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich der zu pflanzenden Bäume I. Wuchsordnung ist eine Mindestüberdeckung von 1,00 m vorzusehen.

Aufgrund der hohen baulichen Dichte, begrenzter Freiflächen sowie zur Sicherung geeigneter Nutzungen der Freiflächen auf dem Baugrundstück, ist weiterhin, zur Vermeidung von Lüftungsschächten und damit verbundenen Nutzungseinschränkungen innerhalb der begrenzten Freiflächen, die Abluftführung der Tiefgarage in das Gebäude der Neubebauung zu integrieren und in den freien Windstrom über Dach zu führen.

Im Weiteren sind zur Sicherung qualitativ nutzbarer Freiflächen, Zuluftöffnungen der Tiefgarage mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezeiten, anzuordnen.

Die Erschließung des Vorhabengebietes, einschließlich des Anlieferverkehrs für die gewerblichen Nutzungen in den Gürtelbauten, erfolgt über die Tillystraße im Einbahnsystem. Im Norden des Vorhabengebietes wird an der Tillystraße ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten, kann von der Lage der durch Planzeichen zwingend festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Aus Sicherheitsgründen ist bei der Ausgestaltung der Tiefgarage auf Überschaubarkeit und Ausleuchtung besonders zu achten. Tiefgaragen-Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren, um die Freiflächen in ihrer eigentlichen Funktion nicht zu beeinträchtigen.

Fahrradabstellplätze

Die Realisierung des Bebauungsplans löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen aus. Aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für andere Nutzungen freizuhalten, sollen die Abstellplätze in die Gebäude integriert werden. Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in Fahrradkellern im Untergeschoss nachzuweisen. Sie müssen in der Nähe des Zugangs oder der Rampe direkt, verkehrssicher, leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München wird hingewiesen.

Für die einfache Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder werden je Hauseingang sechs offene Fahrradabstellplätze zugelassen.

5.15. Immissionsschutz

Im Bebauungsplanverfahren wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmbelastungen, die auf das Vorhabengebiet wirken sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch das Vorhaben untersucht. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuplanung kein maßgeblicher Verkehrszuwachs ausgelöst wird. Während der Nachtzeit sind in der gesamten Nachbarschaft keine relevanten Verkehrslärmerhöhungen zu erwarten.

Relevante Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet gehen hauptsächlich von den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrswegen der Arnulf-, Deroy- und Tillystraße, den Straßenverkehrswegen im weiteren Umfeld (Mars-, Wredestraße usw.) sowie den Schienenverkehrswegen der Trambahn-Linien 16/17 auf der Arnulfstraße aus.

Aufgrund dieser erheblichen Verkehrsbelastung treten hohe bis sehr hohe Verkehrslärmpegel im gesamten Plangebiet auf, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl an den Neubau- und Bestandsgebäuden sowie in den Freibereichen überschritten und lediglich in lärmgeschützten Teilbereichen teilweise eingehalten werden.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Veränderung der Verkehrslärmsituation ist für die Nachbarschaft überwiegend als nicht wesentlich zu beurteilen. Die schalltechnische Prognose zeigt Überschreitungen im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten für die Nachbarschaft sowie für die Wohnnutzung im nördlichen Gürtelbau an der Tillystraße. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen ergibt die schalltechnische Prognose eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

5.15.1. Verkehrslärm

Das Vorhabengebiet unterliegt Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr. Für den Lärm durch Straßenverkehr ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, als Beurteilung heranzuziehen. *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietstypik nach der Baunutzungsverordnung auf.* Die Beurteilung erfolgt angesichts der tatsächlich geplanten Nutzungen. *Die Schutzbedürftigkeit im Falle des Gebäudeneubaus und des nördlichen Gürtelbaus und der wohnungsbezogenen Freiflächen wird anhand der überwiegend vorgesehenen Wohnnutzungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) und im Falle des südlichen Gürtelbaus mit überwiegend gewerblichen Nutzungen (im Bestand und in der Planung) als Mischgebiet (MI) berücksichtigt.*

Entsprechend der Systematik der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der aus lärmschutzfachlichen Belangen analog heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, diese betragen für ein WA 59/49 dB(A) Tag/Nacht, in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer

dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Diese Lärmbelastungen stellen im Falle von schutzbedürftigen Wohnnutzungen zudem eine Obergrenze für den Abwägungsspielraum gegenüber Verkehrslärm dar. Gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel durch Verkehrslärm treten lediglich an den südlichen Fassaden der Bestands- und Neubebauung entlang der Arnulfstraße sowie an der westlichen Fassade des südlichen Gürtelbaus entlang der Deroystraße auf. *In den Bereichen mit den zuvor dargestellten Überschreitungen werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die über die Mindestanforderung zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.*

Neubebauung

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen am Plangebäude zeigen sich an der südlichen Stirnseite mit Beurteilungspegeln von bis zu 69/60 dB(A) Tag/Nacht. An der westlichen Fassade betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 63/55 dB(A) Tag/Nacht, an der östlichen Fassade bis zu 60/52 dB(A) Tag/Nacht und an der nördlichen Fassade bis zu 55/48 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) an der südlichen Fassadenseite der Planbebauung um bis zu 14/15 dB(A) Tag/Nacht, an der westlichen Fassadenseite um bis zu 8/10 dB(A) Tag/Nacht, an der östlichen Fassadenseite um bis zu 5/7 dB(A) Tag/Nacht und an der nördlichen Fassadenseite um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten.

Für die im geschützten Innenbereich vorgesehene Bebauung kann durch die Abschirmwirkung der bestehenden Gürtelbauten zu den am stärksten emittierenden Bereichen zumindest in den unteren Geschossen ein effektiver Schallschutz erzielt werden.

Nördlicher Gürtelbau

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen am bestehenden nördlichen Gürtelbau zeigen sich an der Westfassade entlang der Deroystraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 63/55 dB(A) Tag/Nacht. An der nördlichen Fassade entlang der Tillystraße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 60/52 dB(A) Tag/Nacht, an den lärmabgewandten Fassaden bis zu 54/48 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) an der westlichen Fassadenseite am bestehenden nördlichen Gürtelbau um bis zu 8/10 dB(A) Tag/Nacht, an der nördlichen Fassadenseite um bis zu 5/7 dB(A) Tag/Nacht und an den lärmabgewandten Fassadenseiten um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten.

Südlicher Gürtelbau

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen an der bestehenden denkmalgeschützten Randbebauung (südlicher Gürtelbau) zeigen sich entlang der Arnulfstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 72/63 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der Deroystraße betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 68/59 dB(A) Tag/Nacht. An den lärmabgewandten Fassaden im Innenhofbereich treten Beurteilungspegel von bis zu 55/48 dB(A) Tag/Nacht auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) entlang der Arnulfstraße um bis zu 12/13 dB(A) Tag/Nacht, entlang der Deroystraße um bis zu 8/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten. An den

lärmabgewandten Fassaden im Innenhofbereich werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet (gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen) werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Tillystraße untergebracht. Den Berechnungen im Gutachten wurde eine überschlägig ermittelte Anzahl von ca. 130 Stellplätzen zu Grunde gelegt, die mit durchschnittlich ca. 300 Fahrten/ 24 h veranschlagt wurden. Infolge der Tiefgaragennutzung kann es zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft des Plangebietes und der Planung selbst kommen. Maßgeblich ist im vorliegenden Fall der Zeitraum der lautesten Nachtstunde (z.B. 22 bis 23 Uhr). Im Tagzeitraum können Lärmkonflikte ausgeschlossen werden. Infolge der Tiefgaragennutzung werden die hilfswise verwendeten Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Wohnnutzungen in dem Stockwerk unmittelbar über der Zufahrt um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten.

Freibereiche und Außenspielflächen

Westlich des geplanten Wohngebäudes betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm in den Freibereichen bis zu 61 dB(A) tags. Östlich des geplanten Wohngebäudes treten im Freibereich Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) tags auf. Damit werden die maßgeblich heranzuziehenden vergleichbaren schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags im Freibereich westlich des geplanten Wohngebäudes (Westhof) um bis zu 6 dB(A) tags überschritten und im Freibereich östlich des geplanten Wohngebäudes (Osthof) eingehalten.

5.15.2. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Vorhabengebiet

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wichtiges Kriterium für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebäude und im Freiflächenbereich. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Höhe der Planbebauung kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) bei verhältnismäßigem Aufwand nicht in Betracht, um auf die Verkehrslärmimmissionen an den Gebäuden effektiv zu reagieren.

Maßnahmen für die Wohnbebauung (Neubau und nördlicher Gürtelbau)

Die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichtsräume usw.) sind im Rahmen der Grundrissorientierung so anzuordnen, dass eine Belüftung über die Verkehrslärm abgewandte Fassadenseite erfolgen kann. Sofern die Grundrissorientierung im Einzelfall nicht zielführend ist, sind an den Fassaden des Neubaus und des nördlichen Gürtelbaus mit gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (> 65/60 dB(A) Tag/Nacht) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichtsräume usw.) mit speziellen Vorbauten (Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, o.Ä.) baulich-technisch so zu schützen, dass vor diesen Fenstern

die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (nur in Anlehnung gedacht, 16. BImSchV per se nicht anwendbar) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden.

An den Fassaden der Planbebauung und des nördlichen Gürtelbaus mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und ohne gesundheitsgefährdende Lärmpegel ist der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Gruppen-, Unterrichtsräume usw.) durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile ggf. in Verbindung mit Schalldämmlüftern bzw. anderen geeigneten Belüftungseinrichtungen herzustellen. Schalldämmlüfter bzw. andere geeignete Belüftungseinrichtungen werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, wo Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (kleiner 59/49 dB(A) tags/nachts) belüftet werden können.

Maßnahmen für den südlichen Gürtelbau

Für gewerbliche Nutzungen im südlichen Gürtelbau existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-/Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die zulässigen Büronutzungen im Plangebiet durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Die erforderliche Belüftung kann bei gewerblichen Nutzungen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von gewerblichen Nutzungen jedoch mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 65 dB(A) tags ist aber nicht erforderlich. Nachts kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass bei Büronutzungen keine Betroffenheit entsteht.

Lärmschutz im Bereich Tiefgaragenzufahrt

Zum Lärmschutz für die unmittelbar oberhalb sowie seitlich angrenzenden Wohnungen wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe im Plangebiet in das Gebäude integriert sowie an den Innenwänden und -decken schallabsorbierend ausgekleidet wird. Dabei sind die inneren Seitenwände und die Decke der Gebäudedurchfahrt mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden (z.B. Tektalan oder technisch vergleichbares Material). Als akustische Mindestanforderung wird ein Absorptionskoeffizient $\alpha_{600 \text{ Hz}} = 0,8$ festgesetzt.

Zum Schutz vor kurzzeitigen Geräuschspitzen (beschleunigte Abfahrten) ist innerhalb des Plangebietes in einem Abstand von weniger als 10 m zum geometrischen Mittelpunkt der

Tiefgaragenzufahrt auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) unter vorrangiger Berücksichtigung der Grundrissorganisation sowie der Fassaden- und Fenstergestaltung im denkmalgeschützten Bestand zu verzichten, wenngleich die Geräusche von den durch das Wohnen verursachten Fahrzeugbewegungen grundsätzlich auch in Wohngebieten als sozialadäquat hinzunehmen sind.

Freibereich

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, werden auch die notwendigen Freispielflächen mit umfasst. Der Kinderspielbereich im östlichen Innenhof stellt den notwendigen Kinderspielplatz nach Art. 7 BayBO für das Planungsgebiet dar. Nach den Planungsleitlinien des § 1 Abs.6 Nr. 1 und 7 lit. c und e BauGB sowie nach dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG, dem im Bereich des Verkehrslärmschutzes die Funktion einer Abwägungsdirektive zukommt (siehe hierzu das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 28.01.1999, 4 CN 5.98, BVerwGE 108,248), sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Wegen der Langfristigkeit der planerischen Festlegungen kommt dabei dem vorsorgenden Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Um diesen Grundsätzen zu entsprechen und der erforderlichen Gefahrenvorsorge bzw. Gefahrenabwehr genüge zu leisten, sind die künftigen Kinder der Bewohnerschaft vor den Einwirkungen des Verkehrslärms während der längeren Spieldauern im Bereich mit den entsprechenden Spielmöglichkeiten zu schützen. Aus diesem Grund ist der notwendige Kinderspielbereich im lärmgeschützten, östlichen Innenhof unterzubringen. Der mit bis zu 61 dB(A) belastete westliche Hof ist aus lärmschutzfachlicher Sicht im Einklang mit diesen Grundsätzen nicht für das Kinderspiel geeignet, die Nutzung durch Erwachsene als zusätzlichen Freisitzbereich ist vertretbar.

Nachbarschaft

Für die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen wurden die hervorgerufenen Verkehrsmengen der Vorhabenplanung und deren Verteilung auf die angrenzenden Straßen berücksichtigt.

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr und durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden und Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

In der nördlichen Nachbarschaft an der Tillystraße kommt es zwar zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel von bis zu 3 dB(A) tags und nachts, jedoch werden hier

die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für vergleichbare Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht auch zukünftig eingehalten, so dass in der nördlichen Nachbarschaft keine Betroffenheit entsteht. Darüber hinaus handelt es sich bei der benachbarten Nutzung um keine Wohnnutzung.

In der übrigen Nachbarschaft sind die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel nicht wesentlich im Sinne der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung. Zusammenfassend lässt das Planvorhaben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft erwarten, so dass hieraus keine weiterführenden Schallschutz- oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

5.15.3. Anlagenlärmimmissionen

Aufgrund der Nutzungsänderung von bislang gewerblicher Nutzung mit Kfz-Parkflächen in überwiegende Wohnnutzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Situation der Nachbarschaft bezüglich des Anlagenlärms nicht relevant verändern bzw. sogar verbessern wird, auch da der Anlieferverkehr der gewerblichen Nutzungen der Gürtelbauten aufgrund des untergeordneten Umfangs mit sog. Sprintern über die Tiefgarage erfolgen wird.

Bei der Beurteilung der Anlagengeräusche ist im Rahmen der Bauleitplanung aus Gründen der Lärmvorsorge eine Summenbetrachtung aller einwirkenden Anlagengeräusche im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für Gewerbe-, Sport- und Freizeitanlagen durchzuführen.

Anlagenlärmwirkungen aus der Nachbarschaft können in gewissem Umfang vom nordöstlich gelegenen Wittelsbacher Gymnasium, von der nördlich gelegenen Akademie für grafisches Gewerbe, von der westlich des Plangebietes gelegenen Finanzverwaltung sowie vom östlich gelegenen Planvorhaben „Osthof“ (Hotelnutzung) ausgehen.

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1873 „Arnulfpark“ südlich des Plangebietes sind entlang der Arnulfstraße gemäß den Festsetzungen lärmrelevante Nutzungen ausgeschlossen.

Das Planvorhaben „Osthof“ wird dem Planvorhaben „Westhof“ nachgestellt. Die zukünftige Planung „Osthof“ richtet sich nach dem gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 („Westhof“). Lärmrelevante Anlagenteile und Tätigkeiten im „Osthof“ wie Haustechnik, Anlieferbereiche, Tiefgarageneinfahrten, Wirtsgarten, oberirdische Parkplätze, Veranstaltungen usw. müssen demnach so geplant werden, dass die geltenden Richtwerte im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 eingehalten werden und sich somit in Summe mit den Anlagen aus der Nachbarschaft keine Lärmkonflikte ergeben.

Innerhalb des Planungsgebietes ist im Gürtelbau Süd ein Tagescafé mit Wirtsgarten an der Deroystraße zulässig. Zum Lärmschutz der Wohnnutzung wird die Nutzung des Wirtsgarten auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.

Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Anlagenlärm sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 nicht erforderlich. Im gesamten Plangebiet werden durch Anlagenlärm außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte und das

Spitzenpegelkriterium der TA Lärm tags und nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagenlärm werden nicht erforderlich.

6. Wesentliche Auswirkung der Planung

Städtebau

Die denkmalgeschützte Anlage mit den bestehenden Gürtelbauten mit ihren Satteldächern und der homogenen Fassadengliederung wird erhalten, umgenutzt und durch die Neubebauung qualitativ ergänzt. Eine Nachverdichtung ermöglicht innenstadtnah ein Angebot an gemischter Wohn- und gewerblicher Nutzung. Ein Teil der Wohnungen wird gemäß den Richtlinien zum geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Im südlichen Bestandsbau entstehen neue gewerblich nutzbare Flächen, durch die untergeordnete Zulässigkeit von Einzelhandel und Gastronomie wird die Nahversorgung der Bevölkerung gefördert.

Die Umstrukturierung des Gevierts ermöglicht unter anderem die Chance, vor dem Hintergrund kostenwirtschaftlicher Betrachtungen, die bedeutende, gestalterisch hochwertige, denkmalgeschützte Bausubstanz insgesamt zu erhalten sowie zumindest in Teilbereichen der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

Das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Gürtelbauten mit ihren Satteldächern und der homogenen Fassadengliederung bleibt erhalten. Notwendige Eingriffe in die Fassade für Erschließung oder Belichtung werden in allen Planungsebenen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Einfügung des Neubaus, die Ausbildung der Gauben und notwendige Anpassungen der Bestandsgebäude.

Grünordnung

Mit der Planung werden neue attraktive Freiflächen mit Kinderspiel- und Aufenthaltsbereichen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten geschaffen. Durch die Anlage von verkehrsfreien Wohnhöfen wird die Aufenthaltsfunktion der nutzbaren Freiflächen erhöht.

Im Zuge der Neustrukturierung ist aufgrund der vorgesehenen Unterbauung zum Nachweis des Stellplatzbedarfes und den Überlegungen zu einer qualitativen Aufenthaltsnutzung der begrenzten Freiräume eine vollständige Unterbauung geplant, um die Freiflächen nicht mit zusätzlichen Nutzungen zu belasten. Durch eine Bodenüberdeckung und die damit verbundene Bepflanzung der Hofbereiche wird eine wesentliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Lokalklimas in diesem Bereich erreicht. Bei Erstellung der Tiefgarage verbunden mit den Gebäudegründung sind partielle Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplans sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP).

Verkehr

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Vorhabenbebauung führt zu einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf den angrenzenden Straßen. Die aus dem

Vorhaben resultierenden Neuverkehre werden nach dem Verkehrsgutachten vom 28.09.2011 mit max. ca. 300 Kfz-Fahrten / Tag prognostiziert. Während der Nachtzeit sind in der gesamten Nachbarschaft jedoch keine relevanten Verkehrslärmerhöhungen zu erwarten. Für die Unterbringung der gemäß Stellplatzsatzung pflichtigen Stellplätze wird eine Tiefgarage auf dem Baugrundstück errichtet.

7. Sozialgerechte Bodennutzung und Kosten

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in der Fassung des Stadtratsbeschlusses vom 26.07.2006 Anwendung. Die entsprechende Grundzustimmung vom 25.05.2011 der damaligen Eigentümerin, Mike 2 GmbH & Co. KG, liegt vor.

Die neue Eigentümerin des Planungsgebietes, die Mike 4 GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 05.08.2014 die Bindungswirkung der damaligen Grundzustimmung auch ihr gegenüber bestätigt und ist an Stelle der Mike 2 GmbH & Co. KG in die Position der Vorhabenträgerin eingetreten.

Die Übernahme der ursächlich durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten sowie die Vereinbarungen zur Förderung des sozialgebundenen Wohnungsbaus werden in einem Durchführungsvertrag mit der Planungsbegünstigten geregelt. Die Mike 4 GmbH & Co. KG hat hierfür ein am 30.07.2014 notariell beurkundetes Angebot auf Abschluss eines Durchführungsvertrages sowie eines sozialen Bindungsvertrages (Vereinbarung zur Förderung des Wohnungsbaus) vorgelegt, *welches mit notariell beurkundeten Nachträgen vom 12.12.2014 und vom 26.02.2015 an die aktuelle Planung angepasst wurde.*

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Maßnahmen notwendig:

- Ausweisung von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts (= Förderquote) nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) für den geförderten Wohnungsbau. Aufgrund der besonderen Typologie (Wohnungszuschnitte und -größen), sowohl des Preisträger-Baukonzepts für den Neubau, als auch den Vorgaben aus dem Fortbestand des denkmalgeschützten Altbaus ist, das haben zahlreiche Studien ergeben, der Nachweis für geförderten Mietwohnungsbau nicht zu erbringen gewesen. Hintergrund hierfür ist der Umstand, dass im südlichen Bereich der geförderte Mietwohnungsbau aufgrund des hohen straßenseitigen Lärms nicht realisierbar ist. Auf der nördlichen Fläche dagegen lassen sich die geförderten Mietwohnungen nicht als eigenständige und somit wirtschaftlich vernünftige Einheit realisieren. Auch stehen die hier denkbaren Grundrisse und Wohnungsgrößen den Vorgaben aus dem geförderten Wohnungsbau entgegen bzw. würden einen nicht zu vertretenden technischen Aufwand mit sich bringen.

Daher wird die gesamte Förderquote ausnahmsweise in Form des München-Modells (Eigentumsmaßnahme) nachgewiesen. Die Bindungsfläche für das München-Modell beträgt 2.490 m² Geschossfläche.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat in ihrer Sitzung am 19.06.2013 diesem Vorgehen zugestimmt;

Für den vorliegenden Fall ist der Beschluss des Stadtrats vom 27.06.2012 zur Behandlung des fiktiven Wohnbaurechts nicht anzuwenden. Es handelt sich um einen

Altfall, denn der Aufstellungsbeschluss für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2056 wurde am 29.06.2011 gefasst und enthielt noch keine Aussagen hinsichtlich einer Änderung der SoBoN-Praxis.

- Verpflichtung zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens einschließlich der Grün- und Freiflächen innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung;
- Übernahme der Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2056.

Für die anfallenden sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt eine Bedarfsdeckung aufgrund der sehr guten Versorgungslage im Bestand des Umfeldes.

8. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

Nutzungsart	Grundstücksfläche [m ²]	GF [m ²]	GFZ [max.]	GRZ [max.]	Anzahl WE [ca.]	Einwohner [ca.]	Hofflächen [m ²]	GF Wohnen [m ²]	GF Gewerbe [m ²]
Wohnen mit gewerbl. Nutzung	5.750	13.640	2.4	1.0	120	270	2.800	11.000	2.640

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 3
2. An das Kommunalreferat – RV
3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
4. An das Baureferat VV EO
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Kulturreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22 T
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/5
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V