

Telefon: 0 233-25538  
0 233-22908  
0 233-24306  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/22 P  
PLAN HA II/23 V  
PLAN HA II/52

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115  
Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich),  
Nordendstraße (westlich)  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)**

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Durchführung eines  
Realisierungswettbewerbes**

Stadtbezirk 4 - Schwabing-West

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06302**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet, o.M.
2. Übersichtsplan vom 28.04.2016, M = 1:2.500
3. Städtebauliche Studie
4. Stellungnahme des BA 4 - Schwabing West vom 28.04.2016

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	3
3. Planungsziele	12
4. Weiteres Vorgehen – Durchführung eines Realisierungswettbewerbes	16
5. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB	16
6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	17
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	17
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>19</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>20</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Ziffer 3 und 7 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### **1. Anlass der Planung**

Der Umgriff des Planungsgebietes umfasst den nördlichen Teil des Blocks, der durch die Arcisstraße im Osten, die Nordendstraße im Westen, den Elisabethplatz im Norden und die Georgenstraße im Süden begrenzt ist. Die Flächen des Planungsgebietes sind im Eigentum der Landeshauptstadt München, der Stadtwerke München GmbH und der Stadtparkasse München (SSKM). Der nördliche Teil des Blocks befindet sich hinsichtlich der Nutzungen in einer Umbruchphase.

#### **Umspannwerk**

Die Stadtwerke München GmbH (SWM), als bisherige Eigentümerin des Grundstücks mit der Flurstücksnummer (Flurst.Nr.) 4552 der Gemarkung München Sektion III (Anwesen Arcisstraße 68 und 74), wird aus betrieblichen Gründen die technischen Anlagen des Umspannwerks durch einen Neubau ersetzen. Durch Optimierung des Anlagenkonzepts sowie dem Einsatz einer veränderten Anlagentechnologie wird der bisherige Platzbedarf für das Umspannwerk erheblich reduziert, so dass nur noch ca. 1/5 der Grundstücksfläche des Flurst.Nr. 4552 der Gemarkung München Sektion III durch die SWM benötigt werden wird.

Der Neubau des Umspannwerks eröffnet damit die Möglichkeit, die frei werdende Fläche umzustrukturieren. Die SWM haben ein Planungsbüro mit der Erstellung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Studie sieht eine urbane Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Einzelhandel und einer integrierten Kindertagesstätte vor. Diese Studie wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt und in der Stadtgestaltungskommission am 01.10.2013 vorgestellt. Die Stadtgestaltungskommission erklärte sich mit den stadträumlichen Vorschlägen der Studie einverstanden. Für das weitere Vorgehen und das erforderliche Bauleitplanverfahren stellt die Studie damit die städtebauliche Grundlage dar.

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) haben das freiwerdende Gelände mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept an die Stadtparkasse München (SSKM) veräußert. Die Fläche, auf der der Neubau des Umspannwerkes errichtet wird, ist im Eigentum der Stadtwerke München GmbH (SWM) verblieben.

#### **Markt am Elisabethplatz**

Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes befindet sich der Markt am Elisabethplatz. Derzeit ist die Sanierung des Marktes in Planung, da dieser aktuell vor allem nicht mehr die gesetzlichen Anforderungen bzgl. Brandschutz und Hygiene erfüllt. Die Neuordnung des Marktbetriebes wird nach derzeitigem Kenntnisstand in etwa zeitgleich mit der Umstrukturierung des Areals des Umspannwerkes erfolgen.

### **Feuerwache 4 - Schwabing**

Die Anwesen Nordendstraße 25 und 27 (Flurst.Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III), werden bislang durch die Feuerwache 4 - Schwabing genutzt, jedoch wird die Feuerwache 4 - Schwabing im Jahr 2016 einen Neubau in der Heißstraße 120 beziehen. Der jetzige Standort wird dann voraussichtlich bis zum Jahr 2023 als Ausweichquartier für einzelne Betriebsteile der Feuerwache 1 (An der Hauptfeuerwache 8) dienen, die ab 2016 saniert werden soll. Anschließend werden die Gebäude von der Branddirektion aufgegeben und in das allgemeine Grundvermögen des Kommunalreferates übergeben bzw. einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für die geplanten Umstrukturierungen ist die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 aus dem Jahr 1966 und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Es wird voraussichtlich eine Realisierung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) nach entsprechender Antragstellung seitens der Grundstückseigentümerinnen (SWM und SSKM) angestrebt. Das städtische Anwesen Nordendstraße 25 und 27 wird nach § 12 Abs.4 BauGB einbezogen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 4 Schwabing-West. Südlich grenzt der Stadtbezirk 3 Maxvorstadt an. Das Planungsgebiet wird durch die Arcisstraße, den Elisabethplatz und die Nordendstraße begrenzt.

Westlich der Arcisstraße befindet sich das staatliche Gisela-Gymnasium. Nördlich liegt unmittelbar angrenzend der Markt am Elisabethplatz und die Grünanlage des Elisabethplatzes mit der Gaststätte Wintergarten. Der Elisabethplatz wird im Westen durch das Berufsbildungszentrum (Städtische Berufsschule für Fahrzeug und Luftfahrttechnik - Elisabethplatz 4) gefasst. Entlang der östlich gelegenen Nordendstraße befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser und die Schauburg (München), das Theater der Jugend. Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch eine dichte gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Vorder- und Rückgebäuden, bzw. eine Nutzungsmischung von Wohnen mit im Erdgeschoss angeordneten Läden und gastronomischen Einrichtungen.

Das Planungsgebiet umfasst etwa 0,95 ha. Davon befinden sich etwa 0,57 ha (anteilig am Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III) im Eigentum der SSKM, ca. 0,2 ha im Eigentum der Landeshauptstadt München (Flurst.Nrn. 4557 und 4556/24, Gemarkung München Sektion III) und ca. 0,15 ha (anteilig am Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III) im Eigentum der SWM.

### **2.2 Historische Entwicklung und Nutzung**

Das Planungsgebiet liegt in der gründerzeitlichen Stadterweiterung von Schwabing-West.

### **Umspannwerk**

Im Planungsgebiet wurde 1899/1900 das Gebäude einer elektrischen Unterstation für die Stromversorgung errichtet. In den folgenden Jahrzehnten wurden das Areal aufgrund des ansteigenden Strombedarfs in Schwabing ausgebaut.

- 1926/1928 Errichtung eines Gleichrichter-Transformationshäuschens und Erweiterung des Unterstandes zu einem Umspannwerk
- 1958/59 Erweiterungsbau für das Umspannwerk entlang der Arcisstraße
- 1965 spiegelbildliche Erweiterung des Umspannwerks Richtung Nordendstraße und Neubau des 10 kV-Gleichrichterwerkes zur Stromversorgung der Straßenbahn

An diesem Standort an der Nordendstraße befand sich ab 1891 ein Vereinshaus nebst Turnhalle für den Verein Turnerschaft München. Durch die Luftangriffe wurde das Gebäude vollständig zerstört. In den Nachkriegsjahren bis 1965 wurde die Fläche durch einen Verkaufsladen sowie durch einen Garagenhof mit Tankstelle genutzt.

- 2009 Stilllegung der 25-kV Anlage im Gebäudeteil an der Arcisstraße und interimswise Vermietung der Flächen als Büro

### **Feuerwache 4**

Das Gebäude der Feuerwache 4 (Nordendstraße 27) wurde 1970 fertig gestellt. 1987 wurde die Wache um zwei Fahrzeuggassen und Dienstwohnungen erweitert. Das Gebäude besteht aus sechs Geschossen. Drei davon dienen dem Wachbetrieb, in den anderen Geschossen befinden sich Dienstwohnungen für Beamtinnen und Beamte der Berufsfeuerwehr.

### **Umfeld Elisabethplatz mit Markt am Elisabethplatz**

Das Planungsgebiet liegt direkt am historisch bedeutsamen Elisabethplatz. Benannt wurden der Elisabethplatz und die unmittelbar nördlich verlaufende Elisabethstraße 1898 nach der Kaiserin Elisabeth von Österreich.

Im südlichen Teil des Platzes liegt der Markt, welcher 1903 gegründet wurde. Der Markt selbst bestand aus ein paar ständigen Plätzen sowie aus Tagesverkaufsplätzen, die der Magistrat alle 5 Jahre versteigerte oder vom Marktinspektor verlosen ließ. Die bereits 1903 errichtete Markthalle am Elisabethplatz wurde im Zweiten Weltkrieg bei Bombenangriffen zerstört, dabei wurde auch der Markt insgesamt schwer beschädigt. Beim Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Markthalle durch einzelne Verkaufshäuschen ersetzt, die noch heute das Bild des Markts prägen. Der Marktbetrieb wurde soweit als möglich auch während des Krieges aufrechterhalten.

Eine historische Besonderheit stellt der Verkaufsstand der "Deutschen Dampfschereigesellschaft Nordsee" dar, die seit 1898 als norddeutsches Traditionsunternehmen in München fest verankert ist. Deren Verkaufsstand wurde 1921 errichtet, 1945 als "Nordseehalle" wieder aufgebaut und 1958 in Folge der Baulinienänderung an der Nordendstraße umfangreich umgebaut.

Der Markt am Elisabethplatz wird von den Markthallen München (MHM) verwaltet, einem Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München. Die Nutzung des Marktes für

Händler, Käufer und Passanten ist mittels Satzung über die Benutzung der Markthallen München der Landeshauptstadt München (Markthallen-Satzung) vom 17.12.2008 geregelt, zuletzt geändert am 03.12.2014. Diese Satzung gilt auch für den Viktualienmarkt, den Pasinger Viktualienmarkt und den Markt am Wiener Platz sowie für die Großmarkthalle.

Westlich des Marktes am Elisabethplatz ist das Gisela-Gymnasium. Der alte, noch bestehende Teil des Gisela-Gymnasiums wurde 1903 - 04 von Cajetan Pacher im Neo-Renaissance Stil gebaut und beinhaltete 23 Klassenzimmer, eine Sporthalle und für kurze Zeit einen Botanischen Garten. Die Schule wurde am 21. September 1904 eröffnet und durch mehrere Anbauten in den folgenden Jahren erweitert. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Schule stark beschädigt. Sie wurde nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut und mit zwei kleinen Sporthallen ergänzt. 2008 wurde die bauliche Substanz der unter Denkmalschutz stehenden Schule grundlegend renoviert und auch durch einen Anbau südlich des Schulgebäudes an der Arcisstraße erweitert.

Weiter nördlich befindet sich das Berufsbildungszentrum, in dem 1901 von Theodor Fischer als Volksschule errichteten Gebäude Elisabethplatz 4.

Ein weiteres historisch bedeutendes Gebäude wurde 1926 nordöstlich des Elisabethplatzes mit dem Lichtspieltheater errichtet, das damals den typischen Namen „Schauburg“ bekam. Das Gebäude wurde als Kino, Privattheater und Beatschuppen genutzt. Zuletzt kaufte die Landeshauptstadt München das Gebäude, um es als kommunales Kinder- und Jugendtheater 1993 nach einem Umbau wiederzueröffnen.

### **2.3 Städtebaulicher Bestand, städtebauliche Struktur**

Die bauliche Entwicklung orientierte sich an dem 1904 eingesetzten „Staffelbauplan“. Die nähere Umgebung ist von einer heterogenen städtebaulichen Struktur mit homogener Höhenentwicklung und unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt. Westlich entlang der Arcisstraße und südlich entlang der Georgenstraße prägen mehrgeschossige Gebäude in offener Bauweise als Blockrandbebauung und einem durch die Staffelbauordnung vorgegebenen Pavillonabstand die Umgebung. Die Höhenentwicklung beträgt hier 15 m im Mittel. Entlang der Nordendstraße ist westlich eine geschlossene Bebauung mit bis zu 15,5 m Höhe und östlich eine offene Bauweise mit einer Höhenentwicklung bis zu 14,5 m prägend.

Eine städtebauliche Ausnahme stellt das Gebäude der Feuerwache 4 mit Wandhöhen von 19,5 m dar.

Die technischen Gebäude der SWM haben eine maximale Höhe von 12,5 m. Im rückwärtigen Bereich wurden in den 1960er Jahren zwei weitere Gebäude mit Wandhöhen von etwa 5,0 m kommunal an der Grundstücksgrenze zu den südlichen Nachbarn errichtet, ein 10 kV-Gleichrichterwerk zur Stromversorgung der Straßenbahn und ein Gebäude mit Garagen im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Letzteres soll erhalten und auch im Bestand der SWM verbleiben.

Der Markt am Elisabethplatz ist mit 24 kleinteiligen eingeschossigen Verkaufsständen bebaut, die sich um eine Anlieferzone mit 16 Stellplätzen und einem etwa 40

m langen Gebäudeteil mit einem Ladengeschäft, Sanitärräumen und Lager- bzw. Müllflächen gruppieren. Dieser Bereich ist durch die technische Infrastruktur geprägt und hat bisher wenig Aufenthaltsqualität.

## **2.4 Grün- und freiraumplanerische Bestandssituation**

### **Naturhaushalt und Versiegelung**

Das Vorhabengebiet ist ursprünglich Teil der Münchner Schotterterrasse. Der Bereich weist aufgrund der Siedlungstätigkeit keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf, da die Böden durch die anthropogene Nutzung stark überformt bzw. zerstört sind. Der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 90 %.

Die Geländeoberkante liegt bei ca. 512,00 m ü. NN. Der höchste errechnete Grundwasserstand (Höchstgrundwasserstand 1940 - HW 40) liegt bei ca. 3,05 m unter Flur. Das Gelände ist als eben zu betrachten.

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

### **Vegetation und Biotopfunktion**

Die Vegetation im Planungsgebiet weist keine für den Naturhaushalt bedeutsamen Strukturen und keine besondere Fauna auf.

### **Erholung und Freiflächensituation**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der sowohl auf der Nachbarschaftsebene als auch auf der Wohngebietsebene mit Erholungsflächen deutlich unterversorgt ist. Neben der Grünfläche am Elisabethplatz stehen der Alte nördliche Friedhof (Westteil - Entfernung von ca. 550 m), der Leopoldpark (Entfernung ca. 450 m) sowie der Habsburgerplatz (Entfernung ca. 450 m) als Grünflächen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Auf diesen befinden sich jeweils auch die nächsten öffentlichen Spielplätze.

## **2.5 Verkehrliche Situation**

Die Grundstücke sind aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über das umliegende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

### **Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt mit ca. 550 m Entfernung im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich der U-Bahn Haltestelle Josephsplatz (U2) und ca. 150 m von den Haltestellen der Trambahnlinien 27 und 28, die in der Nordendstraße verlaufen entfernt. Somit liegt das Planungsgebiet innerhalb der fußläufigen Haltestelleneinzugsbereiche für Kernzonen (600 m Radius für U- und S-Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen).

### **Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz (Sekundärnetz gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan 2005) angebunden.

Die Arcisstraße und die Nordendstraße, die das Planungsgebiet umgeben, sind in diesem Bereich örtliche Hauptverkehrsstraßen.

Die Arcisstraße mündet ebenso wie die Nordendstraße nördlich in die örtliche Hauptverkehrsstraße Elisabethstraße, die eine der wichtigen Ost-West-Verkehrsachsen in Schwabing darstellt.

### **Ruhender Verkehr, Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt in der „Zone 2“ der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 (Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge).

Beiderseits der Arcisstraße und Nordendstraße sind Längsparker angeordnet.

Bislang sind die pflichtigen Stellplätze auf dem Gelände nachgewiesen, diese sollen künftig in einer Tiefgarage situiert werden. Die im Bereich des Grundstücks des neuen Umspannwerks in einem Nebengebäude vorhandene und bestehende Wohnung für das Betriebspersonal wird über die Arcisstraße erschlossen, deren pflichtiger Stellplatz ist in einer ebenerdigen Garage nachgewiesen.

Das Planungsgebiet kann von der Arcisstraße und der Nordendstraße aus erschlossen und befahren werden. Der Elisabethmarkt wird von der Arcisstraße angeeignet, diese Zufahrt liegt direkt nördlich des bestehenden Umspannwerkes. Im Inneren des Marktgrundstücks sind bislang ebenerdig 16 Stellplätze für Marktbetreiber vorhanden.

### **Anwohnerstellplätze**

Das Umfeld des Planungsgebietes im Stadtbezirk 4 - Schwabing-West, weist aufgrund seiner Entstehungszeit sowie der Einwohner- und Bebauungsdichte und den gegenwärtig zahlreichen Dachausbauten einen Mangel an privaten Stellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner auf. Auch durch die bisherigen Maßnahmen des Parkraummanagements mit der Bewirtschaftung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum konnte dieses Defizit nicht ausreichend kompensiert werden. Das hier thematisierte Planungsgebiet an der Arcis-/Nordendstraße scheint im Zuge der angestrebten Neuordnung und Nutzungsänderung für die Errichtung zusätzlicher Anwohnerstellplätze geeignet.

In der Umgebung des Planungsgebietes stehen für die Errichtung einer Anwohnergarage bzw. zur Unterbringung zusätzlicher Anwohnerstellplätze kaum geeignete Flächen zur Verfügung. Die im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.2003 „Anwohnergaragen in München“ in die Prioritätenliste aufgenommenen Standorte (Kurfürstenplatz, Kölner Platz, Pündterplatz) erwiesen sich bei den bisherigen Machbarkeitsuntersuchungen aufgrund des zu hohen technischen Aufwands, erheblicher Herstellungskosten oder problematischer städtebaulicher Auswirkungen als nicht realisierbar.

### **Radverkehr**

Entlang der Arcisstraße verläuft eine Radwegnebenroute. Bauliche Radwege sind im angrenzenden Straßennetz nicht realisiert worden.

## 2.6 Altlasten

Für das Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III (Arcisstraße 68-74) ist im Planungsgebiet in der stadtweiten Altlastenkarte ein altlastenrelevanter Bereich verzeichnet.

Das Gelände ist seit Beginn des 20. Jahrhunderts Standort eines Umspannwerkes. Während des Zweiten Weltkrieges wurde auf dem südöstlichen Grundstücksabschnitt ein tiefergehender Löschteich angelegt. Bestehende Gebäude waren zerstört. Von 1951 bis Mitte der 1960er Jahre befand sich eine Tankstelle auf dem Areal. Die ordnungsgemäß stillgelegten Erdtanks sind vermutlich im Untergrund verblieben.

Für die westliche Teilfläche des Flurstückes, auf der aktuell ein Neubau des Umspannwerkes Schwabing erfolgt, sind keine altlastenspezifischen Verdachtsmomente bekannt.

Im Frühjahr 2013 wurden in Bereichen mit erhöhtem Altlastenverdacht im südöstlichen Flurstücksabschnitt Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Die bisher auf dem Grundstück durchgeführten Untersuchungen sind für eine abschließende altlastentechnische Bewertung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausreichend. Eine akute Gefährdung der Schutzgüter lässt sich aufgrund der erkennbaren Altlastensituation nicht ableiten. Im Zuge der Umnutzung evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abzustimmen. Die Sanierung der Altlasten wird nach derzeitigem Kenntnisstand als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Detaillierte Auflagen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens formuliert. Für die Entwässerungsplanung ist zu beachten, dass eine Versickerung durch verfüllte Bereiche unzulässig ist.

## 2.7 Immissionen und Emissionen

### Anlagenlärm

Die Entwicklung des Planungsgebietes und die zukünftige Nutzung ist durch den Betrieb des Marktes am Elisabethplatz betroffen. Es muss insbesondere in den frühen Morgenstunden bzw. noch im Nachtzeitraum mit erheblichen Lärmbelastungen durch den allgemeinen Marktbetrieb (Anlieferung, Aufbau, Reinigung, Müllentsorgung etc.) gerechnet werden. Eine Testmessung, die von den MHM beauftragt wurde, ergab im Nachtzeitraum derzeit einen Beurteilungspegel von 53 dB(A).

### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist durch Lärm vom Straßenverkehr auf der Arcisstraße und durch Lärm vom Straßen- und Schienenverkehr auf der Nordendstraße belastet.

An den Fassaden der Wohngebäude entlang der Arcisstraße ergeben sich laut Lärmkarte 2012 / RGU, durch den Straßenverkehr Lärmpegelwerte tagsüber von ca. 65 - 70 dB(A) und nachts von ca. 55 - 60 dB(A). Entlang der Nordendstraße ergeben sich an den Fassaden der Wohngebäude durch den Straßenverkehr Lärmpegelwerte tagsüber von ca. 45 - 50 dB(A) und nachts von ca. 35 - 40 dB(A).

Die Lärmkarte 2012 enthält bzgl. der Fassaden zum Markt am Elisabethplatz hin keine Lärmpegelwerte. Analog zur Lärmkarte 2007 kann jedoch mit Lärmpegelwerten durch den Straßenverkehr tagsüber von ca. 50 - 70 dB(A) und nachts von ca. 40 - 60 dB(A) gerechnet werden.

Die Lärmkarte 2012 ermittelt für den Schienenverkehr (Trambahntrasse) entlang der Nordendstraße Lärmpegelwerte an den Fassaden der Wohngebäude am Tag von 65 - 70 dB(A) und bei Nacht von ca. 55 - 60 dB(A). Für die Arcisstraße hat der Schienenverkehr keine Relevanz mehr.

Für den rückwärtig gelegenen Bereich des Planungsgebietes in Richtung Süden zur Georgenstraße kann aufgrund der vorhandenen abschirmenden Randbebauung im Innenhof anhand der Lärmkarte 2012 von deutlich niedrigeren Lärmpegelwerten (tagsüber 35 - 45 dB(A), nachts 30 - 40 dB(A)) ausgegangen werden.

Die Auswirkungen der Anlagen- und Verkehrslärmbelastungen werden im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens untersucht und ggfs. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

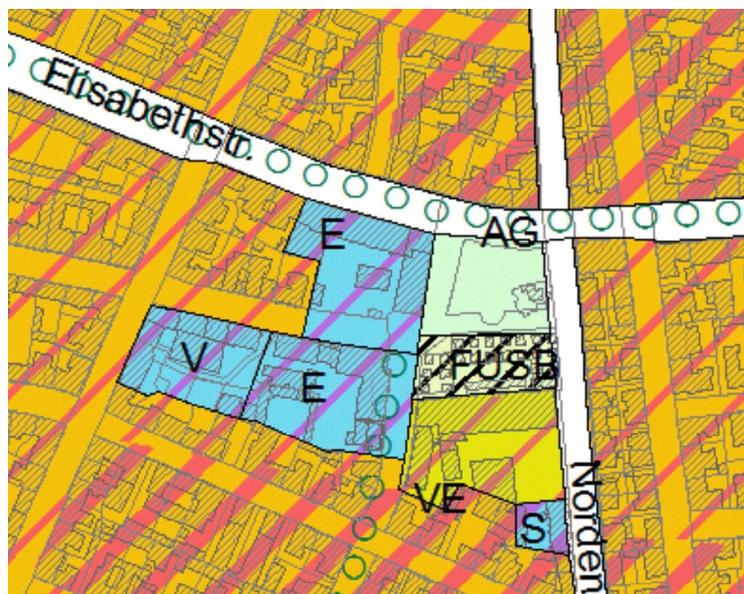
### **Elektrosmog**

Die Nutzung des Grundstücks durch ein Umspannwerk hat für das Umfeld eine Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder zur Folge, die jedoch weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) liegt. Der Rohbau des neuen Umspannwerkes an der Arcisstraße ist errichtet. Derzeit findet der technische Innenausbau statt. Die Gesamtmaßnahme Neubau Umspannwerk wird voraussichtlich Mitte 2017 fertiggestellt sein. Der Abbruch des bestehenden Umspannwerkes am Elisabethplatz ist ab Mitte 2018 geplant.

## **2.8 Planerische und rechtliche Ausgangssituation**

### **2.8.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet wie folgt dar:





fläche Elektrizität mit den schon damals vorhandenen Gebäuden abgestellt. Die zulässige Bebauung ist allerdings nur im Bereich Arcisstraße und Elisabethmarkt umgesetzt worden. Der Neubau der Feuerwache an der Nordendstraße wurde 1970 fertig gestellt.

### **2.8.3 Denkmalschutz**

Folgende Einzeldenkmäler der Umgebung sind in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

#### **Arcisstraße 65**

Gisela-Gymnasium, viergeschossiger Walmdachgruppenbau in Ecklage mit Schweifgiebel, Dachreiter, reichem Putzdekor und plastisch ausgestalteten Portalen, in historisierenden Formen, von Cajetan Pacher, 1903-04, erweitert 1911; städtebauliche Gruppe mit Elisabethplatz 4 (Volks- und Gewerbeschule)

#### **Elisabethplatz 4**

Volks- und Gewerbeschule, zweiflügeliger ecklagiger Gruppenbau in historisierenden Formen mit Uhrenturm, geschweiften Zwerchhäusern, reichem Putzdekor und plastisch ausgestalteten Portalen, von Theodor Fischer, 1901/02; städtebaulich eine Gruppe mit Arcisstraße 65 (Gisela-Gymnasium)

#### **Elisabethplatz**

- Brunnen, sog. Bärenbrunnen, steinerner Trinkbrunnen mit Reliefs und vollplastischem balancierendem Bären, von Georg Müller, 1936
- Burgfriedensstein Nr. 9, Steinstele mit Reliefs, 1460, 1728 überarbeitet, 1958 hier aufgestellt
- Pavillon, erdgeschossiger neoklassizistischer Walmdachbau mit Portikus, von Max Rose, 1909

### **2.8.4 Wesentliche Satzungen und Verordnungen**

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

- Satzung „Hohenzollernstraße und Hohenzollernplatz“ der Landeshauptstadt München zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 03.02.2014, in Kraft getreten am 11.02.2014
- Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009
- Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 19.01.2015
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013

- Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 06.08.2012 (Fahrradabstellplatzsatzung FabS)

### **3. Planungsziele**

#### **3.1 Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele**

- Umstrukturierung des SWM-Geländes durch Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und Entwicklung der freiwerdenden Fläche zu einem neuen Quartier mit Wohnen, Einzelhandel, Büroflächen und sozialer Infrastruktur
- Schaffung eines neuen Quartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gemäß den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung
- Vorbereitung der Nachfolgenutzung auf dem Areal der Feuerwache 4
- Vielfältiges Angebot von Einzelhandel und ggfs. Gastronomie in der Erdgeschosszone
- Angebot von adäquaten Ersatzflächen für die Teile des Elisabethmarktes, die ggfs. durch die Inanspruchnahme von Flächen auf dessen Umgriff entfallen (z. B. Lager- und Verkaufsflächen). Die Qualität des Marktes darf hierbei nicht leiden, vielmehr müssen Synergien den Fortbestand des Marktes langfristig sichern.
- Errichtung einer Kindertagesstätte mit je 3 Kinderkrippen- und Kindergartengruppen in integrierter Lage mit den erforderlichen Außenspielflächen
- Schaffung qualitativ hochwertiger und vielseitig nutzbarer Grün- und Freiflächen unter Einbeziehung von Dachflächen der geplanten Bebauung
- Aufwertung der Umgebung zur Kompensation von nicht ausreichender Freiflächenversorgung
- Entwicklung ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushaltes
- Flächenschonende verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes und ggf. des Marktes am Elisabethplatz
- Unterbringung der vorhandenen und der erforderlich werdenden Stellplätze der Neubauplanung und des Marktbetriebes in einer Tiefgarage
- Unterbringung von ca. 50 zusätzlichen Anwohnerstellplätzen

#### **3.2 Städtebauliche und freiraumplanerische Eckdaten**

Die Basis für das städtebauliche Konzept ist eine Machbarkeitsstudie für das Flurst.Nr. 4552 Gemarkung München Sektion III, die am 01.10.2013 in der Kom-

mission für Stadtgestaltung vorgestellt wurde. Die Kommission erklärte sich dabei mit den stadträumlichen Vorschlägen einverstanden und empfahl Realisierungswettbewerbe durchzuführen, die im Rahmen des stadträumlichen Konzepts noch Änderungen insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, der vorgeschlagenen vier Dachaufbauten und der Arkade ermöglichen können.

Bei der Machbarkeitsstudie wurden nachfolgende Eckdaten ermittelt, die als grobe Zielgröße dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt werden sollen.

### **Umspannwerk**

Der Neubau des Umspannwerks entlang der Arcisstraße wird den westlichen Abschluss der zukünftigen Bebauung bilden. Der Bauantrag basiert auf dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 259. Der Neubau ist ca. 39 m lang, ca. 18,30 m tief und ca. 12,3 m hoch. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts und die Inbetriebnahme des neuen Umspannwerks ist bis Mitte 2017 geplant. Das Gebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt auf Basis dieses dann geänderten Bebauungsplans mit Büroflächen aufgestockt werden können.

Das Grundstück des neuen Umspannwerks muss aus sicherheitstechnischen Gründen komplett eingezäunt werden.

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung über elektromagnetische Felder im Hinblick auf den geplanten Neubau des Umspannwerks durchgeführt. Das Gutachten wurde durch das RGU überprüft und ein verträgliches Nebeneinander von technischem Gebäudeteil und sensibler Nutzung festgestellt. Die ermittelten Effektivwerte der magnetischen Flussdichte liegen weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV ). Es wurde der Nachweis geführt, dass im Bereich der Kindertagesstätte dem Minimierungsgebot gemäß § 4 Abs. 2 der 26. BImSchV in optimaler Weise Rechnung getragen wird.

Das Ergebnis der durchgeführten gutachterlichen Untersuchung muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

### **Bebauung entlang Nordendstraße (inklusive Areal Feuerwache 4)**

Es kann ein fünfgeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von maximal 15,5 m sowie ein zurückgesetztes Terrassengeschoss oder ein Dachgeschoss als Grundlage der Konzeption angenommen werden. Die genaue Ausbildung der obersten Ebene erfolgt im Wettbewerb.

### **Bebauung entlang Elisabethplatz**

Die neue Bebauung soll um etwa 2,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden, um anteilig Raum für die Feuerwehrezufahrt (insgesamt 8,5 m) zu schaffen. Damit sind Flächen für die Feuerwehrrettung im Innenhof entbehrlich.

Es kann ein fünfgeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 15,5 m und ein sechstes Geschoss, das stadträumlich nur zum Elisabethplatz wirkt, als Grundlage der Konzeption angenommen werden. Der sechsgeschossige Baukörper mit einer Wandhöhe von 18,5 m muss in den Eckbereichen Nordendstraße und Arcisstraße

im obersten Geschoss eindeutig zurückgesetzt werden. Auf dem sechsgeschossigen Baukörper ist ein zusätzliches allseits zurückgesetztes Terrassengeschoss bzw. ein Dachgeschoss möglich. Vorstellbar sind auch auf einem fünfgeschossigen Grundsockel zweigeschossige Dachaufbauten entsprechend dem in der Stadtgestaltungskommission am 01.10.2013 vorgestellten Konzept (siehe Anlage 3), die die historischen Bezüge der umgebenden Bebauung aufnehmen, z.B. die Zwerchgiebel der Schulgebäude. Die genaue Ausformulierung der beiden oberen Ebenen erfolgt im Wettbewerb.

Die zukünftige Erdgeschosszone mit Einzelhandel und ggfs. Gastronomie soll in den Kontext des Marktgeschehens integriert werden.

### **Gebäude im Hof mit integrierter Kindertageseinrichtung**

Die Kindertagesstätte mit Kinderkrippe und Kindergarten soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Innenhof untergebracht werden. Dabei wird die vorhandene Bebauung mit der eingeschossigen Gewerbehalle in ihrer jetzigen Bestandssituation hinsichtlich der südlichen Abstandsflächen als prägend angenommen. Die Dachfläche des erdgeschossig, großflächig überbauten Teils dient dabei auch als Außenspielfläche für die zweigeschossige Kindertagesstätte.

Über der Kindertagesstätte können zusätzlich noch zwei weitere Geschosse sowie ein zurückversetztes Terrassengeschoss für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Für diese Wohngeschosse ist die Einhaltung der Abstandsflächen zum südlich stehenden Nachbargebäude (Georgenstraße 62 bzw. 62a) zu beachten.

Die integrierte Kindertageseinrichtung ist für je 3 Kinderkrippen- und Kindergarten- gruppen vorgesehen. Der Richtwert für die erforderliche Geschossfläche liegt für diese geplante Größenordnung bei 1.180 m<sup>2</sup>, die Standardgröße der Außenspielfläche, die sich über mehrere Ebenen erstrecken kann, bei 1.110 m<sup>2</sup>.

Eine Reduzierung der Standardgröße für den Außenspielbereich wurde im Innenstadt- und Innenstadtrandbereich in letzter Zeit an mehreren Standorten ermöglicht.

### **Markt am Elisabethplatz**

Für die Umsetzung der Neubebauung und deren Brandschutzkonzept muss in den Gebäudebestand des Marktes eingegriffen und der Markt teilweise neu geordnet werden. Das Konzept sieht vor, das Gebäude für die Sanitär- und Lager- bzw. Müllflächen und die „Nordseehalle“ zu beseitigen, da diese im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt liegen. Die „Nordseehalle“ wird in der Neukonzeption des Marktes wieder einen Verkaufsstand bekommen. Die wegfallenden 16 Stellplätze für Lieferfahrzeuge sowie die Sanitär-, Lager- bzw. Müllflächen des Marktes sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. In diesem Bereich soll ebenfalls die Machbarkeit einer Anwohner Tiefgarage untersucht werden.

### **Dichte, Geschossfläche**

Um eine realistische Geschossfläche dem weiteren Verfahren zu Grunde zulegen, wurde anhand von schematischen Wohnungsgrundrissen eine voraussichtlich erzielbare Geschossfläche ermittelt. Es wird anhand der Machbarkeitsstudie eine Gesamtgeschossfläche (Konzeptstand 12.07.2013) von 17.000 m<sup>2</sup> für das

Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III als Zielgröße gesetzt. Diese Zielgröße kann erst mit der Benennung konkreter Anforderungen an den Wohnungsbau, der sich aufgrund der Förderrichtlinien ergebenden Grundrissanforderungen und Wohnungstypologien, der Prüfung der Belichtung und Belüftungssituation, der Anforderung an Erholungsflächen und an den Brandschutz geprüft und an Hand eines konkreten Projektes bestätigt werden. Dabei ist in dieser besonderen städtebaulichen Situation hinsichtlich der Höhenentwicklung und Baukörperausbildung vor allem Rücksicht auf die umgebenden Baudenkmäler zu nehmen (Schulgebäude).

Auch dem Belang des Nachbarschutzes ist im besonderen Maße Rechnung zu tragen.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschreiten. Eine entsprechende Kompensation für die Dichte ist deshalb sicher zu stellen.

Da bei Zugrundelegung der Eckdaten im Planungsgebiet selbst keine ausreichende Freiflächenversorgung erreicht wird, sollen in der Umgebung Verbesserungspotentiale der Erholungsnutzung geprüft werden (z.B. Aufwertung von Grünflächen und Grünverbindungen).

#### **Anwohnerstellplätze / Anwohnergarage**

Der Bedarf für zusätzliche Anwohnerstellplätze auf dem Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III an der Arcis-/Nordendstraße leitet sich nach der Standortüberprüfung mit dem für Anwohnergaragen festgelegten Einzugsradius von 400 m Luftlinie aus der sehr stark überlasteten Situation des ruhenden Verkehrs innerhalb des 4. Stadtbezirks ab. Zusätzliche Anwohnerstellplätze könnten hier zu einer Entspannung der Stellplatzsituation im genannten Umfeld beitragen. Eine Konkurrenz zur westlich gelegenen Anwohnergarage am Josephsplatz wird aus verkehrplanerischer Sicht nicht gesehen.

In der referatsübergreifenden „Lenkungsgruppe zur Verwendung von Stellplatzablösemitteln“ wurde der mögliche Standort Arcis-/Nordendstraße am 13.07.2012 behandelt. Es wird der Bedarf gesehen, bis zu 50 Anwohnerstellplätze im Zuge des Bauvorhabens auf dem Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III zu errichten.

Im Rahmen des Verfahrens wird die Machbarkeit einer Unterbringung der Anwohner Tiefgarage auf der Neubaufäche der SSKM geprüft. Eine Finanzierung nach dem Modell der Vollfinanzierung aus Stellplatzablösemitteln, wie dies beim Bau städtischer Anwohnergaragen bzw. Anwohnerstellplätze möglich ist, kann in diesem Fall nicht erfolgen, da sich das Grundstück nicht im unmittelbaren städtischen Eigentum befindet. Die Realisierung der Anwohnerstellplätze könnte jedoch über das „2.000-Stellplätzeprogramm“, einer Zuschussfinanzierung mit Belegungsbindung für Stellplätze, die von einem privaten Investor errichtet werden, abgewickelt werden (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.03.2011 „Anwohnergaragen in München – Umsetzungsstand und Fortschreibung“ - Ratsinformationssystem RIS-Vorlagen Nr. 08-14 / V 04477).

Alternativ wird die Möglichkeit einer Anwohner Tiefgarage als zweites Unterge-

schoß unter der Tiefgaragenebene des Marktes am Elisabethplatz untersucht, dessen Grundstück städtisches Eigentum ist.

### **Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming**

Als weitere Ziele bei der Umsetzung des Vorhabens sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauleitplanung ein Ausgleich zwischen diesen Aspekten zu finden. Mit der Planung soll ein nachhaltiges Konzept mit zukunftsfähigem Energiestandard umgesetzt werden.

Die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter sind im Sinne des Gender Mainstreaming bei der Planung zu berücksichtigen. Dies schließt das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden ebenso mit ein wie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung.

Um diese Ziele zu erreichen, verpflichtet sich die Ausloberin im geplanten Wettbewerb, die Themen Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming auf ganzheitliche Weise von der Auslobung bis zur Preisgerichtssitzung über alle Phasen des Verfahrens zu berücksichtigen.

## **4. Weiteres Vorgehen – Durchführung eines Realisierungswettbewerbes**

Der durch die Umstrukturierung freigewordene Grundstücksteil wurde durch die SWM herausgeteilt und mittlerweile an die SSKM verkauft. Grundlage für die künftige Verwendung des Grundstücks werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten sein, die in diesem Beschluss formuliert sind und vom Stadtrat festgelegt werden sollen.

Nach Beschlussfassung durch den Stadtrat wird die SSKM einen Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013 in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung durchführen. Die Planungsziele mit den Eckdaten dieses Beschlusses werden hierbei zugrunde gelegt werden.

Am Verfahren wird die Landeshauptstadt München in Form von Sach- und Sachpreisrichterinnen und -richtern sowie sachverständiger Beratung beteiligt. Dabei ist vorgesehen, dass der Bezirksausschusses 4 - Schwabing-West ein Mitglied als stimmberechtigte Sachpreisrichterin bzw. stimmberechtigter Sachpreisrichter entsendet.

Die angestrebte bauliche Nutzungsänderung erfordert ein Bauleitplanverfahren. Das Ergebnis des Wettbewerbes wird dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

## **5. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Die vorgesehene Umstrukturierung und Neubebauung von Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 7.300 m<sup>2</sup>. Das Flurst.Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III (Feuerwache) ist ca. 1.400 m<sup>2</sup> groß. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgesehenen 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine kumulative Betrachtung mit Aufstellungsbeschlüssen der näheren Umgebung ist nicht gegeben, da keine weiteren Aufstellungsbeschlüsse vorhanden sind.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

Daher wird für das Planungsgebiet die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 anzupassen.

## **6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) wurde in ihren Sitzungen am 12.02.2014 sowie am 04.05.2016 über das Projekt informiert.

Für die Planung finden die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung Anwendung. Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten getragen werden. Es sind 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts an gefördertem Wohnungsbau nachzuweisen. Auf städtischen Flächen sind 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.

Die jeweiligen Grundstückseigentümerinnen haben die nach den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN erforderlichen Grundzustimmungen abgegeben.

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Der betroffene Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse i.V.m. dem Katalog der Fälle der Entscheidungen, Anhörungen und Unterrichtungen der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung, Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) mit Schreiben vom 18.03.2016 zu dieser Sitzungsvorlage angehört. Die Angelegenheit wurde am 27.04.2016 in der Sitzung des Vollgremiums des Bezirksausschusses behandelt. Der Bezirksausschuss 4 hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bezirksausschuss 4 Schwabing-West hat sich in seiner Sitzung am 27.04.2016 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst und ihm einstimmig zugestimmt. Diese Zustimmung erfolgt aber mit der Bedingung, dass einerseits wie versprochen die Mieten für die Wohnungen den Mietspiegel nicht überschreiten und andererseits die Erstellung von ca. 50 Anwohnerstellplätzen erfolgt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch einen Bebauungsplan kann die Höhe des Mietpreises nicht geregelt bzw. begrenzt werden. Die Höhe der Wohnungsmiete bestimmt sich zunächst daran, ob es sich um eine geförderte oder um eine freifinanzierte Wohnung handelt. Bei geförderten Wohnungen regeln öffentliche Förderkriterien, unter deren Maßgabe der Bau der Wohnungen erfolgte (z.B. München-Modell-Miete oder einkommensorientierte Förderung EOF), die Höhe der Miete.

Bei freifinanzierten Neubauwohnungen ist die Höhe des Mietpreises nicht reglementiert. Die Einhaltung des Mietspiegels liegt in der Verantwortung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Das Anliegen des Bezirksausschusses wird an die Grundstückseigentümerin SSKM weiter gegeben.

Entsprechend der Darstellung in dieser Beschlussvorlage wird die Machbarkeit der Unterbringung von Anwohnerstellplätzen einerseits auf der Neubaufäche der SSKM und alternativ als zweites Untergeschoss unter den Marktflächen geprüft werden.

Der in unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet liegende Bezirksausschuss des 3. Stadtgebietes Maxvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.1) durch Übermittlung von Abdrucken der Vorlage unterrichtet.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat bzw. mit dem städtischen Eigenbetrieb Markthallen München bzgl. der Auswirkungen auf den Markt am Elisabethplatz abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirkes Schwabing-West und des angrenzenden 3. Stadtbezirkes Maxvorstadt haben 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. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen und den unter Ziffer 3 formulierten stadtstrukturellen und städtebaulichen Zielen werden dem Realisierungswettbewerb zugrunde gelegt.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 28.04.2016 M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet östlich der Arcisstraße, südlich des Elisabethplatz und westlich der Nordendstraße ist unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 259 ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauBG ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Stadtparkasse München als Grundstückseigentümerin zu bitten, auf der Grundlage dieses Beschlusses und in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchzuführen. Im Wettbewerbsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 4- Schwabing-West sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichter/in erreicht werden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat zu gegebener Zeit über das Ergebnis des Wettbewerbes zu berichten.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, eine Machbarkeitsuntersuchung für die zweite Tiefgaragenebene unter dem Markt am Elisabethplatz als Anwohnergarage zu beauftragen.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

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 Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V.WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V**  
zur weiteren Veranlassung.

**zu IV.**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4
3. An das Kommunalreferat
4. An das Kommunalreferat – Münchner Markthallen
5. An das Baureferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat – HA III/ 11
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Kulturreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
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/2
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/5
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/6
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23V