

Telefon: 0 233 - 22253
0 233 - 22664
0 233 - 22762
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/30 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121 Arabellastraße 26 - 28 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 – Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09069

Anlagen:

1. Antrag der Vorhabenträgerin Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG vom 17.02.2017 mit Projektplänen (Verkleinerung ohne Maßstab)
2. Übersichtsplan M = 1 : 5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen M = 1:50.000

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.07.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Die Antragstellerin Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG hat im Jahr 2012 die Grundstücke mit den Flurstücknummern 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen erworben.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine derzeit noch aktive Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG und eine ehemalige Postfiliale. Die Postfiliale wurde bereits vor Jahren endgültig aufgegeben und der Mietvertrag der Deutschen Telekom endet im Jahr 2020. Die derzeit vorhandene Betriebswohnung auf dem Grundstück wird noch im Jahr 2017 frei und anschließend nicht neu vermietet.

Seitens der Stadtentwicklungsplanung wurde am 26.09.2016 bestätigt, dass einer Freistellung der Grundstücke von Gemeinbedarfszwecken nichts entgegensteht.

Mit der Aufgabe der Nutzungen auf den Grundstücken bedarf es einer Neuordnung des Planungsgebietes, um dem hochwertigen architektonischen Umfeld zwischen denkmalgeschütztem Hypovereinsbank-Hochhaus und dem Neubau der Bayerischen Versorgungskammer „Arabeska“ Rechnung zu tragen.

Mit der Entwicklung des Entwurfes für ein Wohn- und Geschäftshaus hat die

Vorhabenträgerin das Büro Aika Schluchtmann Architektinnen beauftragt. Dieser Entwurf wurde am 21.07.2015 in der Stadtgestaltungskommission positiv beurteilt.

Da das bestehende Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 3c die geplante Nutzung nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin am 17.02.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) beantragt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage, Eigentum

Das Planungsgebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen im Arabellapark östlich des denkmalgeschützten Hochhauses der Hypovereinsbank und nord-westlich des Bürokomplexes „Arabeska“ der Bayerischen Versorgungskammer.

Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von 2.197 m² auf. Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen und befindet sich vollständig im Eigentum der Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG.

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Situation

Der Arabellapark ist geprägt durch eine Büro- und Hochhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren.

Bekannte Objekte, wie das Hypo-Hochhaus von Walter und Bea Betz mit 114 m Höhe, das West Inn Hotel, das 76 m hohe Arabellahaus von Toby Schmidbauer mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen und auch die Wohnhochhäuser an der Elektrastraße mit 18 Geschossen prägen das urbane Erscheinungsbild dieses Stadtteils. Auf den Grundstücken des Vorhabengebietes selbst befindet sich ein typisches viergeschossiges Technikgebäude der Deutschen Telekom, eine eingeschossige, ehemalige Postfiliale sowie ein ebenfalls eingeschossiges Hausmeistergebäude jeweils mit Flachdach und einem Parkplatz.

Die Nahversorgung wird durch das Nahversorgungszentrum am Rosenkavalierplatz ca. 50 m nördlich des Vorhabengebietes sichergestellt.

Das Vorhabengebiet ist zu ca. 84 % durch Gebäude, Unterbauung und Belagsflächen versiegelt. Das gesamte Quartier Arabellapark weist aufgrund der relativ hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf.

Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei ca. 12 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordnordwest gerichtet.

Lediglich an der Denninger Straße sowie im Süden des Vorhabengebiets ist Baumbestand vorhanden, der sich vorwiegend aus Hainbuche und Ahorn zusammensetzt.

Gemäß einer gutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz ist für das Planungsgebiet aufgrund seiner Habitatausstattung lediglich eine untergeordnete

Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für allgemein verbreitete Vogelarten anzunehmen. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ergeben werden.

Unmittelbar südlich der Denninger Straße befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet der Denninger Anger, der zentrale Stadtteilpark in Bogenhausen.

2.3. Rechtliche und planerische Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München stellt das Vorhabengebiet als Kerngebiet (MK) dar, mit den überlagernden Darstellungen „vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und „Stadtteilzentrum“ (gemäß Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München).

Für das Vorhabengebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3 c vom 28.11.1973. Das Areal ist als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ ausgewiesen. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0 und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentlich gewidmete Arabellastraße sichergestellt.

Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Denninger- und Engelschalkinger Straße sowie den Effnerplatz an den Mittleren Ring und damit an die Bundesautobahnen in alle Richtungen gegeben.

Der öffentliche Nahverkehr ist in jeweils ca. 200m Entfernung an die U-Bahn, Straßenbahn sowie diverse Buslinien angebunden.

2.5. Technische Erschließung

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage und seiner bereits heute bestehenden Nutzung voll mit allen relevanten Medien (Telefon, Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme) erschlossen.

2.6. Vorbelastungen

Anlagenlärm

Das Vorhabengebiet ist auf Grund der räumlichen Nähe zu den vorhandenen Büro- und Hotelnutzungen als durch Lärm vorbelastet einzustufen (Anlagenlärm). Es wird davon ausgegangen, dass unter Umständen Werte einzelner Regelwerke zum Anlagenlärm überschritten werden.

Verkehrslärm

Eine Verkehrszählung wurde im Jahr 2014 stichprobenartig durchgeführt. Nennenswerte Verkehrslärmbelastungen, insbesondere in den Nachtstunden, sind nicht zu erwarten.

Altlasten

Für das Vorhabengebiet liegen Hinweise auf eine Altlast / Altlastverdachtsfläche vor. In Vorbereitung auf das Planungsverfahren wurden sondierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Auswertung hat für das Vorhabengebiet Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Belastungen bzw. Verunreinigungen des Bodens ergeben. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Baugrundgutachten mit

Rammkernbohrungen erstellt. Der Boden wird im Zuge der Baumaßnahme jedoch ohnehin vollständig ausgehoben bzw. ausgetauscht.

3. Planungsziele

Es werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt:

- Schaffung von Flächen für Wohnen (auch für unterschiedliche Einkommensgruppen) und Gewerbe
- Nachnutzung eines ab 2020 brachliegenden innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstücks durch ein architektonisch hochwertiges Gebäude
- Schaffung eines qualitätvollen Arbeits- und Wohnumfelds mit möglichst großen und gut nutzbaren Freiflächen
- Verbesserung der Grünausstattung u. a. durch eine vollständig begrünte Fassade

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit einer Hochhausbebauung fortzuführen und als Bindeglied einen harmonischen Anschluss an das benachbarte Areal „Arabeska“ zu bilden.

Die Bebauung ist in 16-geschossiger Bauweise als Solitär mit Balkonen/Loggien, Flachdach und Dachgärten geplant. Das Gebäude spielt mit der amorphen und freien Gebäudeform der vor kurzem fertig gestellten „Arabeska“ und ergänzt diesen Gebäudekomplex um einen Hochpunkt zu einem städtebaulich wirksamen Dreiklang, ohne dabei in die prägenden Sichtachsen des Stadtbildes aus den verschiedenen Himmelsrichtungen einzugreifen.

Dieser innovative Hochpunkt stärkt die stadträumliche Identität und schafft einen fließenden Übergang zur Hypo-Vereinsbank und zum Arabellahaus.

Eine zukunftsweisende Fassadengestaltung mit vertikaler Begrünung und attraktiven Kommunikationszonen bilden das Kernstück des Entwurfs. Die geplante begrünte Fassade soll auch zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen. Sie wird als Pilotprojekt zu Forschungszwecken der Hochschule Weihenstephan bereitgestellt werden, so dass sowohl die Planungsphase als auch die Realisierung wissenschaftlich begleitet werden.

Es soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzt werden. Hierbei sollen in den vier unteren Geschossen gewerbliche Flächen umgesetzt und ab dem fünften Geschoss insgesamt ca. 55 Wohnungen geschaffen werden. Durch diese Gliederung kann trotz der dichten Bebauung eine ausreichende Belichtung der Wohnungen sichergestellt werden. Die Stellplätze werden vollständig in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht. In einem dritten Untergeschoss muss die Möglichkeit für die Errichtung eines Netzknotens für die Deutsche Telekom gewährleistet werden.

Aufgrund des kleinen Grundstückes und der Notwendigkeit, die Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage unterzubringen, ist eine vollständige Unterbauung des Grundstückes erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil der Bewässerungsanlage für die Fassadenbegrünung zugeführt und im Übrigen den

Vorschriften entsprechend versickert. Hierzu wird derzeit ein geohydrologisches Gutachten erstellt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sollen durch den Bebauungsplan unter Wahrung ausreichender Belichtung und Belüftung der umgebenden Bebauung entsprechend verkürzt werden.

Die zulässigen Wandhöhen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und eindeutig festgelegt.

Freianlagen

Die Freianlagen sollen entsprechend dem vorherrschenden Gestaltungsprinzip im Arabellapark offen und mit baumbestandenem Rasen-/Pflanzflächen gestaltet werden. Aufenthaltsbereiche im Freien werden für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Beschäftigten mit den ebenerdigen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und zwei gemeinschaftlichen Dachgärten im zweiten Obergeschoss und im fünfzehnten Obergeschoss geschaffen. Den einzelnen Wohnungen werden ferner großzügige Balkone/Loggien zugeordnet. Die erforderlichen Kinderspielflächen gemäß Bayerischer Bauordnung können im Vorhabengebiet untergebracht werden.

Es ist beabsichtigt, das Vorhabengebiet an den öffentlich nutzbaren Weg der „Arabeska“ anzuschließen, um einen direkten Anschluss zur Denninger Straße und weiter zum übergeordneten Grünzug Denninger Anger zu ermöglichen.

Soziale Infrastruktur

Nach Abfragen bei den zuständigen Fachdienststellen können die ursächlichen Bedarfe an Plätzen für die Kindertagesbetreuung durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Planungsgebietes gedeckt werden. Weiter wird in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass im betreffenden Kitaplanungsbereich aufgrund bereits bestehender gesicherter Planungen die städtischen Versorgungsziele sowohl für die Altersgruppe der unter 3-Jährigen als auch für die Altersgruppe der 3-6-Jährigen mittelfristig erreicht werden, so dass auch für die Kinder aus der Arabellastraße 26-28 ein entsprechender Betreuungsplatz zur Verfügung stehen wird.

Aufgrund der zahlreichen wohnortnahen Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung in der Umgebung sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Wo genau die Kinder untergebracht werden können, ist von der zeitlichen Entwicklung abhängig, in welchen Einrichtungen zu gegebener Zeit dann Plätze frei sind.

Die Grundschule des Sprengels in der Stuntzstraße kann die Kinder aus dem Bauvorhaben mit versorgen.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren werden ein Verkehrsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus welchem gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten sind (z.B. Anforderung an Fassade und Fenster).

Orts- und Landschaftsbild

Es wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung mit mehreren stadtbild- und objektrelevanten Betrachtungsstandorten durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine Realisierung des geplanten Hochhauses mit einer Bauhöhe von ca. 52 m keine maßgebliche oder markante Veränderung der Stadtsilhouette des Münchner Ostens entstehen wird und dass das Objekt somit auch keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen wird.

Zudem ist anhand der Untersuchungsergebnisse festzustellen, dass durch die Präsenz des neuen Objekts im Erscheinungsbild der Stadt keine negativen Einflüsse auf die Wirkung denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume zu erwarten sind. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse ist das geplante Vorhaben als stadtbildverträglich zu beurteilen.

5. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksgröße	2.197 m ²
Geschossfläche gesamt (inkl. Loggien) (ohne Funktionsbereiche Fassadenbegrünung) GFZ	8.680 m ² 3,95
Geschossfläche Gewerbe gesamt (inkl. Loggien) ca. 40% der Gesamtgeschossfläche	3.610 m ²
Geschossfläche Wohnen gesamt (inkl. Loggien) ca. 60% der Gesamtgeschossfläche	5.070 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO GRZ	1.100 m ² 0,5
Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ	2.197 m ² 1,0

6. Auswirkungen der Planung

Das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen kann durch die umgebenden Straßen aufgenommen werden; das zur Arabellastraße 26-28 bereits aus dem Jahre 2007 vorliegende Verkehrsgutachten wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert.

Die Ausbildung einer begrünten Fassade kann einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftbelastung leisten und neue Maßstäbe einer zukunftsweisenden Architektur setzen.

Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet wird sich von 84 % weiter auf 100 % erhöhen. Die begrünten und bepflanzten Flächenanteile des Vorhabens, die zwar unterbaut aber dennoch klimatisch wirksam sind, werden jedoch größer sein als im Bestand. Die vorhandenen Bäume, die vollständig beseitigt werden müssen, werden durch Neupflanzungen ersetzt.

7. Stellungnahme der Verwaltung zu vorliegendem Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 1) grundsätzlich zugestimmt werden:

- Mit dem beantragten Vorhaben wird eine nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechende Bebauung durch ein zukunftsorientiertes Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt.
- Der Hochpunkt, welcher durch seine vollständig begrünte Fassade ein Modellprojekt für die Verbesserung des Mikroklimas darstellen soll, stärkt die

stadträumliche Identität und bildet eine positive Ergänzung des städtebaulichen Kontextes.

- Das geplante Vorhaben ist als stadtbildverträglich zu beurteilen.
- Mit der Baumaßnahme wird entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München neuer Wohnraum, davon 30% als geförderter Wohnungsbau, erstellt.
- Aufgrund der zahlreichen wohnortnahen Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung in der Umgebung sind ausreichend Kapazitäten gegeben, um die durch das Vorhaben ursächlich ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur in bestehenden Einrichtungen außerhalb des Planungsgebietes unterzubringen.
- Das Planungsgebiet ist sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen.
- Die sich aus dem Vorhaben errechnende Geschosßflächenzahl (GFZ) von 3,8 (GFZ 3,95 inklusive Loggien) ist aufgrund der Grundstücksgröße für Wohnen ausgesprochen hoch, dennoch wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen und der Nachbargebäude sichergestellt werden.
- Aufgrund der hohen baulichen Dichte werden nutzbare, ebenerdige Freiflächen nur in einem geringen Umfang zur Verfügung stehen. Zwar werden ergänzend zwei gemeinschaftliche Dachgärten angeboten und den Wohnungen großzügige Loggien zugeordnet. Um aber trotz der vorgesehenen baulichen Dichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden daher im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Planungsgebietes Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise im Denninger Anger, im weiteren Verfahren geprüft.
- Die Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Sie strebt die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung an und ist bereit, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelösten Kosten und Aufwendungen zu übernehmen und einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen. Die Finanzierung ist nach den Angaben der Vorhabenträgerin gesichert.
- Die Grundstücke Flurnummern 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen befindet sich vollständig im Eigentum der Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird daher seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München befürwortet. Da nahezu alle Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO auf die angrenzenden Grundstücke fallen würden und eine Abstandsflächenverkürzung im Bebauungsplan erforderlich ist, sollte das Verfahren eng mit den betroffenen Nachbarn abgestimmt werden.

Das Vorhabengebiet soll an den öffentlich nutzbaren Weg der „Arabeska“ angeschlossen werden, um eine direkte Anbindung zur Denninger Straße und weiter zum übergeordneten Grünzug Denninger Anger mit seinen Erholungsflächen zu

ermöglichen. Daher ist im weiteren Verfahren eine Klärung bezüglich der Anbindung mit der Nachbarin erforderlich.

8. Sozialgerechte Bodennutzung / Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ein Durchführungsvertrag zu schließen.

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) hat sich am 29.03.2017 mit der Angelegenheit befasst und der Planung auf Grundlage des von der Planungsbegünstigten abgegebenen Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB zugestimmt.

Die Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG hat am 17.02.2017 die Grundzustimmung abgegeben.

Die Vorhabenträgerin erkennt die Grundsätze der SoBoN an und ist bereit, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren ergebenden Kosten (Planungskosten, Fachgutachten) und Lasten zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin ist bereit, einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen und wird einen Entwurf vorlegen.

Gemäß den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung ist u.a auch 30% geförderter Wohnungsbau zu erbringen.

9. Beschleunigtes Verfahren / Weiteres Vorgehen

Es wird vorgeschlagen, das geplante Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring durchzuführen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nach derzeitigem Kenntnisstand vor:

- Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Mit dem Bebauungsplan soll dem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Die Grundfläche (GR) beträgt mit ca. 2.197 m² deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Des Weiteren bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring wird daher abgesehen.

Es soll eine zweiwöchige Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu den Projektplänen

durchgeführt werden.

Für das Planungsgebiet sind schlüssige planungsrechtliche Festsetzungen zu entwickeln.

Es soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzt werden, das dem Gebietscharakter eines gemischten Gebietes entspricht. Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung befindet sich der Planungsbereich im Umgriff eines größeren Kerngebietes (MK), welches sich zwischen der Engelschalkinger-, Denninger-, Richard-Strauss- und entlang der Arabellastraße erstreckt. Aufgrund der deutlich untergeordneten Flächengröße im Gesamtlächenkontext und der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans für den Planungsbereich nicht erforderlich.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Bezirksausschusssatzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziff. 6.1, angehört.

Er hat sich in der Sitzung vom 09.05.2017 mit der Planung befasst und hierzu folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen.

„Der Bezirksausschuss stimmt bei vorliegendem Bauvorhaben der GFZ aufgrund der besonderen, im vorliegenden Fall sehr überzeugenden Gestaltungsqualität der begrünten Fassaden zu, möchte dies aber ausdrücklich nicht als Maßstab für weitere Geschosswohnungsbauten im Arabellapark verstanden wissen.“

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes Bogenhausen hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2017, M = 1 : 5.000, schwarz umrandete Gebiet Arabellastraße 26-28 ist ein

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung (unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 c, 8. Teilbereich) aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Sozialreferat
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An die Stadtwerke München GmbH
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
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/31T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V