

Telefon: 0 233-22187
-24306
-22908
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII-22P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-23V

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

- a) **Ergebnis des Planungswettbewerbes für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethmarkt“**
- b) **Einleitung und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a; Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2115 vom 20.07.2016**
- c) **Weiteres Vorgehen bei der Bearbeitung des in der Vollversammlung vom 20.07.2016 beschlossenen Änderungsantrages von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Prüfauftrag)**

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09668

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Durchführung eines Planungswettbewerbes Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gem. § 12 BauGB vom 24.04.2017 durch die Stadtsparkasse München.
Inhalt	Information über Ergebnis des durchgeführten Planungswettbewerbes Die Stadtsparkasse München beabsichtigt den Abbruch des ehemaligen Umspannwerkes und die Errichtung eines Wohn- und Geschäftskomplexes am Elisabethplatz Darstellung der Grundlagen, der Planungsziele und Planungskonzepte Abstimmung der Neuordnung der Marktflächen mit geplanter Bebauung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	Kenntnisnahme vom Wettbewerbsergebnis Beschlussfassung über die Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016, Einleitung des Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Elisabethplatz, Elisabethmarkt, Arcisstraße, Nordendstraße, SSKM, Umspannwerk, Stadtwerke München, SWM, Stadtparkasse München
Ortsangabe	Stadtbezirk 09- Schwabing-West, Elisabethplatz, Arcisstraße

Telefon: 0 233 - 22187
- 24306
- 22908
Telefax: 0 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HAII/22 P
PLAN-HAII/52
PLAN-HAII/23 V

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

- a) **Ergebnis des Planungswettbewerbes für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethmarkt“**
- b) **Einleitung und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a; Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2115 vom 20.07.2016**
- c) **Weiteres Vorgehen bei der Bearbeitung des in der Vollversammlung vom 20.07.2016 beschlossenen Änderungsantrages von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Prüfauftrag)**

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09668

**Vorblatt zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Anlass der Planung.....	1
2. Planungswettbewerb für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethmarkt“.....	2
3. Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Ausgangslage.....	6
4. Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.....	17
5. Sozialgerechte Bodennutzung.....	20
6. Behandlung des in der Vollversammlung vom 20.07.2016 beschlossenen Änderungsantrags von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE zum Thema Mobilitätsstation im vorliegenden Vorhabengebiet.....	20
7. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	21
II. Antrag der Referentin.....	25
III. Beschluss.....	25

Telefon: 0 233 - 22187
- 24306
- 22908
Telefax: 0 233 - 24213

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

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

- a) Ergebnis des Planungswettbewerbes für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethmarkt“
- b) Einleitung und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a; Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2115 vom 20.07.2016
- c) Weiteres Vorgehen bei der Bearbeitung des in der Vollversammlung vom 20.07.2016 beschlossenen Änderungsantrages von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Prüfauftrag)

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09668

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet (o.M.)
2. Übersichtsplan vom 08.06.2017 M = 1:2.500
3. Überblick der Wettbewerbsarbeiten der Preisträger
4. Antrag der Stadtparkasse München vom 24.04.2017 mit Projektplänen
5. Änderungsantrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE vom 20.07.2016 (Prüfauftrag)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2017 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich aus § 7 Abs.1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Planung

Das Vorhabengebiet liegt an herausgehobener Stelle am Elisabethplatz mit dem Elisabethmarkt, einem der vier permanenten Märkte für Lebensmittel und Blumen in München. Dort beabsichtigt die Stadtparkasse München (SSKM) als Eigentümerin einen neuen Wohn- und Geschäftskomplex zu errichten. Geplant sind Flächen für Wohnen, kleinteiligen Einzelhandel und Büronutzung sowie eine Kindertagesstätte. Des Weiteren wird die Umsetzbarkeit von 50 Anwohnerstellplätzen in einer Tiefgarage geprüft.

Heute ist das Vorhabengebiet mit noch teils genutzten technischen Anlagen eines

Umspannwerks der Stadtwerke München GmbH (SWM) zur Stromversorgung des Stadtteils bebaut. Diese werden durch einen Neubau an der Arcisstraße ersetzt. Das neue Umspannwerk wurde Anfang 2017 fertiggestellt. Durch Optimierung des Anlagenkonzepts sowie den Einsatz einer veränderten Anlagentechnologie wurde der bisherige Platzbedarf erheblich reduziert. Somit verbleiben rund ein Fünftel der bisherigen Grundstücksfläche bei der SWM (1.531 m²), die frei werdende Fläche (5.747 m²) hat die Stadtparkasse München erworben.

Für die geplanten Umstrukturierungen ist die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 aus dem Jahr 1966 erforderlich. Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 20.07.2016 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2115 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 2115 umfasst die drei Grundstücke der SSKM, der SWM und der Landeshauptstadt München (LHM). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a umfasst jedoch nur die Grundstücke der SSKM und der LHM. Das Grundstück der SWM wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) nicht mit einbezogen. Der Aufstellungsbeschluss basiert auf einem städtebaulichem Konzept mit Eckdaten aus einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013. Am 20.07.2016 hat der Stadtrat im Zuge des Aufstellungsbeschlusses die Durchführung eines Planungswettbewerbes beschlossen.

2. Planungswettbewerb für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethmarkt“

2.1 Verfahren, teilnehmende Büros, Besetzung Preisgericht

Die Auslobung für den Wettbewerb fand am 19.09.2016 statt. Er wurde von der SSKM als nicht offener einstufiger, anonymer Planungswettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgelobt. Es wurden neun Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Davon haben alle Architekturbüros in Zusammenarbeit mit Büros für Landschaftsarchitektur einen Wettbewerbsbeitrag abgegeben.

Die Wettbewerbsbeiträge wurden vom 17.02.2017 bis 03.03.2017 im Foyer des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Blumenstraße 28b ausgestellt.

Teilnehmende Büros

Folgende eingeladenen Planungsbüros haben am Wettbewerb teilgenommen:

- AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien, München
mit realgrün Landschaftsarchitekten, München
- Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH, München
mit Valentien + Valentien Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL, München
- Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin
mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin
- Falk von Tettenborn Architects, München
Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München
- Fink + Jocher Architekten, Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH,
München

- t17 Landschaftsarchitekten GbR, München
- Grabow & Klaus Architekten partmbb, München
- Wendler Landschaftsarchitekten bdla und Stadtplaner, München
- Hierl Architekten BDA DWB, München
- Lex Kerfers Landschaftsarchitekten GbR, Bockhorn, München
- Leuschner von Gaudecker Architekten, München
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München
- robertneun Architekten GmbH, Berlin
- Mania Lohrengel Landschaftsarchitektur, Berlin

Besetzung Preisgericht

Das Preisgericht setzte sich zusammen aus Fachpreis- und Sachpreisrichterinnen und -richtern sowie sachverständigen Beraterinnen und Beratern.

Stimmberechtigte Fachpreisrichterinnen und -richter:

- Rita Ahlers, Architektin, München
- Prof. Maria Auböck, Landschaftsarchitektin, München/Wien
- Gert F. Goergens, Architekt, München
- Rainer Hofmann, Architekt, München
- Prof. Manfred Kovatsch, Architekt, München
- Prof. Dr.(l) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
- Prof. Meinrad Morger, Architekt, Basel

Stimmberechtigte Sachpreisrichterinnen und -richter:

- Dr. Bernd Hochberger, Stadtparkasse München
- Michael Rubenbauer, Stadtparkasse München
- Hans-Dieter Kaplan, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Walter Zöller, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
- Sabine Krieger, Mitglied des Stadtrats, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste
- Richard Progl, Mitglied des Stadtrats, Fraktion BAYERNPARTEI
- Dr. Walter Klein, Bezirksausschuss 4 Schwabing-West

Zum Vorsitzenden des Preisgerichts wurde Prof. Meinrad Morger gewählt.

2.2 Ergebnis des Wettbewerbs

Das Preisgericht hat unter Vorsitz von Prof. Meinrad Morger am 02.12.2016 über die neun eingereichten Entwürfe beraten und folgende Preise vergeben:

1. Preis

Leuschner von Gaudecker Architekten, München, mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, München

1. Preis

Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin, mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin

3. Preis

AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien, München mit
realgrün Landschaftsarchitekten, München

Das Preisgericht empfahl einstimmig, die Verfasser, der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Projekte, mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen. Am 12.12.2016 erhielten die beiden Büros im Zuge eines Startkolloquiums nähere Informationen zur Zielformulierung.

Das Preisgericht hat unter Vorsitz von Prof. Meinrad Morger am 10.02.2017 über die zwei überarbeiteten Entwürfe beraten und folgende Empfehlung ausgesprochen (Auszug Protokoll des Preisgerichts vom 10.02.2017):

„Nach Abschluss der Diskussion empfiehlt die Jury mit 10:4 Stimmen, die Arbeit von Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin, mit Capatti Staubach Urbane Landschaften, Berlin, zur Grundlage der weiteren Entwicklung des Vorhabens zu machen, die im Protokoll aufgeführten Kritikpunkte sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.“

Der Entwurf 1. Preis wurde am 02.12.2016 vom Preisgericht wie folgt beurteilt (Auszug Protokoll):

„Der Wettbewerb bietet die Chance, die vierte Platzwand des Elisabethplatzes, die zur Zeit aus einer nahezu hermetisch abgeschlossenen, unattraktiven Wand besteht, durch neue Nutzungen und – mit diesen einhergehend – zu einer neuen stadträumlichen Qualität aufzuwerten.

Der vorgesehene Nutzungsmix auf dem Gelände mit Läden, Büros, studentischen und allgemeinen Wohnungen und mit der Kita stellt für sich betrachtet bereits einen positiven Ansatz dar.

Die städtebaulichen Randbedingungen für diesen Wettbewerb sind sehr eng gefasst, gleichwohl gelingt es den Verfassern, auch mit diesen Einschränkungen ein stadträumlich zeitgemäßes Quartier mit einem städtisch urbanen Charakter, guter Orientierung und hohem Wiedererkennungswert zu schaffen.

Die Baukörperkonfiguration wird durch zwei leicht geschwungene Baukörper geprägt.

Der Hauptbaukörper zum Platz bietet dadurch eine leicht aufgeweitete

„Straßenraumsituation“ zu den Marktständen. Dies wird durchaus positiv bewertet.

Der zweite Bauteil, im Abstand zum Hauptbaukörper angeordnet, bietet eine wünschenswerte Unterbrechung der Bebauung an der Nordendstraße. Dadurch gibt es jedoch einen gewissen Lärmeintrag in das Hofinnere.

Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung mit den Läden im Erdgeschoss und den Büros im ersten Obergeschoss ist gut denkbar. Kritisiert wird allerdings, dass durch die aufwendigen Treppenhäuser die Ladennutzung im Erdgeschoss stark eingeschränkt ist. Dies trifft in gewissem Maß auch auf die Bürostruktur zu, die etwas flexibler gestaltet werden müsste.

Die Wohnungsgrundrisse des Hauptbaukörpers sind gut gelöst. Sie bieten allerdings ein überraschendes Angebot, in dem die meisten Individualräume nach Süden, die Funktionen Wohnen-Essen-Kochen nach Norden zum Platz angeordnet sind.

Einige wenige Kleinwohnungen sind ausschließlich nach Norden orientiert.

Im sechsten Obergeschoss gibt es eine großzügige Nordterrasse.

Die Kita, im zweiten Baukörper untergebracht, ist gut orientiert. Darüber befindet sich das Wohnheim mit einigen wenigen Einheiten, die ausschließlich zur Nordendstraße orientiert sind.

Die Fassaden weisen einen sehr strengen Duktus auf. Diese Strenge wird zum Elisabethplatz durch Loggien rhythmisiert. Diese Loggien müssten bis zum dritten Obergeschoss verglast werden, um die Anforderungen der TA-Lärm einzuhalten.

Nicht überzeugen kann die Südfassade des Hauptbaukörpers. Man vermisst bei dieser Fassade das Gefühl, dass es sich um ein Wohngebäude handelt. Die Fassaden an der Nordendstraße und Arcisstraße werden positiv bewertet.

Freiraumkonzept: Die ruhige und elegante Freiraumgestaltung wird in zwei grünen Höfen mit Zugang von der Nordendstraße formuliert. Hainartige Baumgruppen stehen in einer gehügelten Landschaft. Der Spielbereich der Kita wird jedoch ohne Geräte dargestellt und suggeriert symbolisch das Spiel zwischen den Heckenräumen. [...]"

Der Entwurf 1. Preis wurde am 10.02.2017 vom Preisgericht wie folgt beurteilt (Auszug Protokoll):

„Städtebau

Die städtebauliche Konzeption der Arbeit wird kontrovers diskutiert, vor allem hinsichtlich ihrer Einfügung in die Maßstäblichkeit der Umgebung.

Einerseits wird der geschwungene Riegel am Elisabethplatz als sehr dominant empfunden, sowohl dem Platz als auch seiner bestehenden Umbauung gegenüber. Dem Neubau wird der Charakter eines öffentlichen Gebäudes zugesprochen, der seiner tatsächlichen Nutzung nicht entspricht.

Andererseits jedoch wird die großmaßstäbliche Eleganz des Entwurfs gewürdigt. Der Entwurf scheint der großstädtischen Situation in München-Schwabing überwiegend angemessen und findet in seiner Maßstäblichkeit durchaus vergleichbare Beispiele in der weiteren Umgebung. Seine beiden großformatigen Baukörper tragen zur Definition des Elisabethplatzes bei und schaffen gleichzeitig zwei angenehm proportionierte, gut nutzbare Innenhöfe. Der gewünschte kleinere Maßstab wird durch die differenzierte Ausformung und Rhythmisierung der Kubaturen und Fassaden erzeugt, wie auch durch das Öffnen des Blockrandes an der Nordendstraße.

Grundrisse

Die rückwärtige Erschließung des Gebäudes am Elisabethplatz wird kritisch beurteilt. Sie lässt keine Adressen am Elisabethplatz entstehen und zieht – über die Erschließung der Büros – Öffentlichkeit in den Innenhof. Die kleinen Hofzugänge wirken in der Großform des Riegels am Elisabethplatz ein wenig verloren. Die Einzelhandelsflächen können im dargestellten Zuschnitt nur sehr kleinteilig vermietet werden.

Im Übrigen werden die Grundrisse positiv bewertet. Dies betrifft insbesondere die horizontale Anordnung der Nutzungen. Mit der angebotenen Schichtung – Läden, darüber Büros, darüber Wohnungen - entspricht der Entwurf der typischen – und bewährten – Gliederung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses.

Fassaden

Die Länge der Fassade am Elisabethplatz lässt die Frage nach einer weiteren Gliederung bzw. Rhythmisierung – in der Ebene der Fassade oder in der Kubatur des Baukörpers – aufkommen.

Insgesamt jedoch ist das Thema sehr gut durchgearbeitet. Der Entwurf weist klassische, zeitlos elegante, fein strukturierte Fassaden auf. Die Angaben zu Materialität und Konstruktion überzeugen sowohl in technischer als auch in gestalterischer Hinsicht.“

3. Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Ausgangslage

3.1 Lage im Stadtgebiet, Umgebung, Größe des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtbezirk 4 Schwabing-West. Südlich grenzt der Stadtbezirk 3 Maxvorstadt an. Das Vorhabengebiet 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 Vorhabengebietes 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 Vorhabengebiet besteht aus zwei Teilflächen (SSKM und LHM) von insgesamt etwa 0,77 ha:

Das Vorhabengebiet im Eigentum der Stadtparkasse München (SSKM) umfasst 0,57 ha (Flurst.Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III).

Das Gebiet im Eigentum der Landeshauptstadt München umfasst ca. 0,2 ha (Flurst.Nrn. 4557, Gemarkung München Sektion III).

3.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Vorhabengebiet und seine nächste Umgebung wie folgt dar:

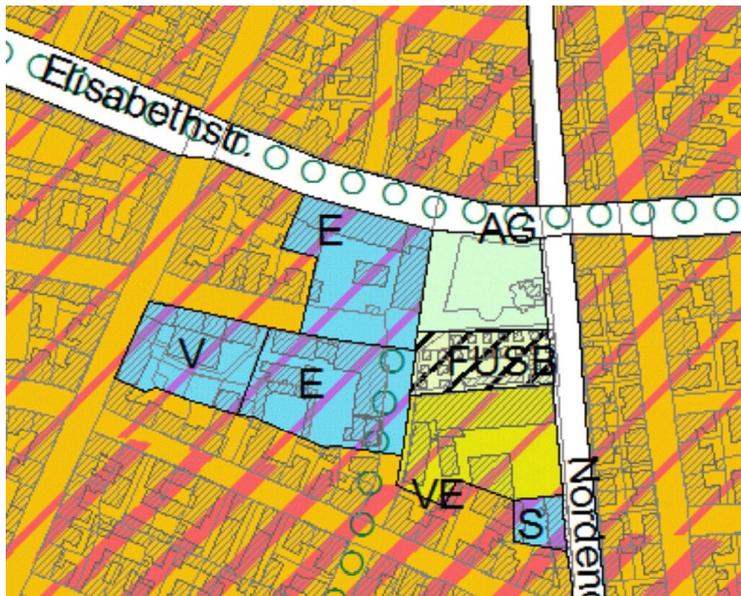


Abb.1: Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: GeoInfoWeb)

- das Vorhabengebiet ist im nördlichen Teil als Ver- und Entsorgungsfläche (VE) dargestellt, im südöstlichen Bereich der Feuerwache als Gemeinbedarfsfläche Sicherheit (S) dargestellt,
- der nördlich angrenzende Bereich des Marktes am Elisabethplatz ist als Fußgängerbereich (begrünt) (FUSB) dargestellt,
- der integrierte Landschaftsplan stellt Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhabengebiet liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 259, welcher am 11.05.1966 In Kraft getreten ist. Dieser setzt für den hier in Rede stehenden Bereich als Art der Nutzung Versorgungsfläche (Elektrizität) bzw. für den Bereich der Feuerwehr Gemeinbedarf - Feuerwache fest. Entlang der Georgenstraße ist als Art der Nutzung Kerngebiet festgesetzt. Darüber hinaus gibt es Festsetzungen zum Maß der Nutzung: Baulinien und Baugrenzen in Form von Bauräumen mit abschnittswisen und detaillierten Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zur Grundfläche, zur Baumassenzahl und zur Anzahl der Vollgeschosse.

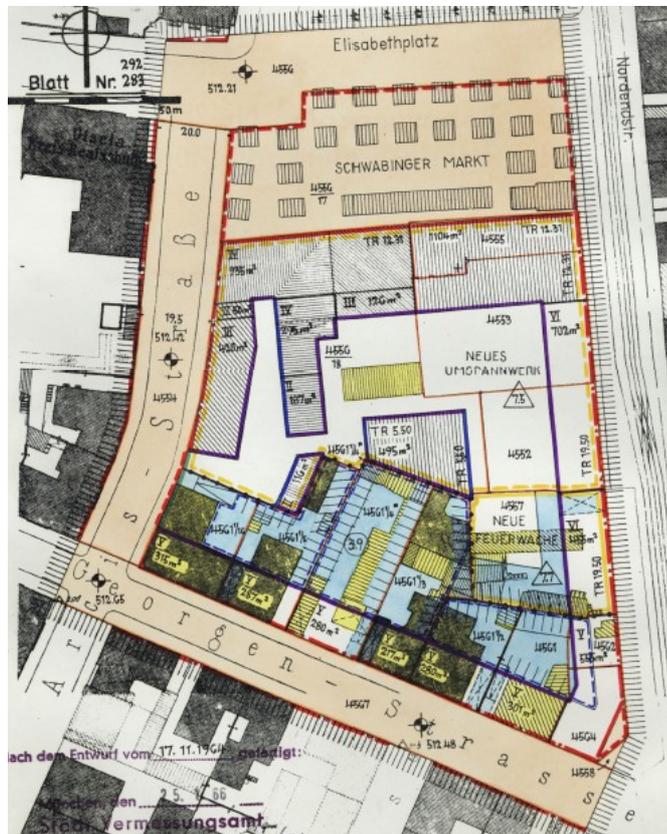


Abb.2: Bebauungsplan Nr. 259

Der Bebauungsplan hat mit seinen Festsetzungen dezidiert auf die Versorgungsfläche 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.

Für die geplanten Umstrukturierungen des Wettbewerbsgebietes ist die Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

3.4 Städtebauliche Situation

Das Vorhabengebiet liegt in der gründerzeitlichen Stadterweiterung von Schwabing-West. 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 vorgegeben Pavillonabstand die Umgebung. Die Höhenentwicklung beträgt hier 15 m im Mittel. Entlang der Nordendstraße ist westlich eine geschlossenen 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 kommun 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 18 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.

3.5 Gebäudebestand, historische Entwicklung und Nutzung

3.5.1 Umfeld Elisabethplatz mit Markt am Elisabethplatz

Das Vorhabengebiet 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.

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.

Am 05.04.2017 ist die Sanierung des Marktes in der Vollversammlung beschlossen worden. Die Sanierung des Marktes ist erforderlich, da er nicht mehr die gesetzlichen Anforderungen bzgl. Brandschutz und Hygiene erfüllt. Die Neuordnung des Marktbetriebes und die Umstrukturierung des Areals der Stadtparkasse weisen in hohem Maße gegenseitige Abhängigkeiten auf, weshalb die Projekte zeitlich eng miteinander abgestimmt werden müssen.

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 21.09.1904 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 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.

3.5.2 Feuerwache 4

Die Anwesen Nordendstraße 25 und 27 (Flurst.Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III) wurden bislang durch die Feuerwache 4 - Schwabing genutzt. Das Gebäude der Feuerwache 4 (Nordendstraße 27) wurde 1970 fertig gestellt. Im Jahr 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 München. Im Jahr 2016 ist die Feuerwache 4 - Schwabing in einen Neubau in der Heißstraße 120 gezogen. Der jetzige Standort wird bis zum Jahr 2023 als Ausweichquartier für einzelne Betriebsteile der Feuerwache 1 (An der Hauptfeuerwache 8) dienen, die ab 2017 saniert werden soll. Anschließend werden die Gebäude von der Branddirektion aufgegeben und in das allgemeine Grundvermögen des Kommunalreferates übergeben bzw. einer anderen Nutzung zugeführt. Das städtische Anwesen Nordendstraße 25 und 27 wird nach § 12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

3.5.3 Umspannwerk

In den Jahren 1899 und 1900 wurde hier eine elektrische Unterstation für die Stromversorgung errichtet. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Areal aufgrund des ansteigenden Strombedarfs in Schwabing immer weiter 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 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

Der Altbestand auf Flurst.Nr. 4552/2 im Eigentum der SSKM soll abgebrochen und entsprechend dem Wettbewerbsergebnis neu bebaut werden.

Die Fertigstellung des Neubaus des Umspannwerks auf dem Grundstück (Flurst.Nr. 4552, Eigentum SWM) entlang der Arcisstraße erfolgte 2017. Die vollständige Abschaltung der Bestandsgebäude und die Umstellung auf den Neubau ist für 2018 geplant. Zukünftig plant die SWM eine zweigeschossige Büroaufstockung.

3.6 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

3.7 Grün- und freiraumplanerische Situation

3.7.1 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 Vorhabengebiet und in der Umgebung ist ausgesprochen innerstädtisch, mit hoher klimatischer Belastung bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand.

3.7.2 Vegetation und Biotopfunktion

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

3.7.3 Erholung und Freiflächensituation

Das Vorhabengebiet 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.

3.8 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.

3.8.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhabengebiet liegt mit ca. 550 m Entfernung im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich der U-Bahn Haltestelle Josephsplatz (U2 - Feldmoching-Messestadt Ost und U 8 - Olympiazentrum-Sendlinger Tor).

In der Nordendstraße liegen in ca. 150 m Entfernung die Haltestellen der Trambahnlinien 27 (Petuelring - Sendlinger Tor) und 28 (Scheidplatz - Sendlinger Tor). Somit liegt das Vorhabengebiet innerhalb der fußläufigen Haltestelleneinzugsbereiche für Kernzonen (600 m Radius für U- und S-Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen).

Zusätzlich befindet sich in ca. 750 m Entfernung die U-Bahn Haltestelle Giselastraße (U3 Moosach - Fürstenried West und U6 Garching-Forschungszentrum - Klinikum Großhadern).

3.8.2 Individualverkehr (MIV)

Das Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiet 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.

3.8.3 Ruhender Verkehr, Erschließung und Stellplätze der Grundstücke

Das Vorhabengebiet 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.

Das Vorhabengebiet kann von der Arcisstraße und der Nordendstraße aus erschlossen und befahren werden. Der Elisabethmarkt wird von der Arcisstraße angeliefert, diese Zufahrt liegt direkt nördlich des bestehenden Umspannwerkes. Im Inneren des Marktgrundstücks sind bislang ebenerdig 18 Stellplätze für Marktbetreiber vorhanden.

3.8.4 Anwohnerstellplätze

Das Umfeld des Vorhabengebietes 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 Vorhabengebiet scheint im Zuge der angestrebten Neuordnung und Nutzungsänderung für die Errichtung zusätzlicher Anwohnerstellplätze grundsätzlich geeignet. Sie könnten entweder in der Tiefgarage des Neubaus der SSKM oder in der geplanten Tiefgarage unter dem Elisabethmarkt, die über die Tiefgarage der SSKM zu erschließen ist, untergebracht werden.

Die Unterbringung der ca. 50 Anwohnerstellplätze auf dem Grundstück der Stadtparkasse München wurde im Wettbewerbsverfahren geprüft und erwies sich grundsätzlich als möglich.

Das Projekt der SSKM ist als privates Projekt einzustufen, das nach dem aktuellen Grundlagenbeschluss "Strukturelles Umsetzungskonzept für die Verwirklichung verkehrlicher Maßnahmen unter Verwendung von Stellplatzablösemitteln" vom 14.12.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 05253) anteilig gefördert werden kann.

Bei entsprechender Sicherung der ca. 50 Stellplätze für Anwohnerparken auf 25 Jahre mit einer Dienstbarkeit kann das Projekt der SSKM entsprechend mit Stellplatzablösemitteln zu 50 % der förderfähigen Kosten (im Wesentlichen Baukostengruppen 300 und 400, DIN 276), maximal 18.000 € je Stellplatz gefördert werden.

Soweit die Anwohnerstellplätze dagegen in der geplanten Tiefgarage unter dem Elisabethmarkt, die über die Tiefgarage der SSKM erschlossen werden soll, durch die LHM über die Markthallen München, eine städtische Gesellschaft oder mit privater Beteiligung geschaffen werden und jedenfalls im städtischen Anlagevermögen verbleiben, handelt es sich um ein städtisches Projekt. Dieses kann zu 100 %, im Regelfall bis max. 40.000 € je Stellplatz aus Stellplatzablösemitteln finanziert werden.

Da insgesamt von Seiten der Verkehrsplanung ein Bedarf von ca. 50 Anwohnerstellplätzen festgestellt wurde, kann aus Stellplatzablösemitteln nur eine der beiden Maßnahmen in dieser Größenordnung gefördert bzw. finanziert werden. Die Möglichkeiten zur Schaffung von Anwohnerstellplätzen müssen daher im weiteren Planungsverlauf der beiden auch im Bauverlauf eng verknüpften Vorhaben

(vgl. Beschluss vom 05.04.2017 - Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08433, Zukunftskonzept der festen Lebensmittelmärkte) weiter geprüft werden.

3.8.5 Radverkehr

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

Laut Stadtratsbeschluss zum Elisabethmarkt vom 05.04.2017 soll der Bereich zwischen dem Markt und dem SSKM Gebäude als „öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet werden.

3.9 Infrastruktur und Versorgung

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich mehrere Kindergärten und Kinderkrippen. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in der Zentnerstraße, Farinellistraße oder Türkenstraße. Das Gisela-Gymnasium befindet sich in unmittelbarer Nähe in der Arcisstraße. Westlich des Elisabethplatzes liegt die Städtische Berufsschule für Fahrzeugtechnik, Eisenbahn und Fahrbetrieb. Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs liegen direkt vor Ort am Elisabethmarkt oder in den umliegenden Straßen.

Zudem gibt es in der Nordendstraße, Kurfürstenstraße und Isabellastraße diverse gastronomische Angebote sowie ein Theater und Kino.

3.10 Altlasten

Für das Flurst.Nr. 4552, Gemarkung München Sektion III (Arcisstraße 68-74) ist im Vorhabengebiet 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.

3.11 Immissionen

Die schalltechnische Voruntersuchung im Zuge der Wettbewerbsauslobung vom 31.08.2016 mit einer Ergänzung vom 13.10.2016 hat folgendes ergeben:

3.11.1 Anlagenlärm

Die Entwicklung des Vorhabengebietes und seine zukünftige Nutzung ist durch den Betrieb des Marktes am Elisabethplatz betroffen. Es muss insbesondere in den frühen Morgenstunden bzw. im Nachtzeitraum mit erheblichen Lärmbelastungen durch den allgemeinen Marktbetrieb (Anlieferung, Aufbau, Reinigung, Müllentsorgung etc.) gerechnet werden. Neben dem Elisabethmarkt wirken noch das verlegte Umspannwerk sowie die Nachnutzung der ehemaligen Feuerwache 4 an der Nordendstraße 25/27 auf das Bauvorhaben ein.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind an der Nordfassade der Randbebauung zum Elisabethmarkt Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten. An den geräuschabgewandten Fassaden sowie im Innenhof ergeben sich Beurteilungspegel von 32 - 56 dB(A) tags und 22 - 37 dB(A) nachts.

Der Immissionsrichtwert der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) von 60/45 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet (MI) wird an der Nordfassade der Randbebauung um bis zu 7 dB tags überschritten. An allen anderen Fassaden sowie im Innenhof und in der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die Überschreitungen treten dabei im EG bis zum 2.OG auf. Da jedoch zusätzliche Gewerbegeräusche durch die Anlieferung der Läden im Erdgeschoss des Vorhabens zu erwarten sind, können im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen auch im 3.OG Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte dürfen an der Nordseite der Riegelbebauung am Elisabethplatz vom EG bis zum 3.OG keine maßgeblichen Immissionsorte der TA Lärm entstehen. D.h. es dürfen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 angeordnet werden.

Dies ist z.B. durch eine optimierte Grundrissorientierung sicher zu stellen. Alternativ kann durch geeignete Schallschutzkonstruktionen (z.B. vorgehängte Fassade, festverglaste Loggien o.ä.) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fenstern sichergestellt werden.

Vom 4. bis zum 6.OG sind hingegen offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

3.11.2 Verkehrslärm

Das Vorhabengebiet ist durch Lärm vom Straßenverkehr auf der Arcisstraße und insbesondere durch Lärm vom Straßen- und Trambahnverkehr auf der Nordendstraße belastet.

An den Fassaden der Wohngebäude entlang der Arcisstraße ergeben sich durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel tagsüber von 58 - 63 dB(A) und nachts von bis zu 55 dB(A). Entlang der Nordendstraße errechnen sich an den Fassaden durch den Straßen- und Schienenverkehr Beurteilungspegel tagsüber von 67 - 71 dB(A) und nachts von 59 - 63 dB(A). Zum Elisabethmarkt sind tags Beurteilungspegel von 53 - 66 dB(A) und nachts von 46 - 58 dB(A) zu erwarten. An den geräuschabgewandten Fassaden errechnen sich tags 40 - 54 dB(A) und nachts 33 - 43 dB(A). Im Bereich des Innenhofes werden Beurteilungspegel von 39 - 53 dB(A) tags und 33 - 44 dB(A) nachts prognostiziert.

Entlang der Nordendstraße treten Beurteilungspegel auf, welche die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für MI von 60/50 dB(A) tags/nachts um bis zu 11/13 dB tags/nachts überschreiten. Am Elisabethplatz sind Überschreitungen des ORW von bis zu 6/8 dB(A) tags/nachts und an der Arcisstraße von bis zu 3/5 dB(A) tags/nachts zu erwarten. An den geräuschabgewandten Fassaden sowie im Innenhof können die ORW der DIN 18005 hingegen eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen sind insbesondere an der Nordendstraße gesonderte Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Erfüllung der Anforderungen sind schalltechnisch optimierte Grundrisse ggf. in Kombination mit Schallschutzkonstruktionen erforderlich.

Zudem ist der Schallschutz im Inneren der Aufenthaltsräume durch eine entsprechend schalldämmende Ausbildung der Außenbauteile in der weiteren Planung sicher zu stellen.

3.11.3 Erschütterungen

Das Wettbewerbsgebiet ist im Osten Erschütterungen durch den Trambahnverkehr in der Nordendstraße ausgesetzt. Mittels einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die im Wettbewerbsgebiet auftretenden Erschütterungen erfasst und die in einer künftigen Wohnbebauung zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen prognostiziert.

Die Untersuchung kam zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Zur Einhaltung der angesetzten Anhalts- bzw. Immissionsrichtwerte sind in einem Geländestreifen entlang der Nordendstraße passend abgestimmte Decken- und Estricheigenfrequenzen erforderlich. Dabei sind z.B. Decken mit kleinen Spannweiten möglichst zu vermeiden.

4.3 Planungsziele

Alle Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses der Vollversammlung vom 20.07.2016 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a übernommen.

Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele sind:

- Umstrukturierung des ehemaligen 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 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen in integrierter Lage mit den erforderlichen Außenspielflächen (die zusätzliche Unterbringung einer Hortgruppe mit den erforderlichen Außenspielflächen wird geprüft)
- 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 Vorhabengebietes und ggf. des Marktes am Elisabethplatz
- Unterbringung der vorhandenen und der erforderlich werdenden Stellplätze der Neubauplanung in einer Tiefgarage
- Unterbringung von ca. 50 zusätzlichen Anwohnerstellplätzen

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.

4.4 Gender Mainstreaming

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.

4.5 Planungskonzept auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses

Der Entwurf von Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin stellt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung in zwei beinahe parallelen Baukörpern vor.

Das „Haus am Platz“ stellt ein L-förmiger, leicht geschwungener Baukörper zum Elisabethplatz mit 6 Geschossen sowie zurückgesetztem Terrassengeschoss dar. In diesem Gebäude sollen nach den SoBoN Regularien rund 90 Mietwohnungen - teils als geförderter Wohnungsbau teils als frei finanzierte Mietwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und ggf. Gastronomie vorgesehen, im ersten Obergeschoss sowie im direkten Anschluss an das neue Umspannwerk auch im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich Büroflächen.

Das „Gartenhaus“ fungiert als L-förmiger, ebenfalls leicht geschwungener Baukörper in zweiter Reihe mit 5 Geschossen im Inneren und einem 4-geschossigen Grundsockel mit zurückgesetzten, darüber liegenden 2 Geschossen zur Nordendstraße. Im Erdgeschoss und Teilen des ersten Stocks sind eine große Kindertagesstätte mit eigenen Grünflächen im Hof sowie entlang der Nordendstraße weitere Ladenflächen vorgesehen. In den oberen Etagen ist ein Wohnheim für Studenten und Auszubildende der Stadtparkasse München mit rund 80 Apartments geplant.

4.6 Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Der Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung kann aus stadtentwicklungsplanerischer, städtebaulicher und grünordnerischer Sicht zugestimmt werden, insbesondere werden die Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016 weiterhin verfolgt.

Mit dem beantragten Vorhaben wird die ehemalige Versorgungsfläche durch eine die vorhandene Umgebungsbebauung berücksichtigende Wohnbebauung mit weiteren Nutzungen von hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität ersetzt. Das differenzierte Grün- und Freiraumkonzept verbessert das Wohnumfeld.

Die Stadtparkasse München ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Die erforderlichen Unterlagen und Nachweise zu den Eigentumsverhältnissen und die Zusagen einer Realisierungsverpflichtung liegen vor. Die Stadtparkasse München beabsichtigt, nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Vorhaben zu realisieren.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet den Antrag der Antragstellerin.

Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der vom Preisgericht zur weiteren Bearbeitung empfohlene Entwurf des 1. Preisträgers ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a.

Die von der Stadtparkasse München vorgesehene Neubebauung von Flurst.Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung und umfasst eine Grundstücksfläche von 5.747 m². Das Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III (Feuerwache) ist ca. 1.386 m² groß. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgesehenen 20.000 m².

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 erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

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

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) wurde in ihren Sitzungen am 12.02.2014, 04.05.2016 sowie am 31.05.2017 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 sollen 50 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden.

Die SSKM als Grundstückseigentümerin hat die nach den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN erforderlichen Grundzustimmung abgegeben.

6. Behandlung des in der Vollversammlung vom 20.07.2016 beschlossenen Änderungsantrags von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE zum Thema Mobilitätsstation im vorliegenden Vorhabengebiet

Im Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2016 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Rahmen der Planungen einen Standort für eine Mobilitätsstation zu prüfen.(Sitzungsvorlagen-Nummer: 14-20 / A 02273)

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Die Umsetzungsmöglichkeit einer Mobilitätsstation wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft. Denkbar ist, unter den geplanten Anwohnerstellplätzen einige Plätze für Carsharing zu reservieren. Alternativ könnte dies auf Stellplätzen für das Projekt der Stadtparkasse, möglicherweise in Verbindung mit einer Stellplatzreduzierung durch das Mobilitätskonzept, erfolgen. Zusätzlich könnte in der Tiefgarage eine Elektro-Ladestation untergebracht werden. Alles Weitere, auch der Nutzerkreis für eine mögliche Mobilitätsstation und Carsharing, wird im Detail zu klären sein. Die Prüfung wird im weiteren Planungsprozess erfolgen.

Der Antrag bleibt somit weiter aufgegriffen.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks 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 Bezirksausschuss-Satzung) Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der Bezirksausschuss 4 Schwabing-West war im Planungswettbewerb vertreten durch den Vorsitzenden Herrn Dr. Walter Klein als stimmberechtigtes Mitglied sowie Herrn Oskar Haider als ständig anwesenden Stellvertreter.

„Der Bezirksausschuss 4 Schwabing-West hat sich in seiner Sitzung am 26.07.2017 mit dem o.g. Beschlussentwurf befasst und dazu einstimmig die folgende Stellungnahme beschlossen:

1. Grundlage der weiteren Bearbeitung soll die Planung des 1. Preisträgers unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes sein: Nachdem die Bewertung des 1. Preis-Entwurfs nicht nur positiv ausfällt und viele Verbesserungen angemahnt werden, muss hier eine Überarbeitung stattfinden, bevor man zur Tagesordnung des weiteren Procedere übergeht. Die Schritte hierzu sollen benannt werden. Der Beschlussentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in dieser Form deshalb vom Bezirksausschuss einstimmig abgelehnt.

2. Im Einzelnen enthalten die Empfehlungen des Preisgerichtes nicht nur positive Beurteilungen, so dass zunächst eine Überarbeitung ansteht. Hinzu kommen ggf. auch Themen, die in den Empfehlungen nicht mehr vorkommen, obwohl sie in der Aufgabenstellung enthalten waren.

2.1 Beim Unterpunkt „Grundrisse“ (S. 5 der Vorlage) schließt sich der BA der Kritik des Preisgerichtes voll an: „Die rückwärtige Erschließung des Gebäudes am Elisabethplatz wird kritisch beurteilt. Sie lässt keine Adressen am Elisabethplatz entstehen und zieht – über die Erschließung der Büros – Öffentlichkeit in den Innenhof“. Dies ist ein durchaus komplexes Thema, das nicht so nebenher erledigt werden kann.

2.2 Hinsichtlich des Baus eines „geschwungenen Riegels“ formuliert das Preisgericht einen nicht zu heilenden Widerspruch: einerseits wird das Gebäude sowohl gegenüber dem Platz auch gegenüber der „Umbauung“ als sehr dominant empfunden. Andererseits scheine (!) der Entwurf für eine großstädtische Situation „überwiegend“ angemessen.

Bei der Frage, welche Bauwerke und welche Umgebung den Elisabethplatz definieren und definieren sollen, ist die Antwort für den Bezirksausschuss klar: Es sind das denkmalgeschützte Giselagymnasium von Cajetan Pacher und die heutige Berufsschule von Theodor Fischer; hinzu kommt der kleine Park auf der Nordseite mit dem ebenfalls denkmalgeschützten Pavillon. Eine gute moderne Architektur wäre durchaus in der Lage, die bestehende Bebauung zu respektieren, anstatt diese – gewollt oder ungewollt – als Fremdkörper zu dominieren.

2.3 Auch nach Auffassung des Bezirksausschusses muss die Fassade weiter gegliedert bzw. rhythmisiert werden. Solche Änderungen (siehe S. 6 oben der Vorlage) sind aber wohl nur über Änderungen bei der Kubatur des Baukörpers herzustellen, auch wenn die Form des „geschwungenen Riegels“ mit der maximal erreichbaren Geschossfläche ggf. noch einmal auf den Prüfstand kommen müsste.

2.4 Leider sind bei den Planungszielen auf S. 18 und nochmal im Planungskonzept auf S.19 in Punkt 4.5 des Entwurfs die Sortimente des Marktes und des Einzelhandels nur sehr unscharf getrennt. Noch in der ursprünglichen Aufgabenstellung war festgelegt, dass der Einzelhandel im Erdgeschoss des neuen Gebäudes nur ergänzende Angebote zum Lebensmittelmarkt bereithalten sollte. Alles andere, beispielsweise ein Supermarkt, wäre nicht nur nach Auffassung des Bezirksausschusses der Tod des Lebensmittelmarktes.

2.5 Obwohl auch aufgrund kritischer Empfehlungen (s.o.) wichtige Punkte im Konzept des 1. Preisträgers noch der Nacharbeit bedürfen, soll der Entwurf als offenbar bereits feststehendes Konzept durchgewinkt werden. Das ist nach Auffassung des Bezirksausschusses ein Schritt zu früh.

3. Die Schaffung von 50 Anwohner-Stellplätzen ist ein wichtiger Teil des Projekts, der nicht auf der Strecke bleiben darf. Hier sollten beide Varianten geprüft und dann dem BA vorgestellt werden.

4. Der BA beantragt, in die weiteren Verfahrensschritte bei diesem wichtigen Schwabinger Bauprojekt einbezogen zu werden.“

Stellungnahme:

Zu 1.

Die Planungen werden derzeit, entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts, überprüft und überarbeitet. Erste Ergebnisse hierzu werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs.1 BauGB erwartet. Dieser Verfahrensschritt ist derzeit für Mitte Oktober bis Mitte November 2017 geplant. Die dort eingehenden Anregungen und Einwände der Öffentlichkeit werden geprüft und im Rahmen des Billigungsbeschlusses aufgegriffen und behandelt.

Zu 2.1 und 2.4

Die Erdgeschosszone, die rückwärtige Erschließung und die Anordnung der Treppenhäuser werden derzeit überprüft und überarbeitet.

Die Stadtparkasse München (SSKM) hat bestätigt, dass entsprechend der Wettbewerbsauslobung „marktergänzender Einzelhandel“ geplant ist.

Es sollen gut nutzbare Ladenflächen entstehen, die als Ergänzung zum Elisabethmarkt, zum Beispiel durch einen Drogeriemarkt oder einen Gastronomiebetrieb sowie kleinteiligen Einzelhandel, belegt werden.

Zu 2.2 und 2.3

Die Basis für das städtebauliche Konzept ist eine Machbarkeitsstudie, die am 01.10.2013 in der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt wurde. Die Kommission erklärte sich dabei mit den stadträumlichen Vorschlägen einverstanden und empfahl einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Dies wurde am 20.07.2016 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 06302) in der Vollversammlung des Stadtrats beschlossen. Eckdaten und mögliche Höhenentwicklungen waren somit bereits für die Wettbewerbsteilnehmer vorgegeben und wurden von dem Wettbewerbsentwurf im Wesentlichen eingehalten.

Die bauliche Form der Großstruktur geht aus der Geschichte des Standortes hervor: Zum Markt hin befand sich ab 1891 ein Vereinshaus nebst Turnhalle für den Verein Turnerschaft München. Durch die Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude vollständig zerstört. Das Umspannwerk wurde ab 1926 errichtet und stetig ausgebaut. 1965 erhielt das Umspannwerk die Erweiterung entlang des Elisabethmarktes, die noch heute das Erscheinungsbild prägt. Das Preisgericht hat zudem auf maßstäblich vergleichbare Beispiele in der weiteren Umgebung hingewiesen und hielt den Entwurf in der großstädtischen Situation im Ergebnis für überwiegend angemessen.

Während heute die Marktstände teilweise direkt am Gebäude des Umspannwerkes angrenzen, wird in Zukunft die Situation durch eine Distanz von etwa 8,50 m entspannt. Durch den Schwung im Baukörper, weicht dieser entwurfsbedingt zusätzlich vom Elisabethmarkt zurück. Eine Begradigung würde den Abstand zum Markt verkürzen.

Dadurch, dass die Neubebauung zwei Meter von der eigenen Grundstücksgrenze zurück weicht und sich der Abstand zwischen Markt und Bebauung vergrößert, wirkt sich die neue Höhe des Bauwerkes kaum negativ auf den Elisabethmarkt aus. Bei dem Markt handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, welche nicht die gleichen Ansprüche an Besonnung hat wie eine Wohnbebauung. Mögliche Freischankflächen können der Belichtung angepasst situiert werden.

Die Fassaden werden derzeit entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts, mit dem Ziel einer weiteren Gliederung bzw. Rhythmisierung, überarbeitet. Auch die Überarbeitung der Grundrisse kann Auswirkungen auf die Fassade haben, wodurch sich noch Veränderungen ergeben können.

Zu 2.5

Die Überarbeitung des Entwurfs entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts wurde nach der Wettbewerbsentscheidung im Februar 2017 von der SSKM beauftragt.

Die Sanierung des Elisabethmarktes und die Entwicklung der Neubebauung für den Wohn- und Geschäftskomplex durch die SSKM stehen in direkter Abhängigkeit zueinander. Um so wenig Beeinträchtigungen wie möglich auf den Betrieb des Elisabethmarktes zu erzeugen, ist es geplant, dass die beiden Bauvorhaben gleichzeitig realisiert werden. Wenn sich ein Projekt verzögert, hat das Auswirkungen auf das andere Projekt. Verzögerungen sollten aus diesem Grund vermieden werden. Mit dieser Vorlage erfolgt der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Entwurf kann während des Bebauungsplanverfahrens weiterhin angepasst und überarbeitet werden.

Zu 3.

Die Unterbringung der vom BA geforderten 50 Anwohner-Stellplätze wird sowohl in der Tiefgarage der SSKM als auch in der Tiefgarage unter dem Elisabethmarkt, wie unter Ziffer 3.8.4 dieser Vorlage dargestellt, weiterhin geprüft. Wie im Beschluss zum Elisabethmarkt vom 05.04.2017 (Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 08433) ausgeführt, soll der Stadtrat über die Situierung der Anwohner-Stellplätze entscheiden.

Zu 4.

Der BA wird im Verfahren weiterhin mit einbezogen. Die geplante Erörterungsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB, wird durch den Vorsitzenden des BA 4 Herrn Dr. Klein geleitet. Im Bauleitplanverfahren wird der BA im Rahmen der § 9 Abs. 2,3 Bezirksausschuss-satzung in Verbindung mit Nr. 6.1 der Anlage 1 der BA-Satzung beteiligt.

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. Stadtbezirks Schwabing-West hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Ergebnis des Planungswettbewerbs für einen „Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz“ wird Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren auf Basis des 1. Preisträgers unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts bei der Überarbeitung fortzuführen.
3. Dem Antrag der Stadtsparkasse München vom 24.04.2017 auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauBG wird entsprochen.
4. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016 wird qualifiziert, indem nunmehr auf Antrag der Vorhabenträgerin Stadtsparkasse München vom 24.04.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a gemäß § 12 BauBG für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.03.2014, M=1:2.500, schwarz umrandete Gebiet östlich der Arcisstraße, südlich des Elisabethplatzes und westlich der Nordendstraße eingeleitet wird. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauBG ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauBG aufgestellt.
6. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

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/23V

zur weiteren Veranlassung.

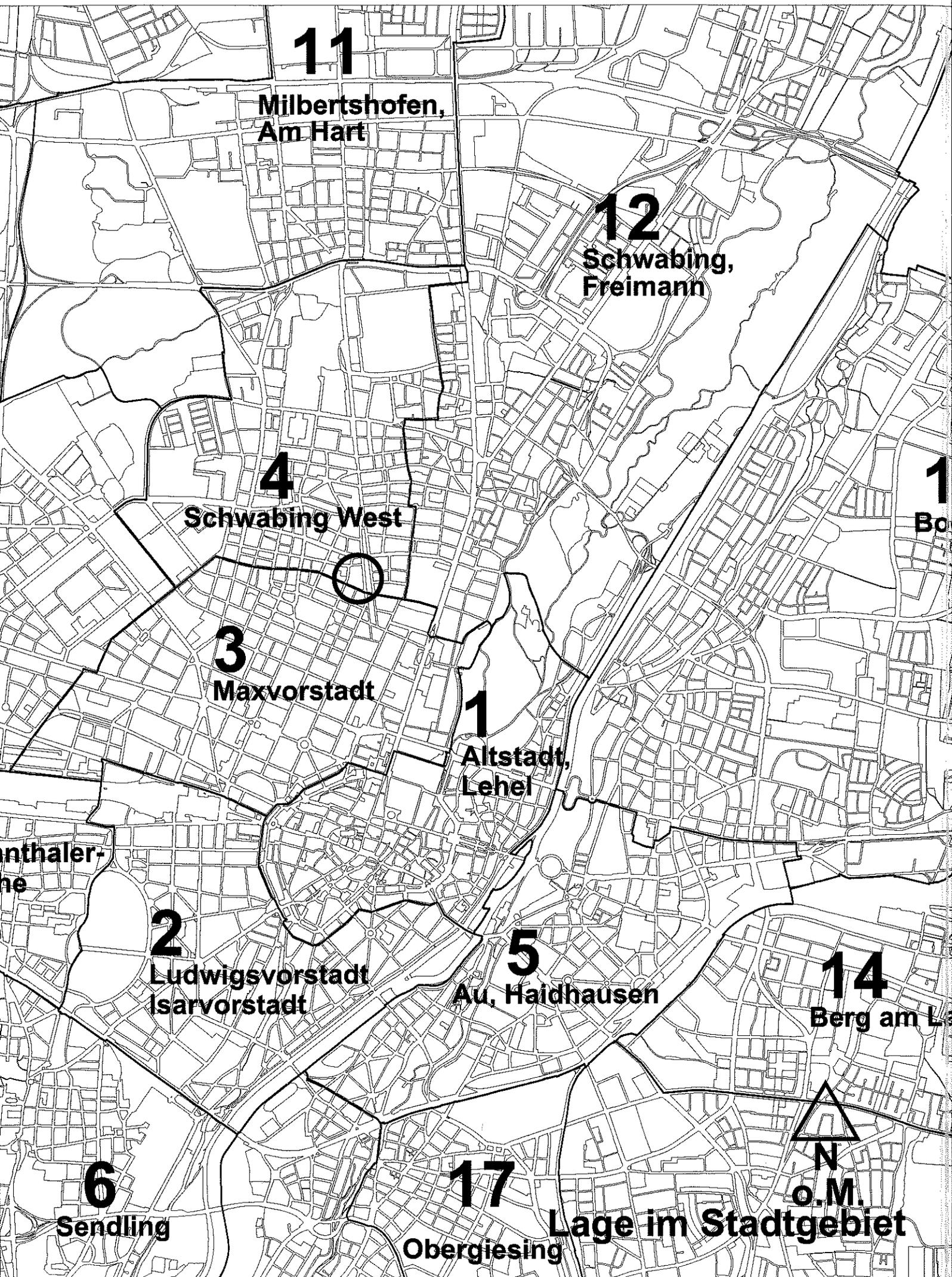
Zu V.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An das Direktorium HA II/V1
2. An den Bezirksausschuss 4
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
6. An das Kulturreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH –
Kaufmännischer Service Immobilien und Projektierung Bauten
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 I/3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24B
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/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/23V



11

**Milbertshofen,
Am Hart**

12

**Schwabing,
Freimann**

4

Schwabing West

3

Maxvorstadt

1

**Altstadt,
Lehel**

2

**Ludwigsvorstadt
Isarvorstadt**

5

Au, Haidhausen

14

Berg am L.

6

Sendling

17

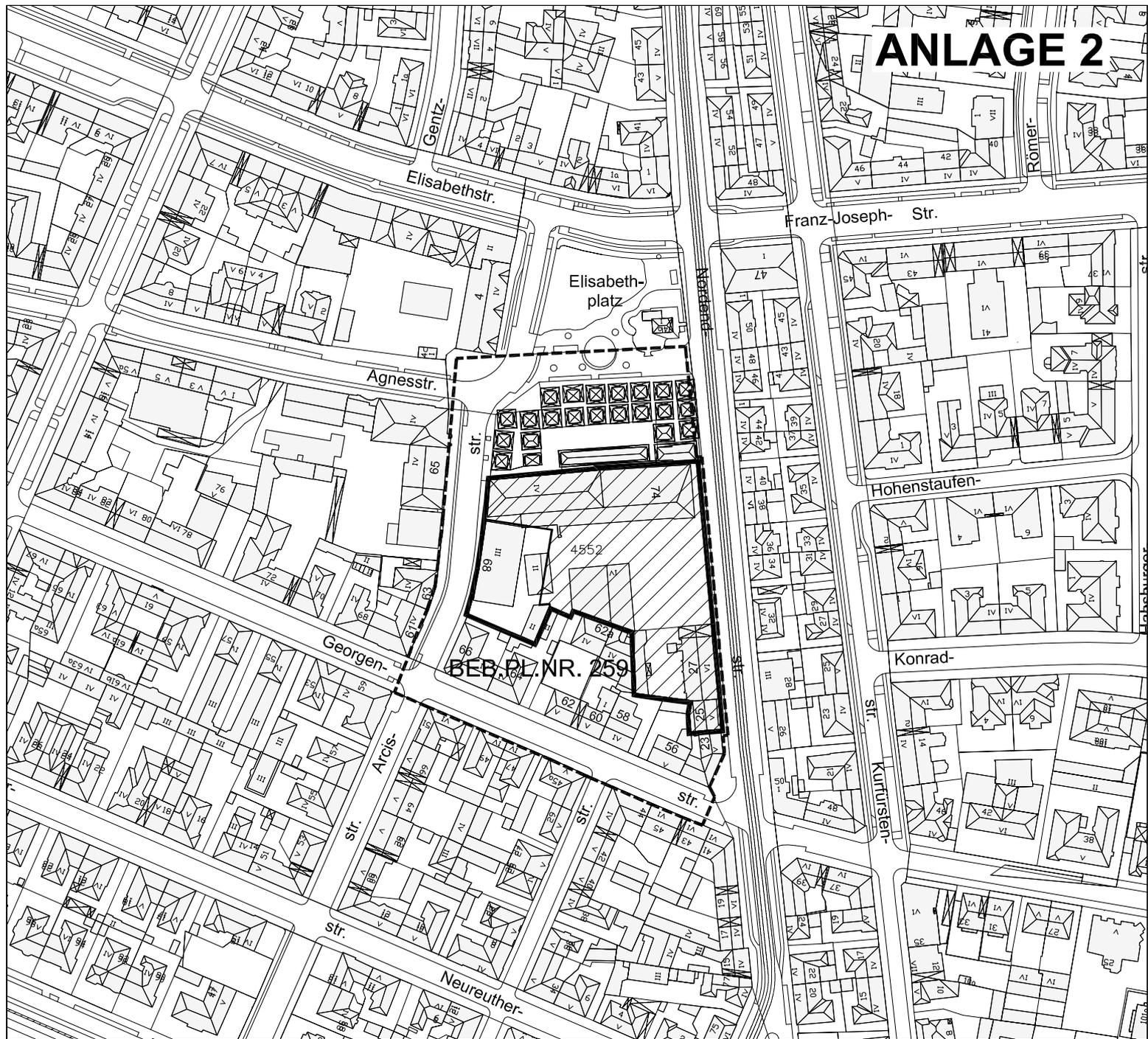
Obergiesing

Lage im Stadtgebiet



o.M.

ANLAGE 2



LEGENDE :

— GELTUNGSBEREICH DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES NR.2115

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

== RECHTSVERBINDL. BEB.PL.NR.259

 AKTUELLER PLANUNGSBEREICH

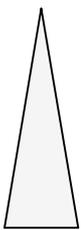
ÜBERSICHTSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2115a

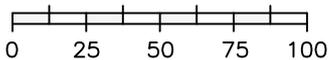
BEREICH:

Arcisstr. (östlich),
Elisabethplatz (südlich),
Nordendstr. (westlich)

(Teiländerung des Beb.Plan Nr. 259)



1 : 2500



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPANUNG
UND BAUORDNUNG HAII / 22P

AM 08.06.2017

ANLAGE 3



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München
Planungswettbewerb



Anlage 3

Dokumentation der Preise

Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München Planungswettbewerb

1. Preis

Bruno Fioretti Marquez Architekten,
Berlin, mit
Cappati Staubach Urbane
Landschaften, Berlin



Modellfoto

Würdigung durch das Preisgericht:

Der Wettbewerb bietet die Chance, die vierte Platzwand des Elisabethplatzes, die zur Zeit aus einer nahezu hermetisch abgeschlossenen, unattraktiven Wand besteht, durch neue Nutzungen und - mit diesen einhergehend - zu einer neuen stadträumlichen Qualität aufzuwerten.

Der vorgesehene Nutzungsmix auf dem Gelände mit Läden, Büros, studentischen und allgemeinen Wohnungen und mit der Kita stellt für sich betrachtet bereits einen positiven Ansatz dar.

Die städtebaulichen Randbedingungen für diesen Wettbewerb sind sehr eng gefasst, gleichwohl gelingt es den Verfassern, auch mit diesen Einschränkungen ein stadträumlich zeitgemäßes Quartier mit einem städtisch urbanen Charakter, guter Orientierung und hohem Wiedererkennungswert zu schaffen.

Die Baukörperkonfiguration wird durch zwei leicht geschwungene Baukörper geprägt. Der Hauptbaukörper zum Platz bietet dadurch eine leicht aufgeweitete „Straßenraumsituation“ zu den Marktständen. Dies wird durchaus



Lageplan



Perspektive Arcisstraße



Fassadendetail

positiv bewertet.
 Der zweite Bauteil, im Abstand zum Hauptbaukörper angeordnet, bietet eine wünschenswerte Unterbrechung der Bebauung an der Nordendstraße. Dadurch gibt es jedoch einen gewissen Lärmeintrag in das Hofinnere.
 Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung mit den Läden im Erdgeschoss und den Büros im ersten Obergeschoss ist gut denkbar. Kritisiert wird allerdings, dass durch die aufwendigen Treppenhäuser die Ladennutzung im Erdgeschoss stark eingeschränkt ist. Dies trifft in gewissem Maß auch auf die Bürostruktur zu, die etwas flexibler gestaltet werden müsste.
 Die Wohnungsgrundrisse des Hauptbaukörpers sind gut gelöst. Sie bieten allerdings ein überraschendes Angebot, in dem die meisten Individualräume nach Süden, die Funktionen Wohnen-Essen-Kochen nach Norden zum Platz angeordnet sind. Einige wenige Kleinwohnungen sind ausschließlich nach Norden orientiert.
 Im sechsten Obergeschoss gibt es eine großzügige Nordterrasse.
 Die Kita, im zweiten Baukörper untergebracht, ist gut orientiert. Darüber befindet sich das Wohnheim mit einigen wenigen Einheiten, die ausschließlich zur Nordendstraße orientiert sind.
 Die Fassaden weisen einen sehr strengen Duktus auf. Diese Strenge

wird zum Elisabethplatz durch Loggien rhythmisiert. Diese Loggien müssten bis zum dritten Obergeschoss verglast werden, um die Anforderungen der TA-Lärm einzuhalten.
 Nicht überzeugen kann die Südfassade des Hauptbaukörpers. Man vermisst bei dieser Fassade das Gefühl, dass es sich um ein Wohngebäude handelt. Die Fassaden an der Nordendstraße und Arcisstraße werden positiv bewertet.
 Freiraumkonzept: Die ruhige und elegante Freiraumgestaltung wird in zwei grünen Höfen mit Zugang von der Nordendstraße formuliert. Hainartige Baumgruppen stehen in einer gehügelten Landschaft. Der Spielbereich der Kita wird jedoch ohne Geräte dargestellt und suggeriert symbolisch das Spiel zwischen den Heckenräumen.
 Vorbeugender Brandschutz: Im Bereich des Wohnens zum Elisabethplatz ist für Nutzungseinheiten zum Innenhof im zweiten Obergeschoss der zweite Rettungsweg nicht nachgewiesen. Dies gilt sinngemäß für das Wohnen im Bereich der Nordendstraße mit Orientierung zum Innenhof. Der zweite Rettungsweg für das Wohnheim im fünften Obergeschoss ist ebenfalls nicht nachgewiesen.

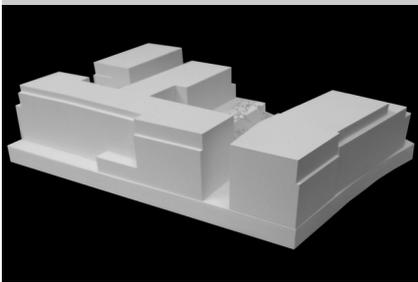


Perspektive Agnesstraße

Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München Planungswettbewerb

2. Preis

Leuschner von Gaudecker Architekten,
München, mit
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur,
München



Modellfoto

Würdigung durch das Preisgericht:

Die Arbeit 1007 nimmt die Strukturen der umgebenden bestehenden Bebauung in ihrer Kleinteiligkeit aus Kubaturen und Höfen auf. Im Lageplan wird das besonders deutlich. Es werden drei Häuser mit eigener Nutzung und Adresse gebildet.

In der Abfolge entstehen so im Stadtraum die verschiedenen Raumgefüge aus Elisabethplatz mit Baumbestand im Norden, Elisabethmarkt mit eigenen, erdgeschossigen Raumbezügen und eine sich mit Einschnitten öffnende Blockrandbebauung aus den Gebäuden Bürohaus, Stadthaus Wohnen und Wohnheim.

Die Häuser reagieren mit Staffelungen auf die Gliederung der umgebenden Gebäude. Die Proportionen, die Formate und die Gliederungen fügen sich selbstverständlich in den Kontext ein.

Die Fassaden sind trotz der Bezugnahmen und der Einfügung mit einer eigenen Sprache entwickelt, die ein einheitliches Gesamtbild bei gleichzeitiger Varianz in den Detailausbildungen erzeugt. So können eigene Typologien, je Nutzung und Haus



Lageplan



Perspektive Arcisstraße



Fassadendetail

maßgeschneidert, entstehen. Die Fassaden zeigen eine flächige Verwebung aus horizontalen und vertikalen Texturen in Stein und Putz. Das Wohnhaus entlang des Elisabethmarktes erstreckt sich mit einem Flügel in das Blockinnere. Hier entstehen eine hohe Dichte und relativ schmale Hofsituationen - bei Baukörperstiefen, die mit ca. 12,5 - 15 m intelligente Grundrisslösungen zeigen, da vor allem kleinere Wohneinheiten gewünscht sind. Inwieweit die Öffnungen und Durchwegungen der Hofsituation für die Öffentlichkeit erforderlich sind, ist nicht zwingend nachvollziehbar. Es wird eine hohe Anzahl an Wohneinheiten erreicht, gleichzeitig aber wird die mögliche Geschossfläche deutlich unterschritten. Die reduzierte Treppenhausanzahl in diesem Entwurf zeigt ein wirtschaftliches Verhältnis von Erschließungs- und Nutzflächen. Die Arbeit zeigt eine eigenständige Lesart des Ortes und leistet einen wertvollen Beitrag zur Aufgabe. Freiraumkonzept: Das umfassende Angebot an Freiräumen bietet für das Quartier neue Formen des Kinderspiels, der Durchwegung und der nischenartigen Gartenelemente. Die Projektbeschreibung erläutert umfangreich diese Angebote, die eine Verknüpfung mit der Nordendstraße und dem Elisabethmarkt reizvoll präsentieren. Die Vielfalt diverser

Wegebeläge verweist hier auf die differenzierte Gestaltung der Aufenthaltsorte. Für Lärmschutz sollte gesorgt werden. Auch ist die Privatheit des Innenhofs nur eingeschränkt gegeben. Der Kitabereich wurde zu einem intensiv gestalteten Dschungel für das Kinderspiel. Immissionsschutz: Die großen Gebäudeeinschnitte an der Nordendstraße und nach Norden zum Markt sind kritisch in Bezug auf die Verlärmung der Fassaden und der Freiflächen. Die daraus entstehenden Probleme sind teilweise noch nicht gelöst. Gleichzeitig aber sind diese Öffnungen zur Sicherung der Belichtungsverhältnisse erforderlich. Die Höhe und Kompaktheit des Wohnflügels im Innenhof ist im Zusammenhang mit den Öffnungen zur lärmeeintragenden Straße und Anlieferzone genauer zu betrachten. Ebenso sind in den Regelgeschossen nach Norden Wohneinheiten geplant, die nicht über Loggien belüftet werden können. Vorbeugender Brandschutz: Im Bereich der Aufstellflächen und Anleiterpunkte sind Abweichungen zur Richtlinie Flächen für die Feuerwehr festzustellen.

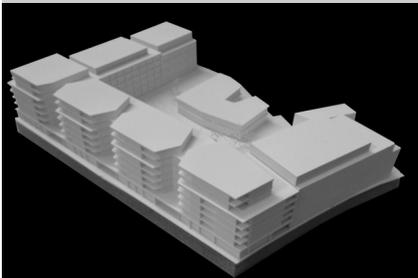


Perspektive Agnesstraße

Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München Planungswettbewerb

3. Preis

AllesWirdGut Architektur, ZT GmbH,
Wien München, mit
realgrün Landschaftsarchitekten,
München



Modellfoto

Würdigung durch das Preisgericht:

Unter dem Titel „Eine neue Krone für Elisabeth“ schlagen die Entwurfsverfasser eine fünfgeschossige Hofarrondierung vor. Zum Elisabethplatz überragen vier zweigeschossige Aufbauten – im obersten Geschoss getrennt als gedachte Krone - den Grundbaukörper. Dadurch entsteht zum Elisabethmarkt, ergänzt durch tiefe Einschnitte, eine starke plastische Gliederung der Fassadenfront. Der lediglich durch einen Zugang vom Markt erschlossene Innenhof wird als einheitlich großer Hofraum gestaltet, in welchem die zweigeschossige Kita wie ein Gartenhaus maßstäblich angenehm platziert und gut organisiert ist. Die Zuordnung der Nutzungen in den vier einzelnen Gebäudeteilen ist nachvollziehbar, gut überlegt und führt an der Nordendstraße zu einer angemessenen Rhythmisierung der Straßenfront. Die starke, formal bis ins Erdgeschoss reichende Vertikalgliederung der Platzfassade ist durch eine klare funktionale Grundrissstruktur begründet. Der Wohnbaukörper zum Platz hin ist durch einen innenliegenden Mittelflur mit zwei seitlichen Treppenhäusern erschlos-



Lageplan

sen. Die Einschnitte ermöglichen hier eine attraktive Tagesbelichtung für die Erschließungszone, Ausblicke zum Elisabethmarkt und interessante Raumfolgen und Grundrisse. Dabei sind die zum Platz gerichteten Wohnungen trotz der Seitenbelichtung kritisch zu sehen, da hier die Immissionsauflagen wohl nicht eingehalten werden können. In den anderen Bauteilen sind Erschließungen und Raumzuschnitte gut gelöst. Ein großer Vorteil des Konzept ist die Zusammenschließbarkeit der Erdgeschosszone am Elisabethmarkt zu großformatigen Verkaufsflächen. Die TG-Zufahrt ist richtig angeordnet,

die zu kurze Rampe ist ohne Probleme korrigierbar.

Das Projekt ist eindeutig als Wohnhausprojekt zu identifizieren. Die dominierende Ausprägung von offenen Eckloggien wird jedoch durchaus kritisch gesehen. Zum einen müssen die Loggien aus Immissionsschutzgründen bis ins dritte Obergeschoss mit geschlossenen Fassaden ausgeführt werden, zum anderen entspricht die so gewählte, sehr offen wirkende Gebäudestruktur nicht dem stadträumlichen Umfeld mit seinem charakteristischen, überwiegend geschlossenen und ruhigen Erscheinungsbild. Zusammenfassend ein Projekt, das

einen gut funktionierenden und in sich stimmigen Lösungsansatz vorstellt, der in diesem besonderen urbanen Kontext allerdings fremd und nicht ganz angemessen wirkt.

Freiraumkonzept: Ein raffinierter Gartenentwurf umspielt das freistehende Kitagebäude im Hof. Die Spiel- und Erholungsräume ergänzen einander, und der Ausgang nach Nordwesten orientiert sich zum Gymnasium. Das Wegesystem wird mit den Beeten und Sitzelementen ein interessantes „Bild von oben“ ergeben. Leider ist der Fahrradabstellraum nach Süden komplett geschlossen. Es wäre sinnvoll, diesen zu öffnen und einen offenen Unterstand mit Aufenthaltsqualität für Regentage zu schaffen – inklusive Fahrradabstellmöglichkeiten.

Immissionsschutz: Die Blockrandbebauung mit schmalen Zugängen vom Elisabethplatz sorgt für einen ruhigen Innenhof. Die Wohnungen im Norden sind teilweise ausschließlich zum Elisabethplatz orientiert. Da bis zum dritten Obergeschoss gemäß TA Lärm keine offenbaren Fenster angeordnet werden dürfen, funktionieren diese Wohnungen schalltechnisch nicht. Wohnungen und auch Apartments sind zudem ausschließlich zur Nordend-



Perspektive Nordendstraße

straße orientiert, Aussagen zum erforderlichen Schallschutz gegen Verkehrslärm fehlen. Jedoch wären hier entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen möglich. (Z.B. Schallschutzfenster mit fensterunabhängiger Lüftung)

Vorbeugender Brandschutz: Im Bereich des Studentenwohnheims ist für Teile der Nutzungen im dritten, vierten und fünften Obergeschoss mit Orientierung zum Innenhof der zweite Rettungsweg

bisher nicht nachgewiesen. Der Lösungsansatz im Bereich Elisabethplatz über einen notwendigen Flur und zwei notwendige Treppenräume bedingt eine entsprechende Beachtung der materiellen Anforderungen der Bayerischen Bauordnung.



Perspektive Agnesstraße

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN HA II / 22 P

Blumenstraße 28 b

80331 München

Planungsreferat HA II						01
1	11	12	13	14		02
2	20V	21P	22P	23P	24B	
<i>SF 26.4.</i> 26. April 2017						
3	30V	31P	32P	33P	34B	
4	40V	41P	42P	43P	44B	
	45	45V	45P			
5	50	52	53	54	56	57
6	60V	61P	62P	63P		

Immobilien- u. Facilitymanagement

Objektmanagement

Ungererstraße 75

80805 München

Tel.: 089

Fax: 089

24. April 2017

Bauvorhaben Elisabethplatz / Arcisstraße 74

**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
(gem. § 12 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtsparkasse München (nachfolgend SSKM) mit dem Sitz in München, ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts München von Maxvorstadt Blatt 31490 vorgetragenen Grundstücks FINr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion 3 (vgl. dazu Grundbuchauszug vom 02.03.2017, **Anlage 1**).

Dieses Grundstück mit einer Gesamtfläche von 5.747 m² ist in dem als **Anlage 2** beiliegenden Lageplan orange umrandet dargestellt. Es befindet sich südlich des Elisabethplatzes, westlich der Nordendstraße und östlich der Arcisstraße. Der Grundbesitz ist derzeit mit einem alten Umspannwerk sowie einem Trambahngleicherwerk der Stadtwerke München GmbH bebaut. Die SSKM beabsichtigt, die Gebäude abzurechen und auf dem Grundbesitz eine neue urbane Nutzung aus Wohnen, Büro, Einzelhandel und Kindertagesstätte zu schaffen. Die Räumung der Bestandsgebäude ist für Sommer 2018 vorgesehen, die Baufeldfreimachung inklusive Abbruch der Gebäude erfolgt nach derzeitiger Planung unmittelbar vor Beginn der Hochbaumaßnahmen.

Auf der Basis eines am 20.07.2016 vom Stadtrat der Landeshauptstadt München gefassten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115, in dessen Umgriff der vorgenannte Grundbesitz der SSKM liegt, wurde ab September 2016 ein Planungswettbewerb gemäß der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt, zu dem neun Teilnehmer eingeladen worden waren. Aus dem Wettbewerbsverfahren mit anschließender Überarbeitung ist im Februar 2017 der Entwurf des Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin mit Capatti Staubach Landschaftsarchitekten, Berlin als Sieger hervorgegangen.

Die Büros haben für den erwähnten Grundbesitz die diesem Antrag als **Anlage 3** beigefügten Pläne/Unterlagen erarbeitet, die zum Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemacht werden sollen und aus denen sich die städtebauliche Struktur und die wesentlichen

städtebaulichen Kenndaten, wie Grundstücksfläche, Geschossfläche – unterteilt in Wohnnutzung, Büro, Einzelhandel und Kindertagesstätte (nachfolgend Kita), Zielzahl der Wohneinheiten, Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Höhenentwicklung, Dachform und die Konzeption der Freiflächengestaltung ergeben.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Bebauung in zwei beinahe parallelen Baukörpern vor:

- das „Haus am Platz“: L-förmiger, leicht geschwungener Baukörper zum Elisabethplatz mit sechs Geschossen sowie zurückgesetztem Terrassengeschoss. In diesem Gebäude sollen insgesamt rund 90 Mietwohnungen unterschiedlicher Größen - teils als geförderter Wohnungsbau im München-Modell-Miete, teils als frei finanzierte Mietwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel und ggf. Gastronomie vorgesehen, im ersten Obergeschoss sowie im direkten Anschluss an das neue Umspannwerk auch im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich Büroflächen.
- das „Gartenhaus“: L-förmiger, ebenfalls leicht geschwungener Baukörper in zweiter Reihe mit fünf Geschossen im Inneren und einem viergeschossigen Grundsockel mit zurückgesetzten, darüber liegenden zwei Geschossen zur Nordendstraße. Im Erdgeschoss und Teilen des ersten Stocks sind eine große Kindertagesstätte mit eigenen Grünflächen im Hof, sowie entlang der Nordendstraße weitere Ladenflächen vorgesehen. In den oberen Etagen ist ein Wohnheim für Studenten und Auszubildende bzw. junge Angestellte der Stadtparkasse München mit rund 80 Apartments geplant.

Unter dem Gesamtareal befinden sich zwei Untergeschosse, in denen sowohl die erforderlichen Stellplätze für Büro und Einzelhandel als auch die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung und Kita sowie Keller, Lagerflächen, Fahrradabstellräume und Nebenräume für Technik untergebracht werden sollen. Die Erschließung der Tiefgarage, die auch der Anlieferung dient, erfolgt über die Zu- und Ausfahrt an der Arcisstraße.

Die Unterbringung von ca. 50 Anwohnerstellplätzen in der Tiefgarage wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Umfang der Bebauung und damit auch das Volumen der Baukörper basiert auf den im Aufstellungsbeschluss vom 20.07.2016 dargestellten Eckdaten, welche die Grundlage für den durchzuführenden Planungswettbewerb bildeten.

Die Juryentscheidung für das architektonische Konzept lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die beiden großformatigen Baukörper tragen zur Definition des Elisabethplatzes bei und schaffen gleichzeitig zwei angenehm proportionierte, gut nutzbare Innenhöfe. Der gewünschte kleinere Maßstab wird durch die differenzierte Ausformung und Rhythmisierung der Kubaturen und Fassaden erzeugt, wie auch durch das Öffnen des Blockrandes an der Ostseite. Diese

Unterbrechung greift die ortstypische Bebauung entlang der Nordendstraße auf. Auch die horizontale Anordnung der Nutzungen - Läden, darüber Büros, darüber Wohnungen - entspricht der ortstypischen und bewährten Gliederung eines innerstädtischen Wohn- und Geschäftshauses. Der Entwurf weist klassische, zeitlos elegante, fein strukturierte Fassaden auf und gibt dem Gebäude ein hochwertiges Erscheinungsbild.

Auf der Grundlage dieser Konzeption und der beigefügten Pläne/Unterlagen stellt die Stadtparkasse München als Vorhabenträgerin hiermit gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den

Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

für das eingangs erwähnte Grundstück FlNr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion 3 zur Entwicklung eines Gebietes für Wohnnutzung mit Kita sowie Büro- und Einzelhandelsnutzung.

Der geplante Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Vorhabensträgers SSKM ist dargestellt in dem als **Anlage 2** beiliegenden Lageplan.

Die SSKM wird in Kürze das Büro Bruno Fioretti Marquez Architekten mit den Planungsleistungen nach § 34 HOAI Leistungsphase 1-4 beauftragen. Für die Grün- und Freiflächenplanung wird das Büro Capatti Staubach Landschaftsarchitekten beauftragt. Die Vorhabenträgerin hat für die stadtplanerischen Leistungen (Rechtsplanung, Satzung, Begründung etc.) das Büro bgsm Architekten und Stadtplaner, München eingebunden, die juristische Betreuung wird von Herrn Rechtsanwalt Wagner, Kanzlei Glock Liphart Probst & Partner Rechtsanwälte mbB vorgenommen.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Fachgutachter sind größtenteils bereits beauftragt, weitere in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung notwenige Gutachten werden jeweils zeitnah beauftragt.

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Verpflichtungserklärung (Grundzustimmungen) der SSKM vom 13.04./19.04.2016 mit Anlagen liegt der Landeshauptstadt München bereits vor.

Die SSKM erklärt sich hiermit bereit, in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung für das Vorhaben mit den üblichen Fristen (5 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) einzugehen.

Ein Beleg für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin dürfte angesichts ihrer Eigenschaft als Anstalt des öffentlichen Rechts nicht erforderlich sein.

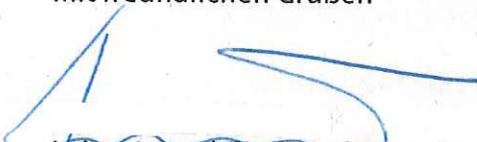
Im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Landeshauptstadt München bedarf, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten mit Weitergabeverpflichtung auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen.

Mit dem beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens geschaffen werden.

Für die bisherige Unterstützung durch Sie und Ihre Kolleginnen und Kollegen bedanken wir uns herzlich und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

In der Hoffnung auf weiterhin gute Zusammenarbeit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



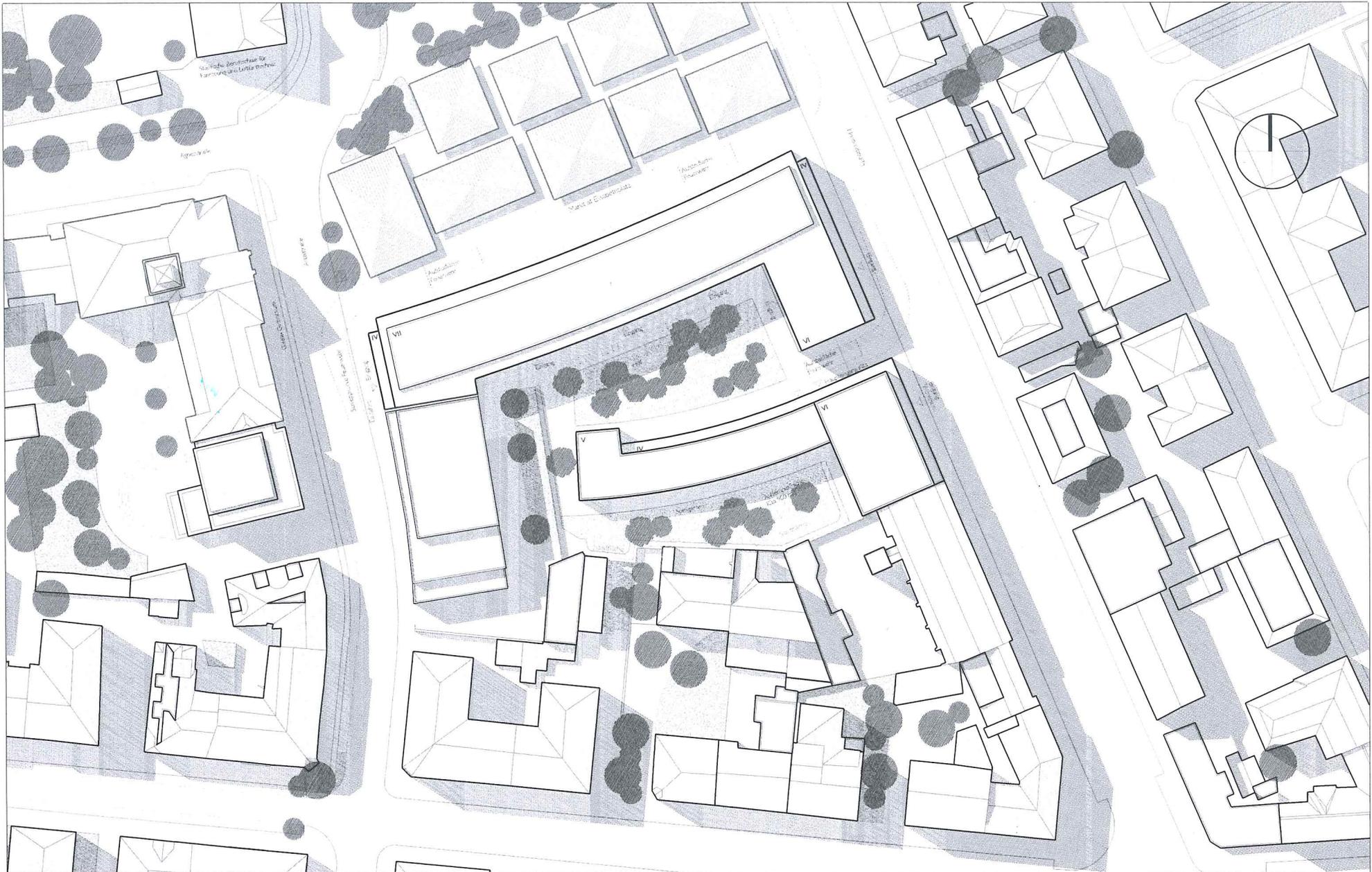
Leiter Immobilien- und
Facilitymanagement



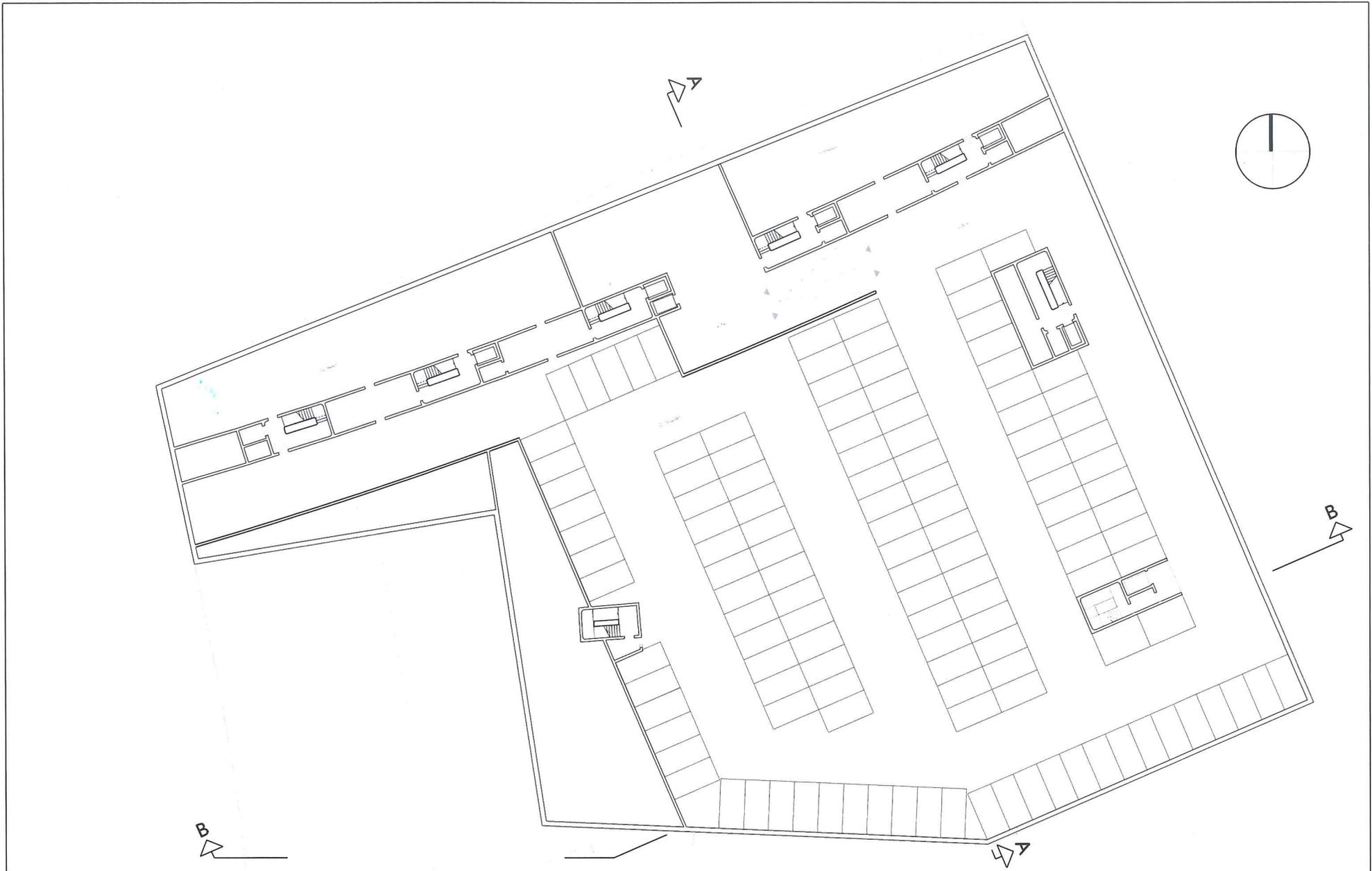
Leiter Objektmanagement

Anlagen

- Anlage 1: Grundbuch Blatt 31490
- Anlage 2: Lageplan Grundstück und Umgriff vorhabenbezogener
Bebauungsplan des Vorhabenträgers SSKM
- Anlage 3: Pläne/Unterlagen der Büros Bruno Fioretti Marquez
und Capatti Staubach



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Lageplan	Datum: 06.04.2017
	Maßstab: 1:1000	(Format DIN A4 210 x 279 mm)



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

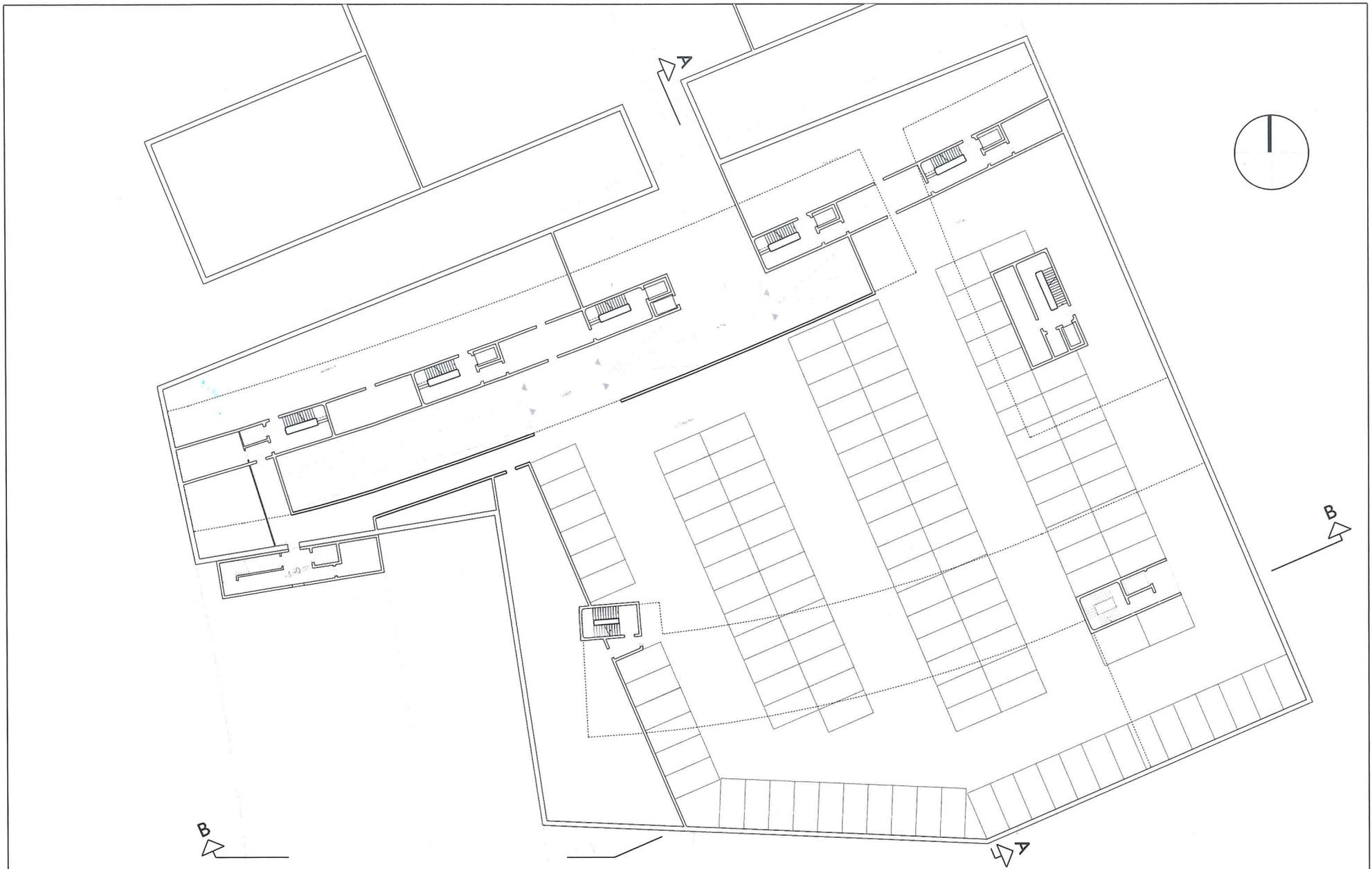
Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Grundriss 2. Untergeschoss

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3
 Datum:
06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Grundriss I. Untergeschoss

Maßstab:
1:500

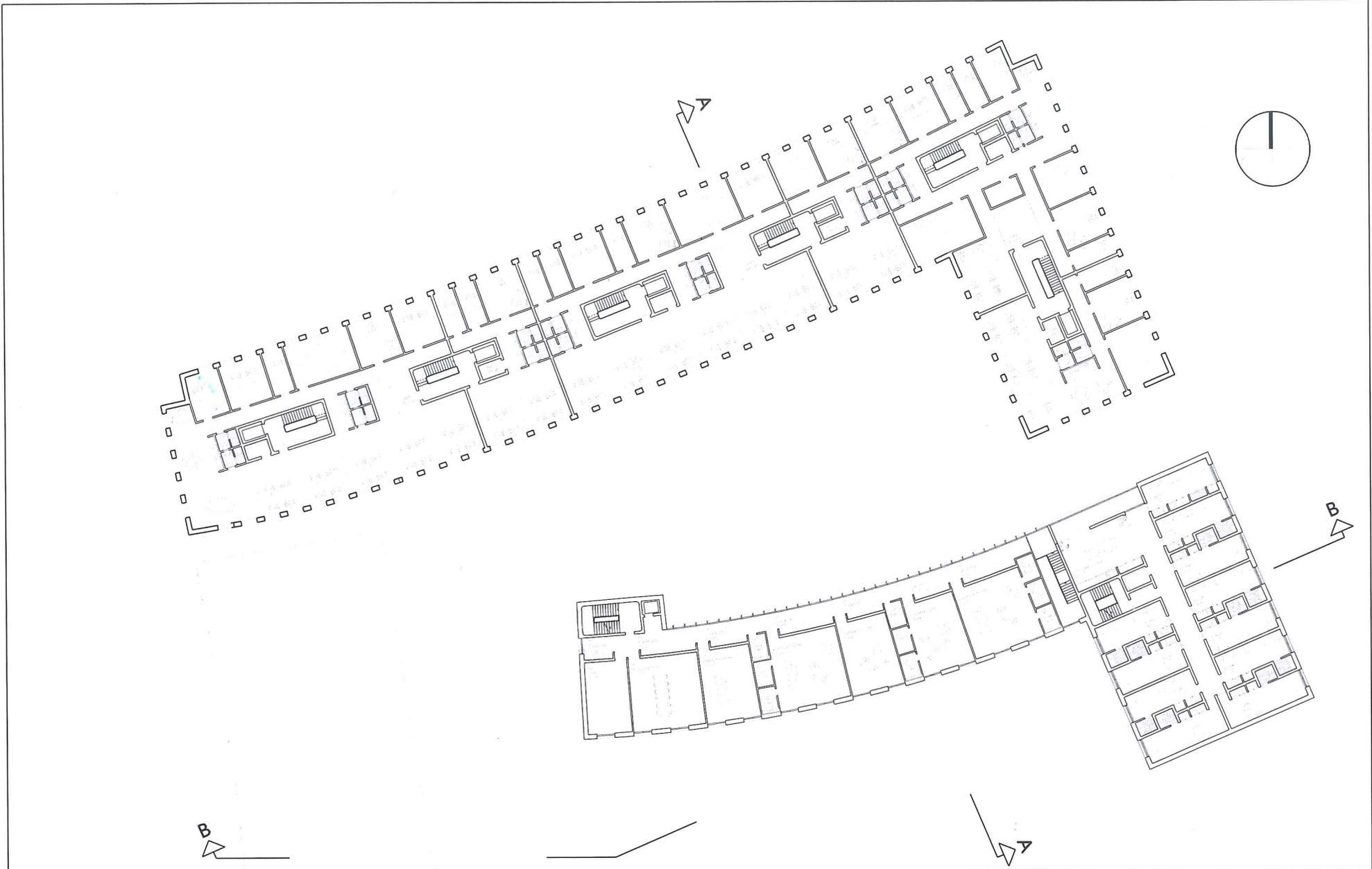
(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3	
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss	Maßstab: 1:500 <small>(Format DIN A4 210 x 279 mm)</small>	Datum: 06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Grundriss I. Obergeschoss	Maßstab: 1:500 (Format DIN A4 210 x 279 mm) Datum: 06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Grundriss 2. Obergeschoss

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr:

Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:

Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:

Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:

Grundriss 3. Obergeschoss

Maßstab:

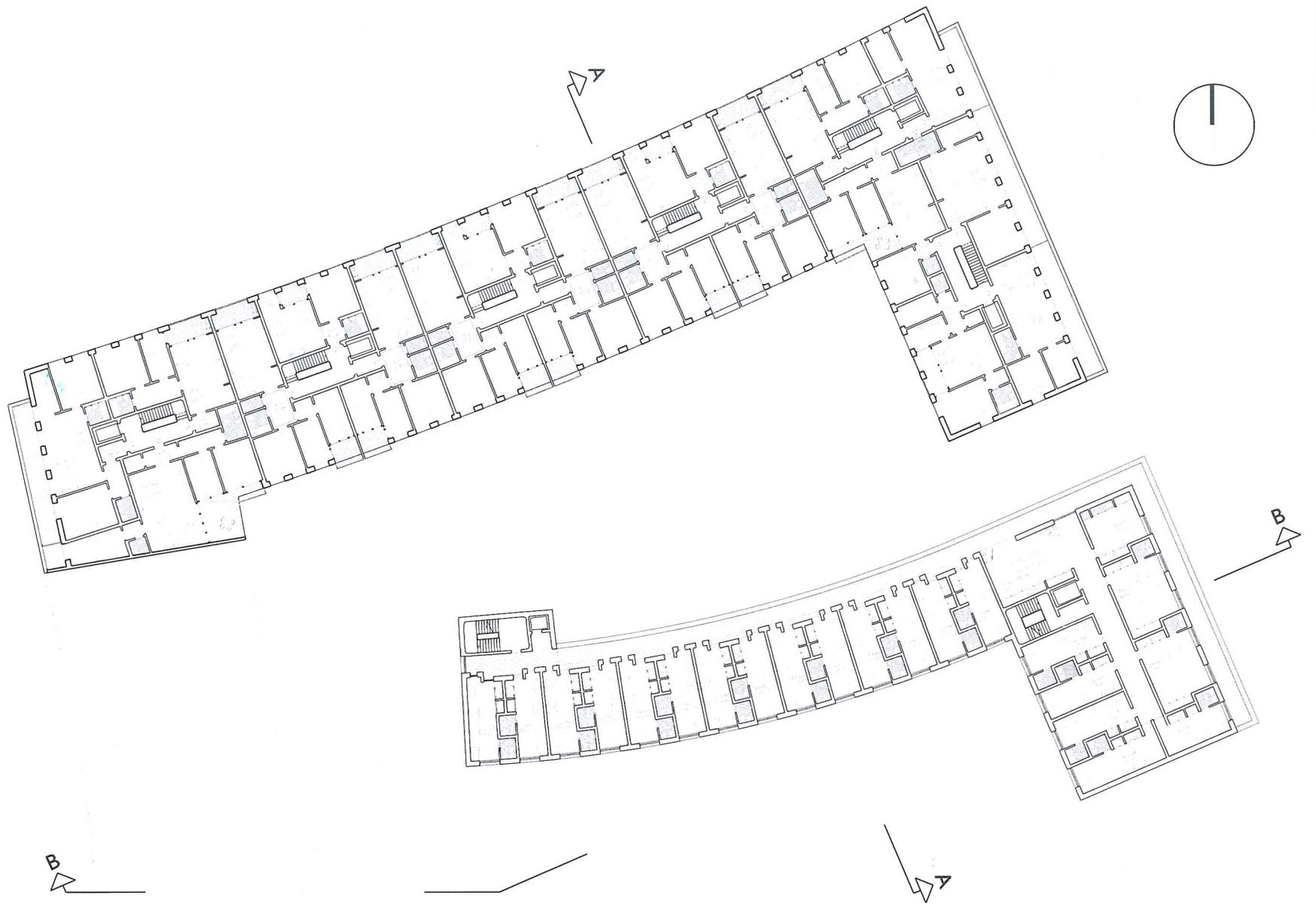
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

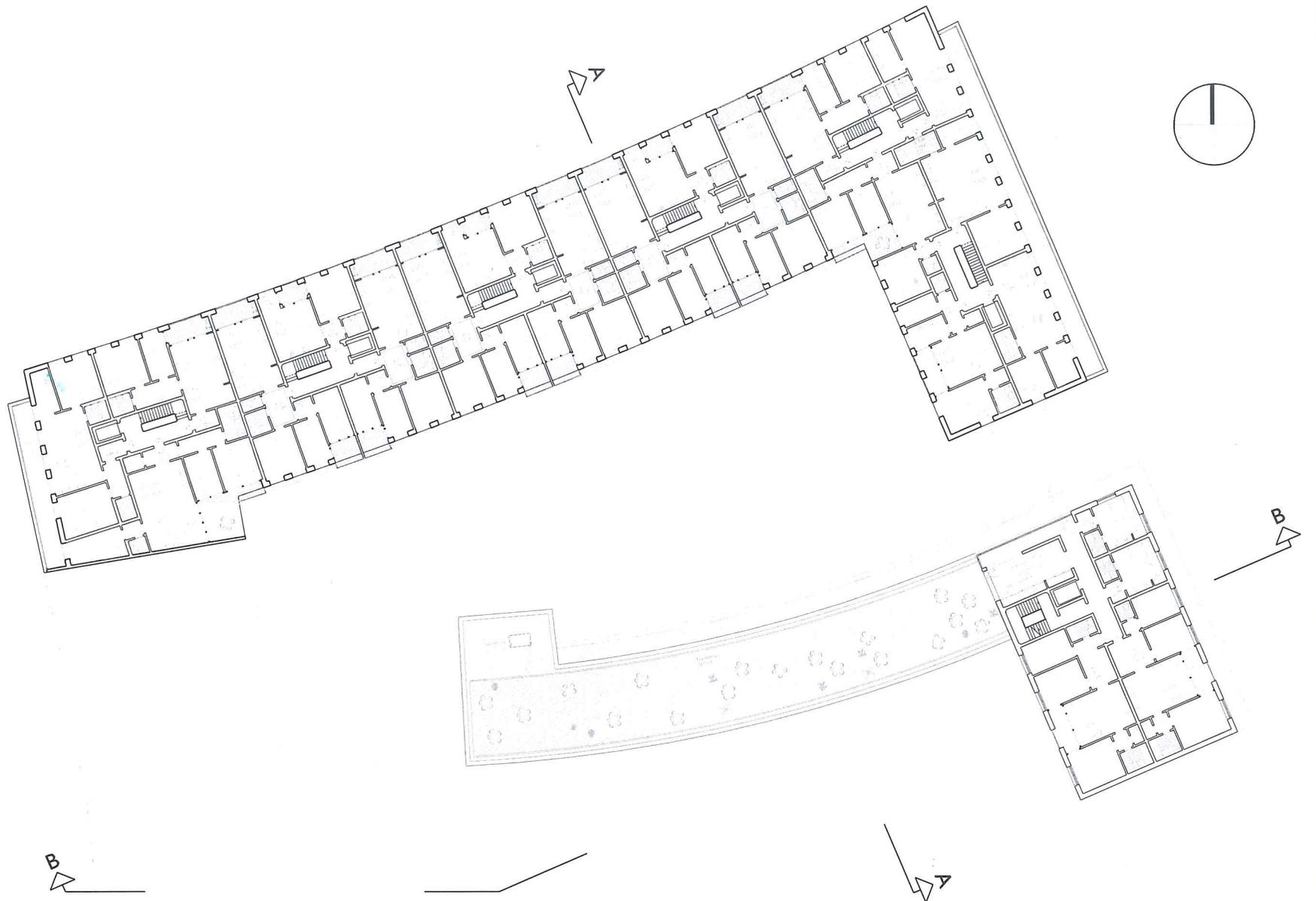
Anlage 3

Datum:

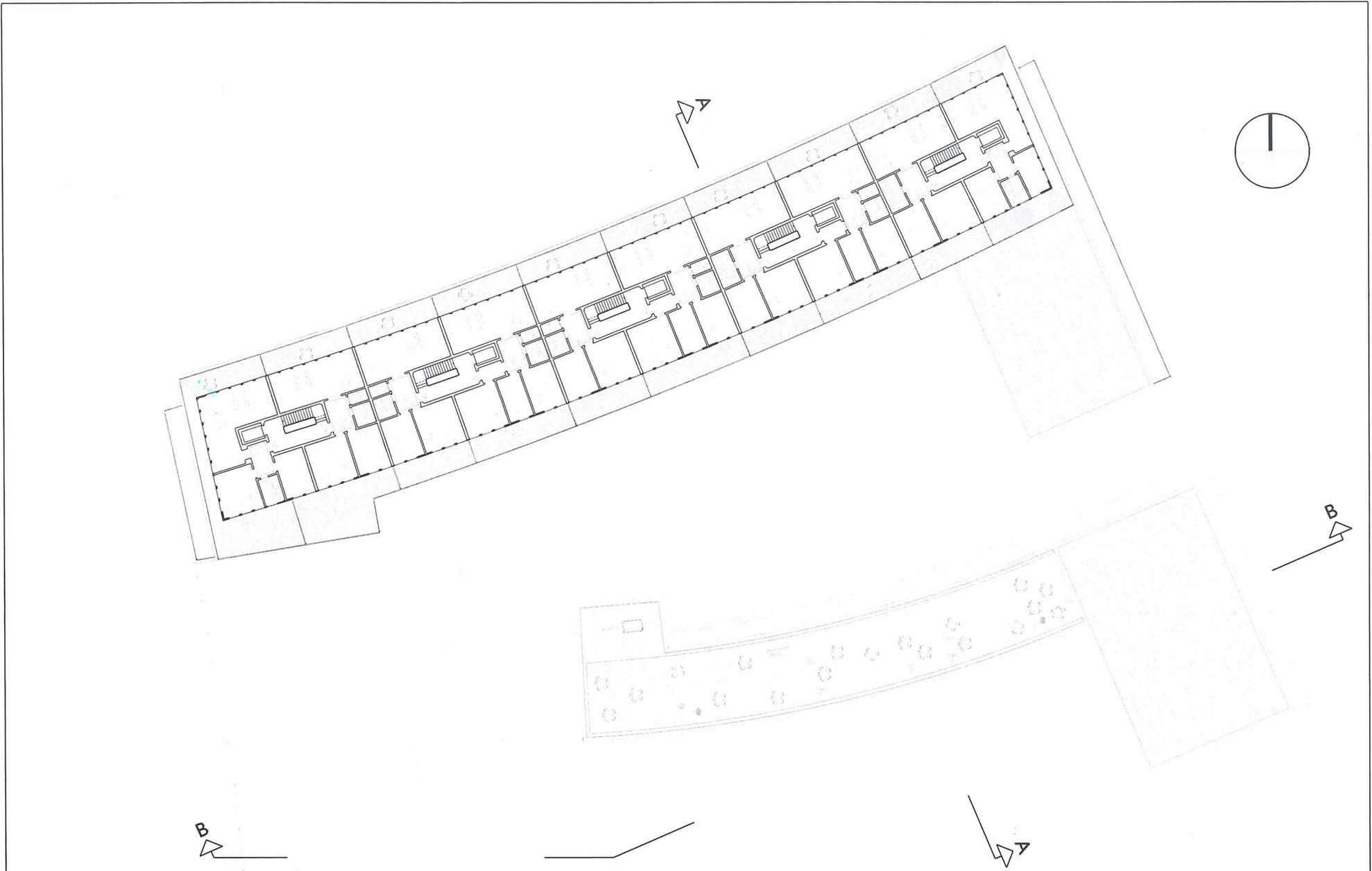
06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Grundriss 4. Obergeschoss	Maßstab: 1:500 <small>(Format DIN A4 210 x 279 mm)</small> Datum: 06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Grundriss 5. Obergeschoss	Maßstab: 1:500 <small>(Format DIN A4 210 x 279 mm)</small> Datum: 06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Grundriss 6. Obergeschoss	Maßstab: 1:500 (Format DIN A4 210 x 279 mm) Datum: 06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Dachaufsicht

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Schnitt A-A

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Schnitt B-B

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Planinhalt:
Ansicht Nord

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Anlage 3

Datum:
06.04.2017



Bauherr:
Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München

Architekten:
Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin

Anlage 3

Bauvorhaben:
Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München

Planinhalt:
Ansicht West

Maßstab:
1:500

(Format DIN A4 210 x 279 mm)

Datum:
06.04.2017



Bauherr: Stadtsparkasse München Immobilienmanagement Ungererstraße 75 80805 München	Architekten: Bruno Fioretti Marquez Architekten Schlesische Straße 26 10997 Berlin	Anlage 3
Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München	Planinhalt: Ansicht Ost	Maßstab: 1:500 (Format DIN A4 210 x 279 mm) Datum: 06.04.2017



Wohn- und Geschäftskomplex am Elisabethplatz in München
Stand Januar 2017

Hochbau
Bruno Fioretti Marquez Architekten

Landschaftsarchitektur
Urbane Landschaften | Mariannenplatz 23 | 10997 Berlin | T +49 030 44 00 97-26 | F +49 030 44 00 97-25
info@capattistaubach.de | www.capattistaubach.de

capatti staubach

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



**Beschluss des Ausschusses
für Stadtplanung und Bauordnung
vom 29.06.2016**

**Top 2: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115
Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)**

Änderungsantrag

- Punkt 1 neu** Wie Punkt 1 des Antrages der Referentin
- Punkt 2 neu** **Der Oberbürgermeister als Vertreter der Gesellschafterin der Stadtwerke München GmbH und der Stadtsparkasse München (SSKM) wird beauftragt, Stadtwerke und Stadtsparkasse anzuweisen, auf dem Gelände preisgünstigen bzw. preisgedämpften Miet-Wohnraum zu realisieren. Dabei werden die im wohnungspolitischen Handlungsprogramm beschlossenen Förderquoten für städtische Flächen angewendet und die restlichen Mietwohnungen im "konzeptionellen Mietwohnungsbau" gebaut.**
- Punkt 3 neu** **Der Oberbürgermeister als Vertreter der Gesellschafterin der Stadtwerke München GmbH und der Stadtsparkasse München (SSKM) wird beauftragt, Stadtwerke und Stadtsparkasse anzuweisen, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln und dieses im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.**
- Punkt 4 neu** **Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, im Rahmen der Planungen einen Standort für eine Mobilitätsstation festzulegen.**
- Punkte 5-9** Wie Punkte 2-6 des Antrages der Referentin

Fraktion Die Grünen – rosa liste

Initiative:

Paul Bickelbacher

Herbert Danner

Hep Monatzeder

Anna Hanusch

Mitglieder des Stadtrates