

Anlage 1

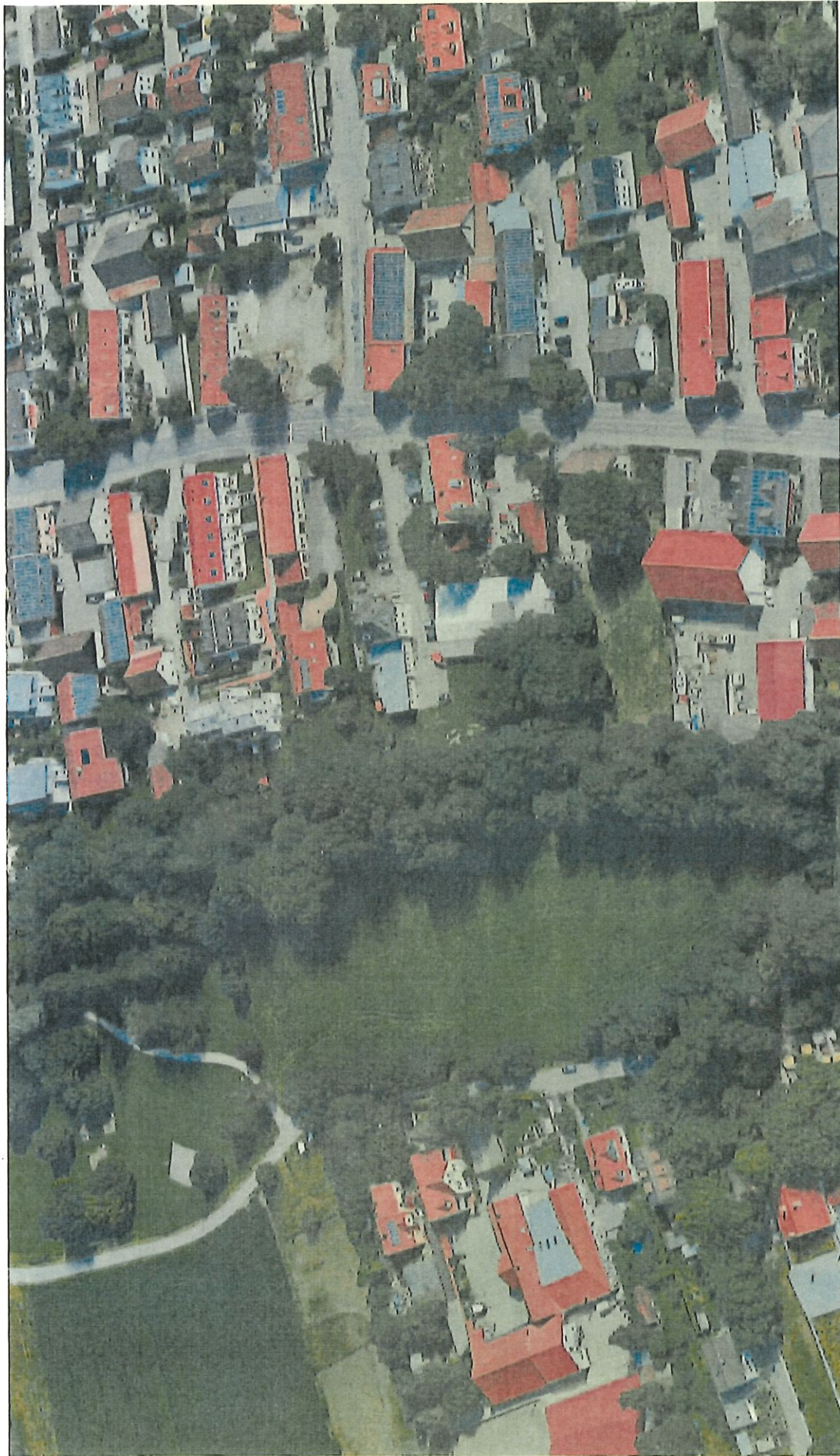
Kulturzentrum
Allach - Untermenzing



Ansicht Eversbuschstraße



Ansicht Villa / Vereinsheim





Kulturzentrum Allach - Untermenzing

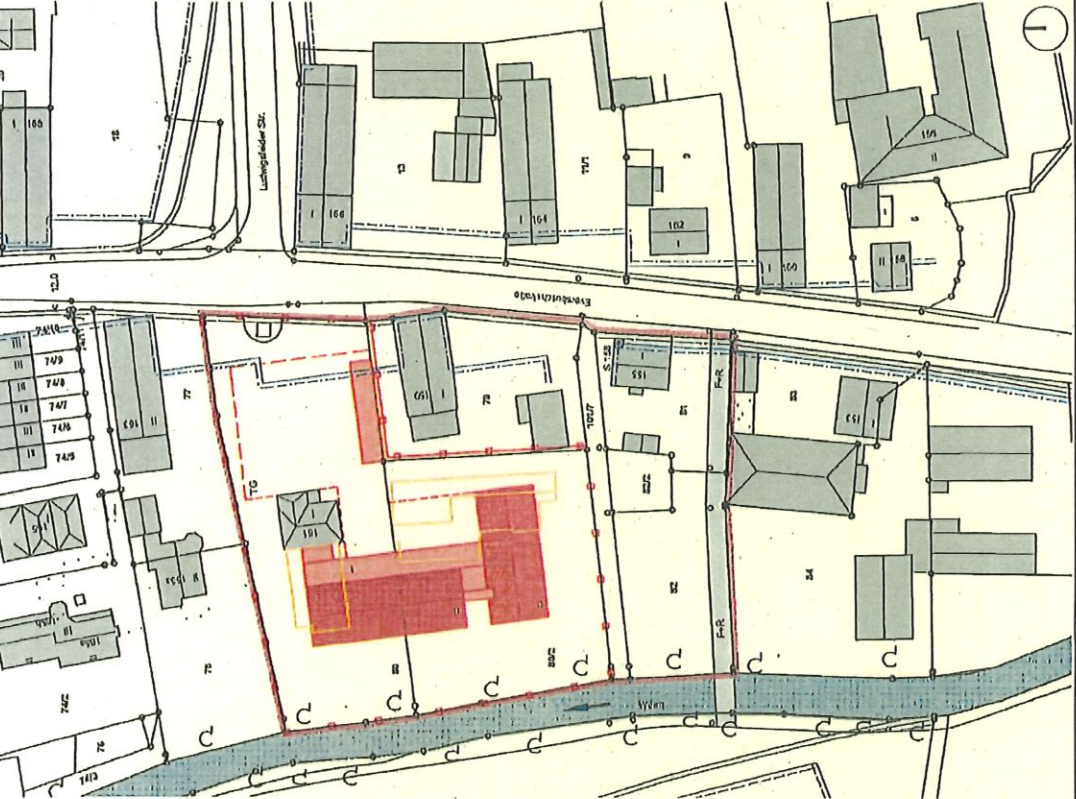
Raumprogramm
 Bauvorhaben: Kulturzentrum Allach - Untermenzing
 Straße / Ort: Allach/Untermenzing
 POM (PS)/Nr.: 164/165

Bestandsplanung
 Verplanung
 Entwurfsplanung

(Eine Auflistung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)
 Fachverzeichnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)
 Fachverzeichnung gem. Standauchprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen
 gem. Beschluss zur Realisierung von Baustandort des Staates vom 22.7.04)

(Quelle: geneigertes Raumprogramm zum Flächenvergleich)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche	HNF	NNF	FF	VF
1	Großer Saal	250	250			
2	Foyer	150	150			
3	Gartenbois	30	30			
4	Lager-Süher/Tische Saal	60		60		
5	Lager Kleintelle Saal	20		20		
6	Küche	30	30			
7	Lager Küche	10		10		
8	Umkleide-Kinzelar	20	20			
9	Umkleide-Kinzelarinnen	20	20			
10	Gruppenraum T/Aeller-Werkraum	50	50			
11	Gruppenraum 2	30	30			
12	Gruppenraum 3	30	30			
13	Musikübung/Chor	55	55			
14	Symposiumraum	65	65			
15	Umkleide Gymnastikraum	15	15			
16	Lager Gruppenräume	10		10		
17	Geschichtswerkstatt	40	40			
18	Tischküche	6	6			
19	Büro	25	25			
20	Nachbarschaftsbörse	17	17			
21	Toiletten					
22	Verkehrflächen					
23	Technikflächen					
	Summen / Übertrag		533	633	100	
	%-Anteile aus Summe HNF		100			



1.0 Vorhaben
1.1 Städtebau
 Das Bauvorhaben liegt in dem Dorfkern Allach, dessen Ortsbild u.a. von Dreiseitbauhöfen geprägt wird. Der Bauvorschlagn für das Kulturzentrum nimmt darauf Bezug, übernimmt die Maßstäbe, die Trauf- und Gebäudehöhen der Höfe und fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein. Das Kulturzentrum mit dem „großen Saalbau“ bildet mit dem bestehenden Vereinshaus eine städtebauliche Einheit. Die Bestandsaufnahme des Saalbaus und der Kegelbahn hat zeigt, dass diese Gebäude wieder aus denkmalpflegerischer Sicht noch aus wirtschaftlichen, konstruktiven und funktionalen Gründen erhaltenswert sind und sich auch nicht in eine Neubebauung einfügen lassen. Sie werden deshalb abgetrennt.

1.2 Betriebsbeschreibung
 Die Planungsgrundlage für das Kulturzentrum bilden das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm sowie der Beschluss des Kulturausschusses des Stadtrats vom März 2016. Im Ergeschoss des Neubaus liegen der kleine und der große Saal, die durch ein gemeinsames Foyer mit dem bestehenden Vereinshaus verbunden sind, im 1. Obergeschoss die Gemeinschafts- mit den Musikräumen, im Untergeschoß die Kegelbahn, die Technik- und Sanitärräume. Der bauliche Zustand des Neubaus ist gut und es muss lediglich saniert werden. Der Neubau des Kulturzentrums liegt in einer Entfernung von ca. 60 m in unmittelbarer Nähe der Straßenkreuzung Eversbuschstraße - Ludwigsdorferstraße und ist dadurch vom ortsnahen Hauptverkehrsfließlauf, wie auch mit dem Fahrrad, gut zu erreichen. Dies betrifft auch die Haltestellen der Buslinie 164 an der Kieselstraße, Franz-Nibelstraße, sowie an der Servetstraße.

1.3 Landschaftsschutz
 Die Bebauung ist in einem Abstand von 15 m zur Uferzone der Würm geplant. Deren naturnahe ungenutzte Zone mit autochthonen Vegetationsbestand aus standortheimischen Bäumen, Sträuchern und der dazugehörigen Bodenflora wird erhalten.

1.4 Überschwemmungsgebiet der Würm
 Laut Angabe des Wasserwirtschaftsamtes liegt der Höchstwasserstand der Würm auf diesen Grundstücken zwischen 502,05 m ü. N.N. im nördlichen Teil und 502,25 m ü. N.N. im südlichen Teil. Die durch die Neubebauung verdrängte Wasseroberfläche kann auf den Flurnummern 80 und 80/2 nachgewiesen werden. Die OK FFB der Neubebauung wird auf 502,40 m ü. N.N. angehoben.

Raumprogramm Beschluss
 Kulturausschuss vom 03.03.2016

Variante 1
 Lageplan

Kulturzentrum Allach - Untermenzing

1.5 Altlastensuche

Die Altlastensuche hat ergeben, dass im Altlastenver-dachflächenkataster der Stadt München kein Eintrag vor-liegt. Die Auswertung der topographischen Karten etc. er-brachte keine relevanten Erkenntnisse. Konkrete Hinweise auf verfallene Bombentrichter liegen ebenfalls nicht vor.

1.6 Stand des Grundwassers

Auf dem Flurstück 80 befindet sich die Grundwas-sermessstelle KP 735. Die Messung am 15.07.2016 hat ei-nen Wasserstand von 498,97 m ü. N.N. ergeben. Da der Flurstand 4,06 m unter der Geländeoberkante liegt, können eine TG und ein Untergeschoss gebaut werden.

2.0 Fragen

2.1 Architekt

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Baufurgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt, gilt der Art 6 § 34 BaUGB. Für das Vorhaben ist eine kulturelle Nutzung vorge-sehen (s.a. Betriebsbeschreibung). Wird in Aussicht gestellt, dass das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Kul-turzentrum gemäß §34 BaUGB planungsrechtlich zulässig ist?

2.1.2 Städtebau

Das Vorhaben liegt im ensemblegeschützten ehemaligen Dorfkern Allachs. Der Bebauungsvorschlag orientiert sich an der Art und Maß der ortsbildenden Dreiseit-Bauernhöfe und fügt sich dadurch städtebaulich in das Baugesfüge der Umge-bungsbauung ein. Wird in Aussicht gestellt, dass das Gebäude in seiner Eigenart der näheren Umgebung entspricht und das Maß der baulichen Nutzung nach §34(1) erfüllt ist?

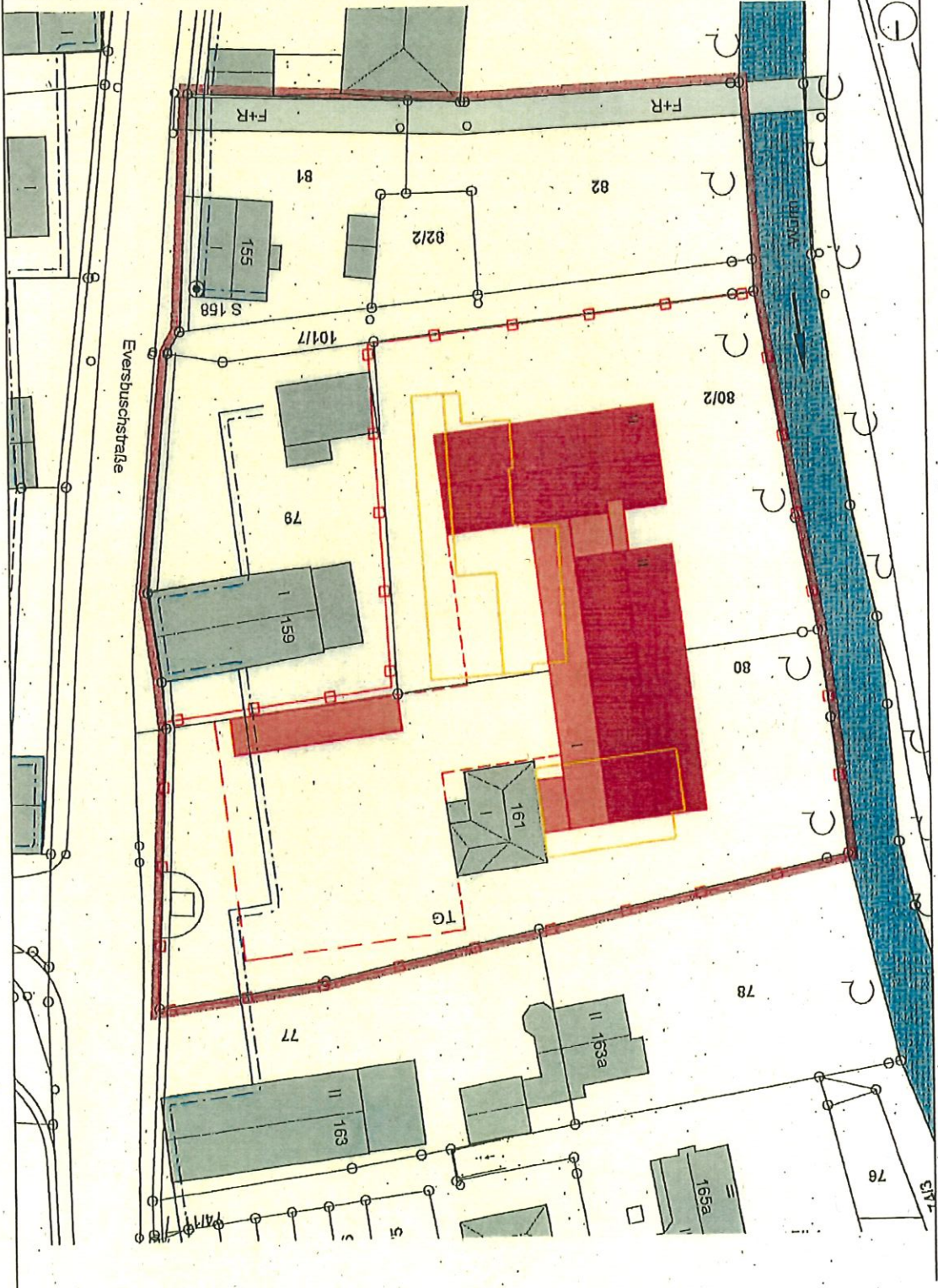
2.1.3 Überschreiten von Bauzone

Die östliche Abstandsfläche des Kleinen Saalbaus überschreitet die westliche Baugrenze des Flurstücks 79 um ca. 2,0 m. Wird in Aussicht gestellt, dass dieser Überschreitung zuge-stimmt wird? Das Flurstück 79 befindet sich im Besitz der Landeshauptstadt München, Rossmarkt 3, 80331 München.

2.2 Landschaftsarchitekt

2.2.1 Zustimmung zur Fällung von geschützten Bäumen nach LHM BaumschutzVO

Wird in Aussicht gestellt, dass eine Fällung der im Baumbestand-plan zur Fällung dargestellten und lt. BaumschutzVO geschütz-ten Bäume (Nr.2, 48, 51, 52, 53, 56, 57, 58) zugestimmt wird?



Variante 1
Lageplan

Kulturzentrum Allach - Untermenzing



2.1.2 Zustimmung zur Fällung von nicht geschützten Bäumen nach LHM BaumschutzVO

Wird in Aussicht gestellt, dass einer Fällung der im Baumbestandplan zur Fällung dargestellten und als BaumschutzVO nicht geschützten Bäume (Nr. 3, 4, 5, 50, 59, 60) zugestimmt wird?

2.1.3 Anzahl der Ausgleichsflächen

Ist die Anzahl der als Ausgleichsflächen angeordneten und im Freiflächenplan dargestellten Hochstammreifeplanzen als Kompensationsmaßnahme für die o.g. Fällungen ausreichend? Eine Kompensation von 1:1 wird von der UNB nicht mehr herangezogen.

2.1.4 Arbeiten zur Belastung im Wurzelschutzbereich

Wird in Aussicht gestellt, dass im Wurzelschutzbereich der Bäume Nr. 47, 54, 55 Wegeflächen entsprechend der Darstellung im Freiflächenplan hergestellt werden dürfen, wenn entsprechende Schutzvorkehrungen wie Wurzelvorhang gem. RAS-UP 4 vor Bautätigkeit ausgeführt werden?

2.1.5 Schutz des Würm-Auenbereichs

Sind die Belange des Naturschutzes im Auenbereich ausreichend berücksichtigt, wenn keine Belagflächen und Einbauten im 15 m breiten Schutzstreifen zur südlichen Würmlaute errichtet werden und dort Wiesen- und Rasenflächen analog zum Bestand nach der Baumaßnahme wieder hergestellt werden?

Überschwemmungsgebiet der Würm

Flächenausgleich

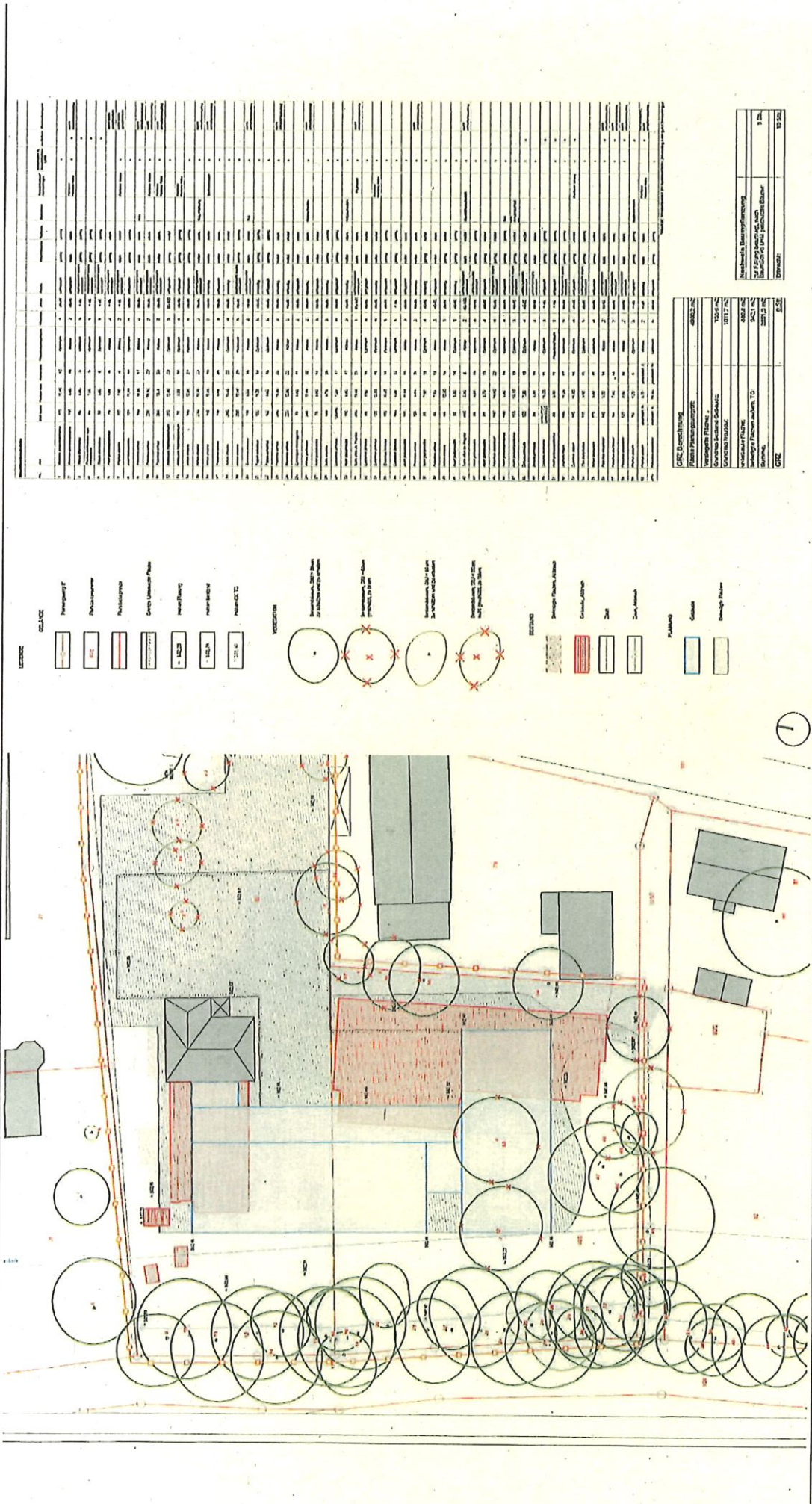
Als Ausgleich für den großen Seilbau kann das Überschwemmungsgebiet der Würm auf dem Grundstück um diese Fläche erweitert werden.

Grundwasser

Die Würm hat sich nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein eigenes, nach allen Seiten hin dichtes Bett gegraben, das keinen Zutrom durch die Uferflächen erhält. Das Grundwasser auf dem Baugrundstück liegt deshalb weit unter der Sohle der Würm. Der Bau einer Tiefgarage oder von Kellerräumen ist damit möglich.

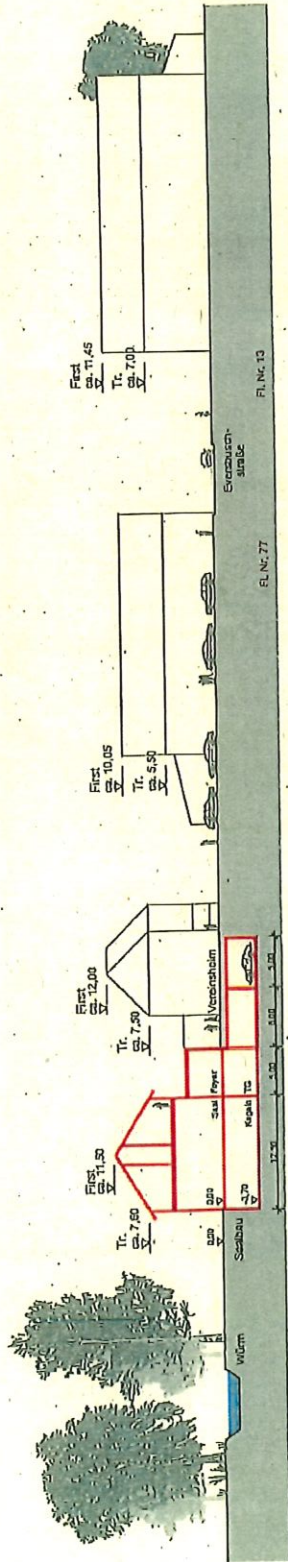
Variante 1
Überschwemmungsgebiet

Kulturzentrum Allach - Untermenzing

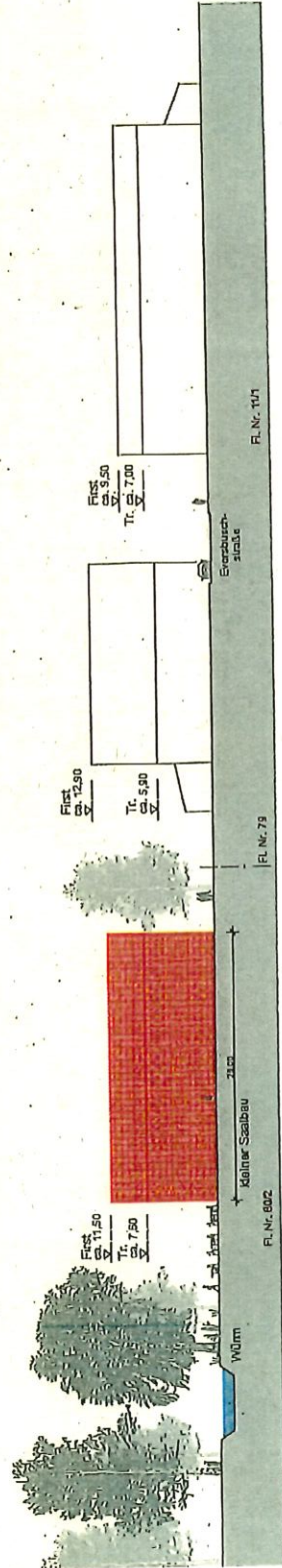


Variante 1
Baumbestandsplan

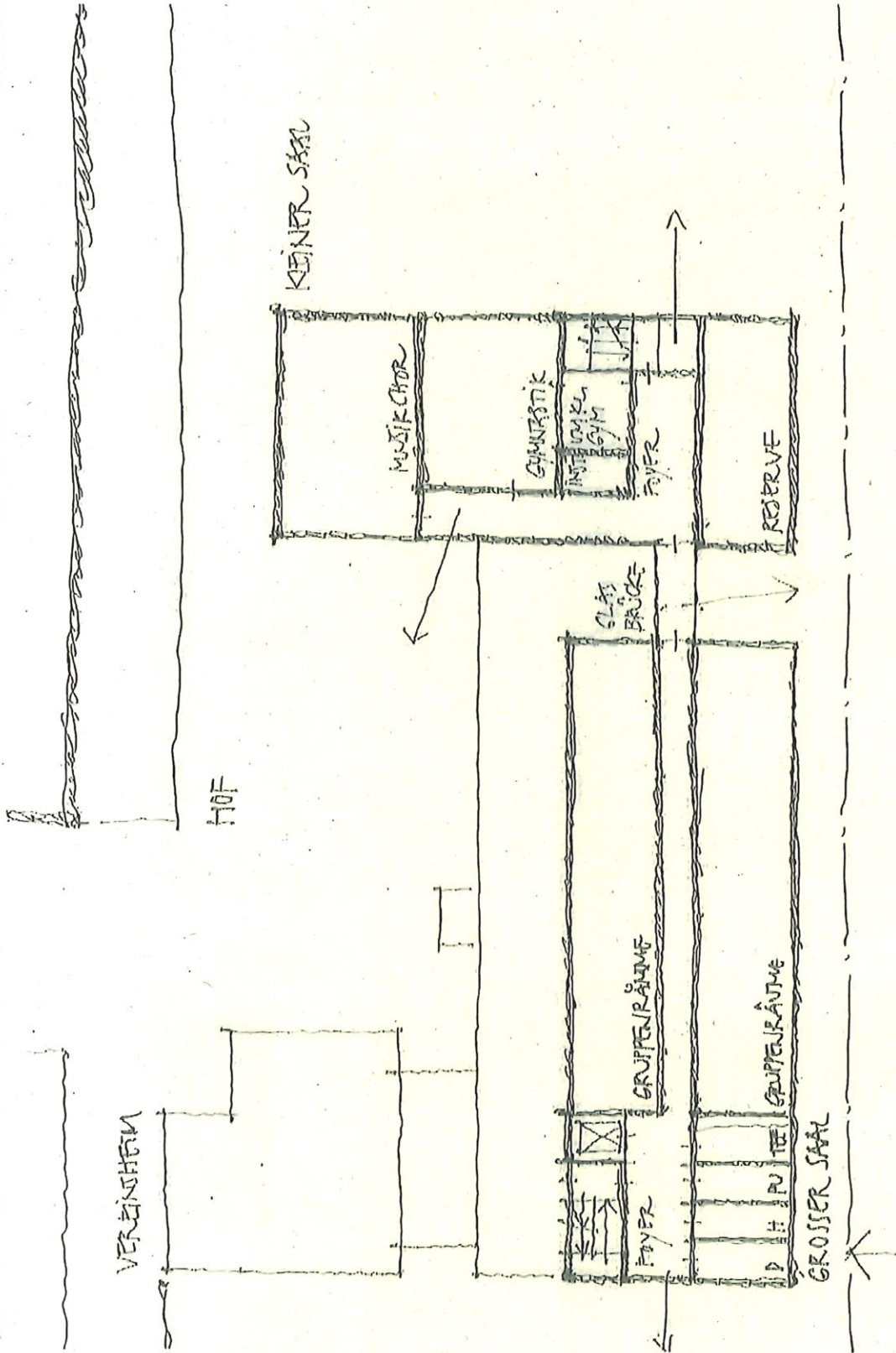
Kulturzentrum Allach - Untermenzing

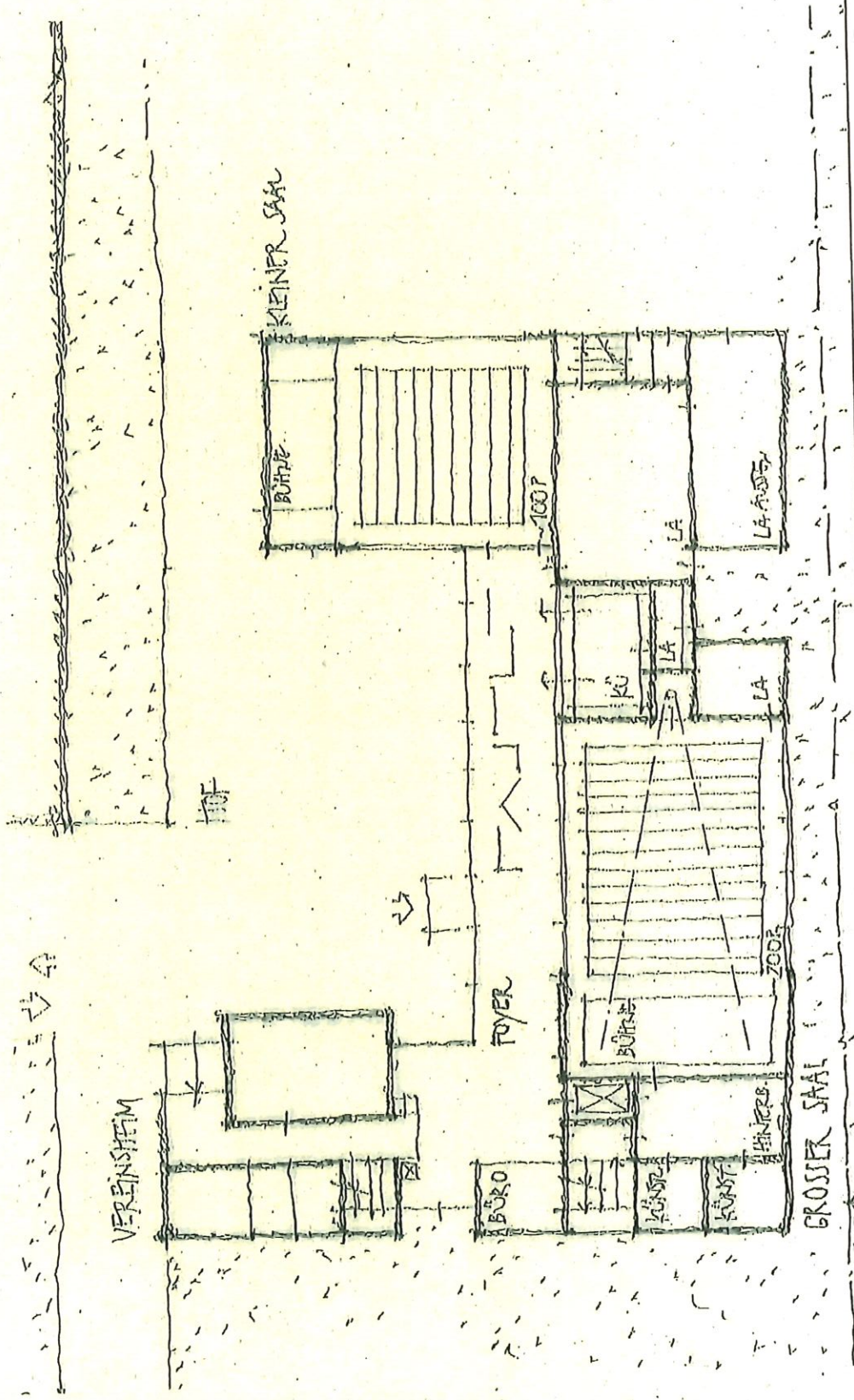


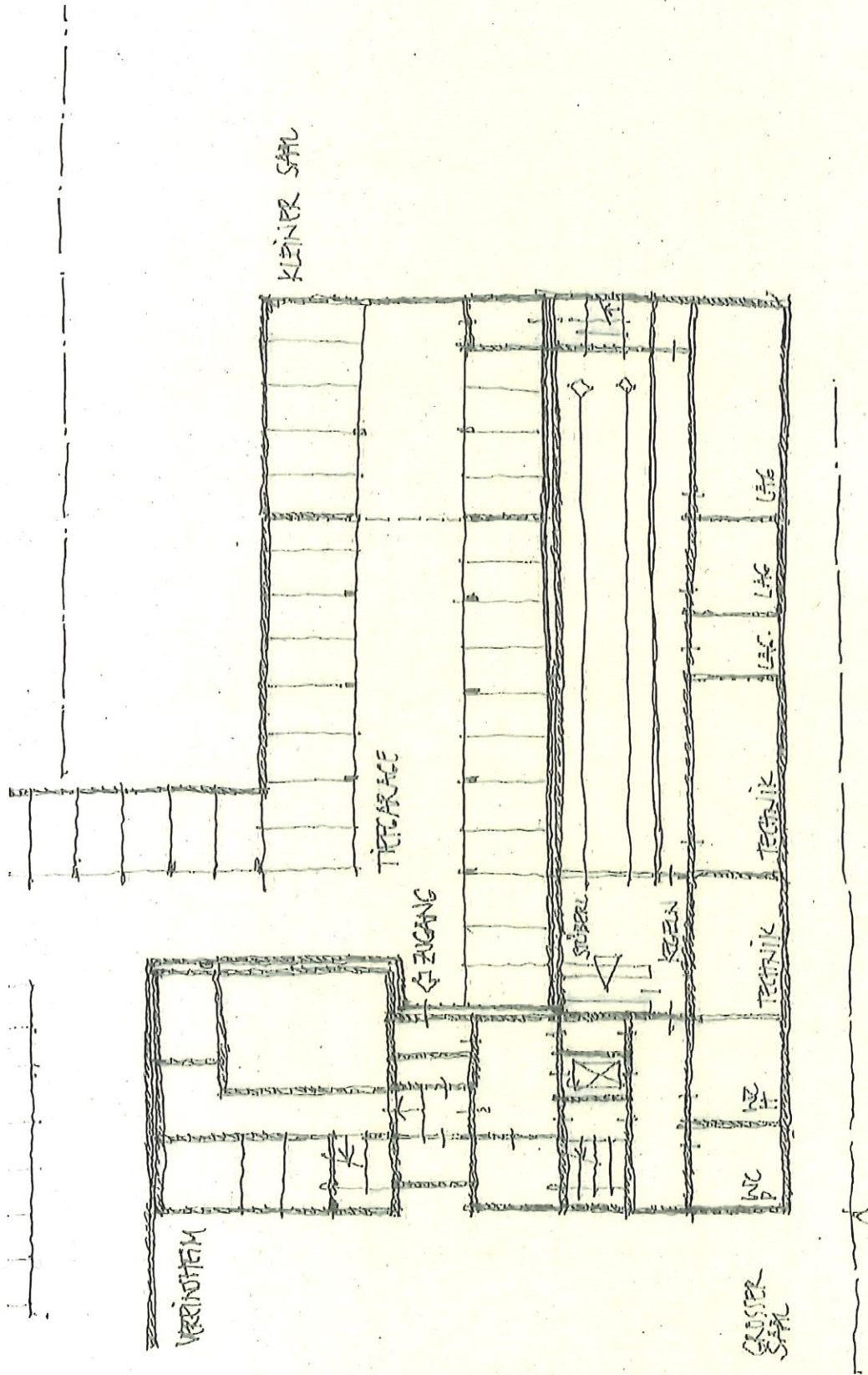
Bezugshöhe OKFFB Gebäude
± 0,00 = 502,20 ü. NN
Rand des Überschwemmungs-
gebietes = 501,90 ü. NN



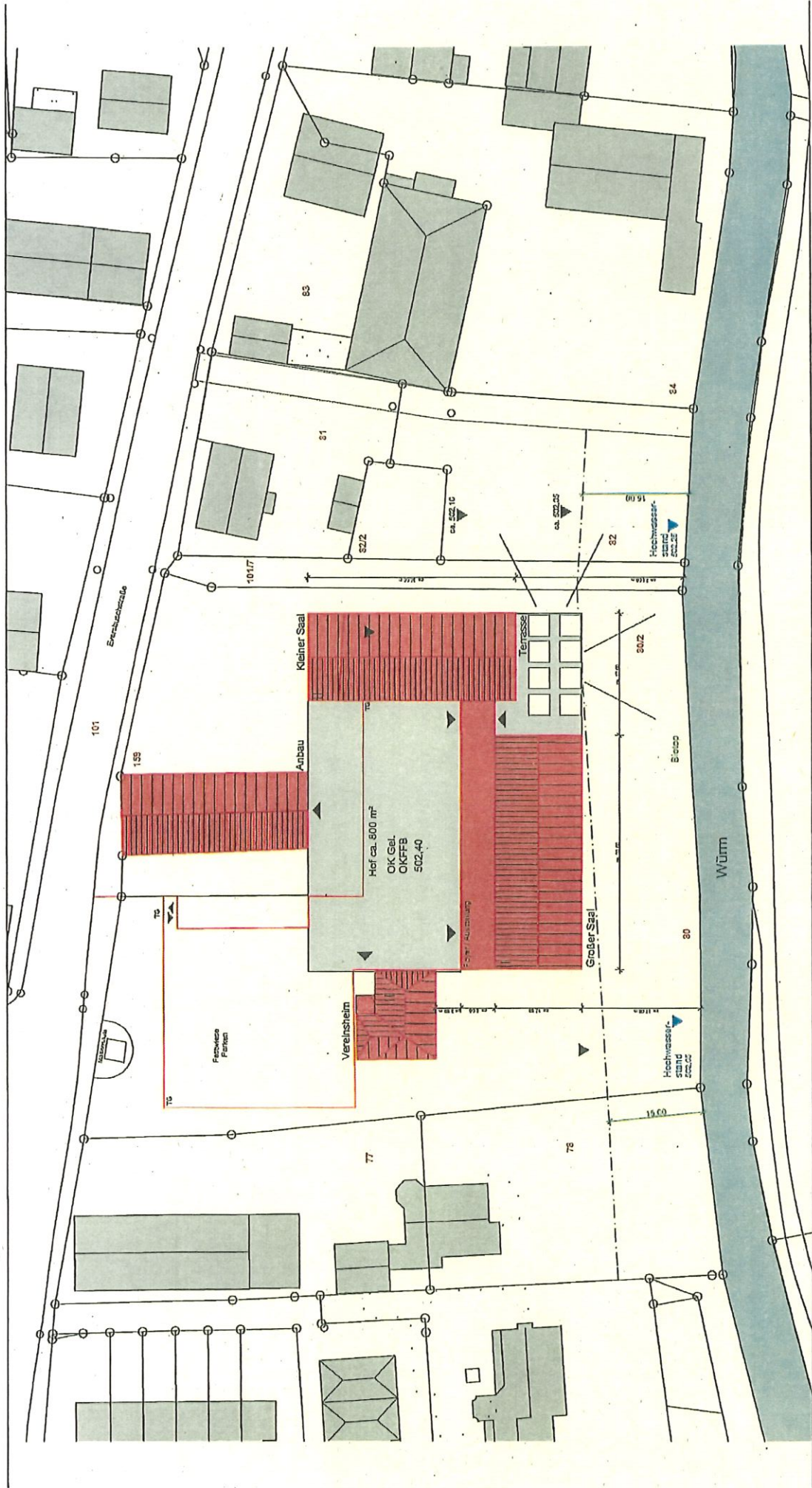
Variante 1
Schnitte



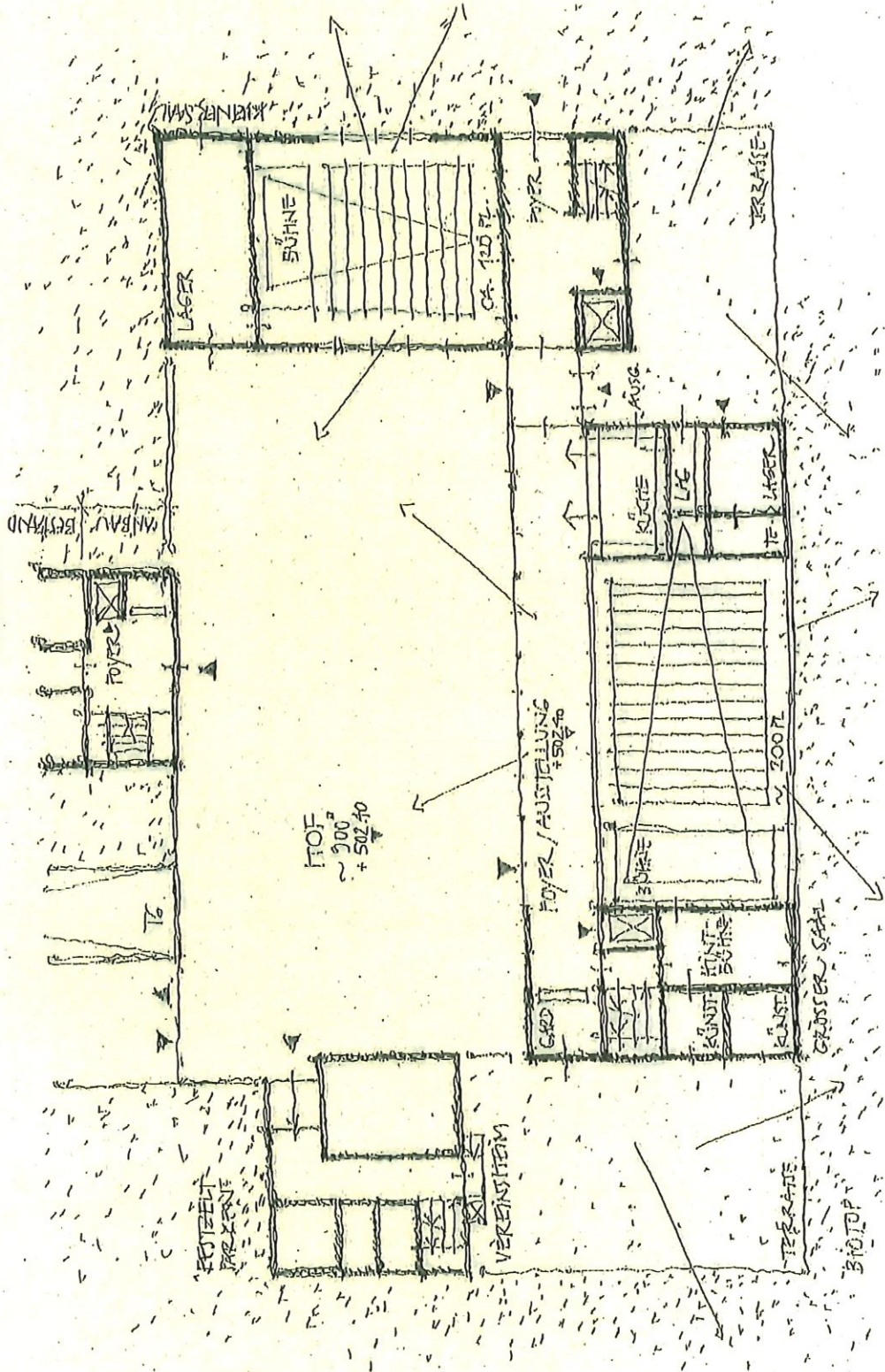


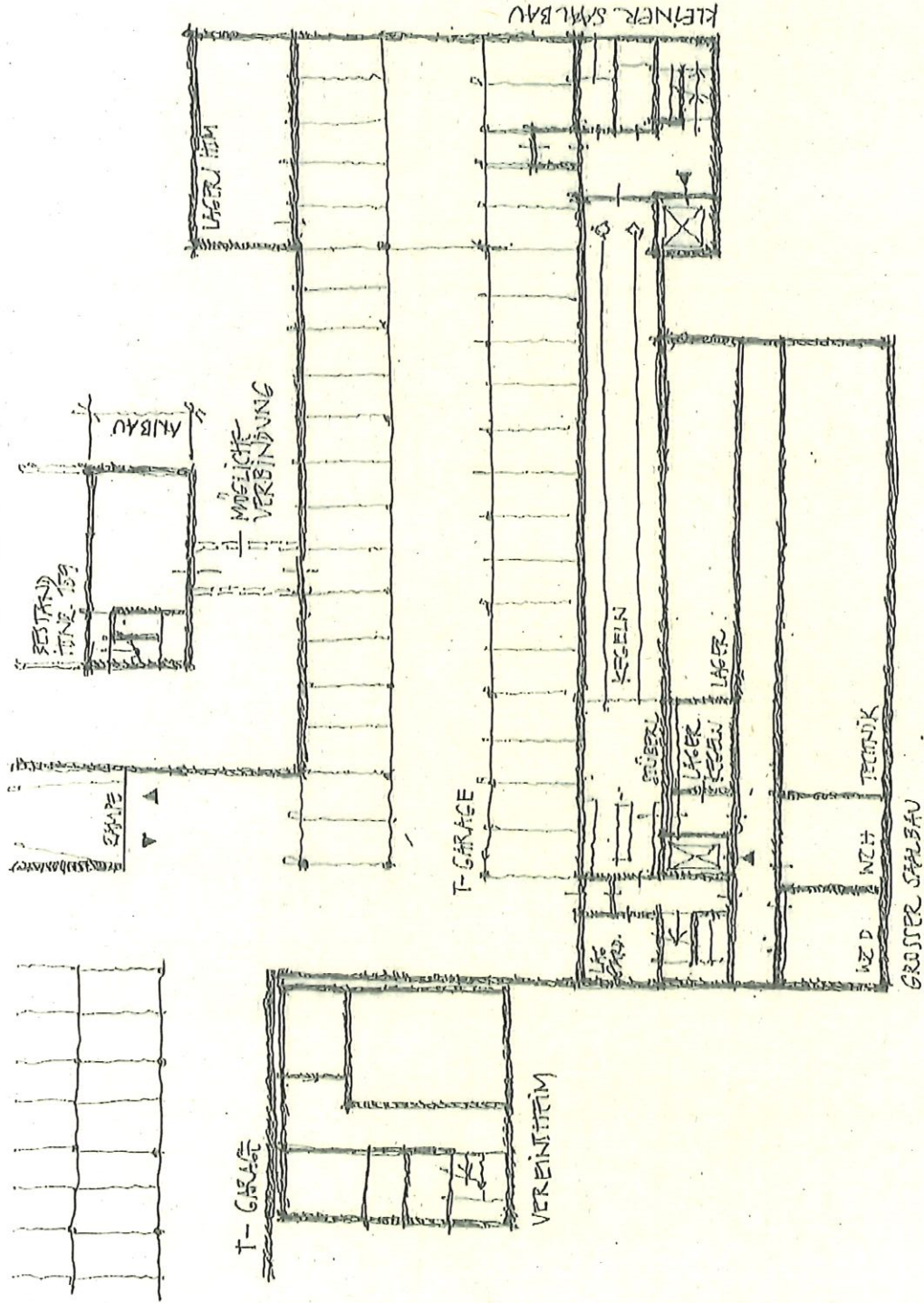


Variante 2

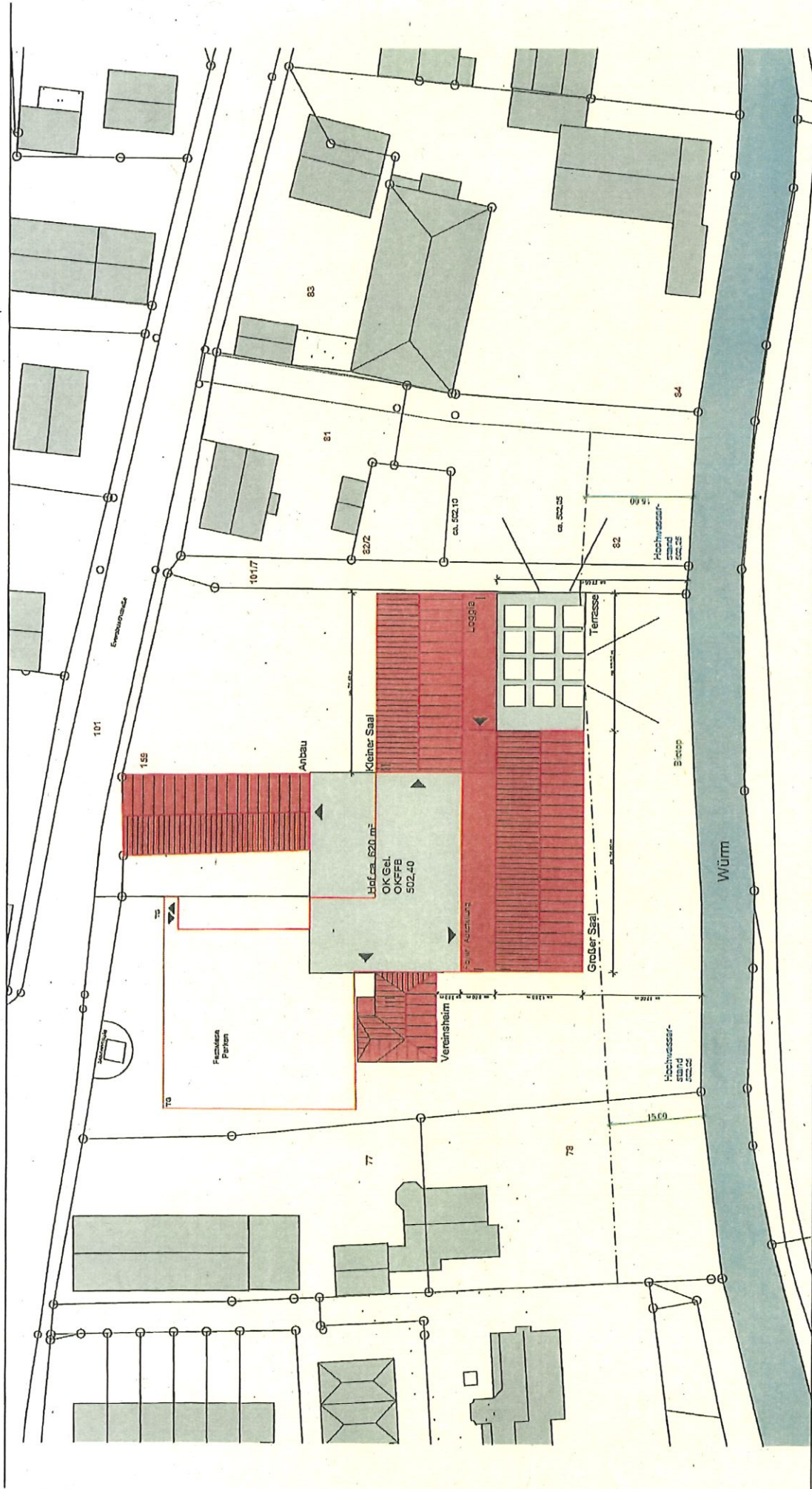


Variante 2
Lageplan 1:500

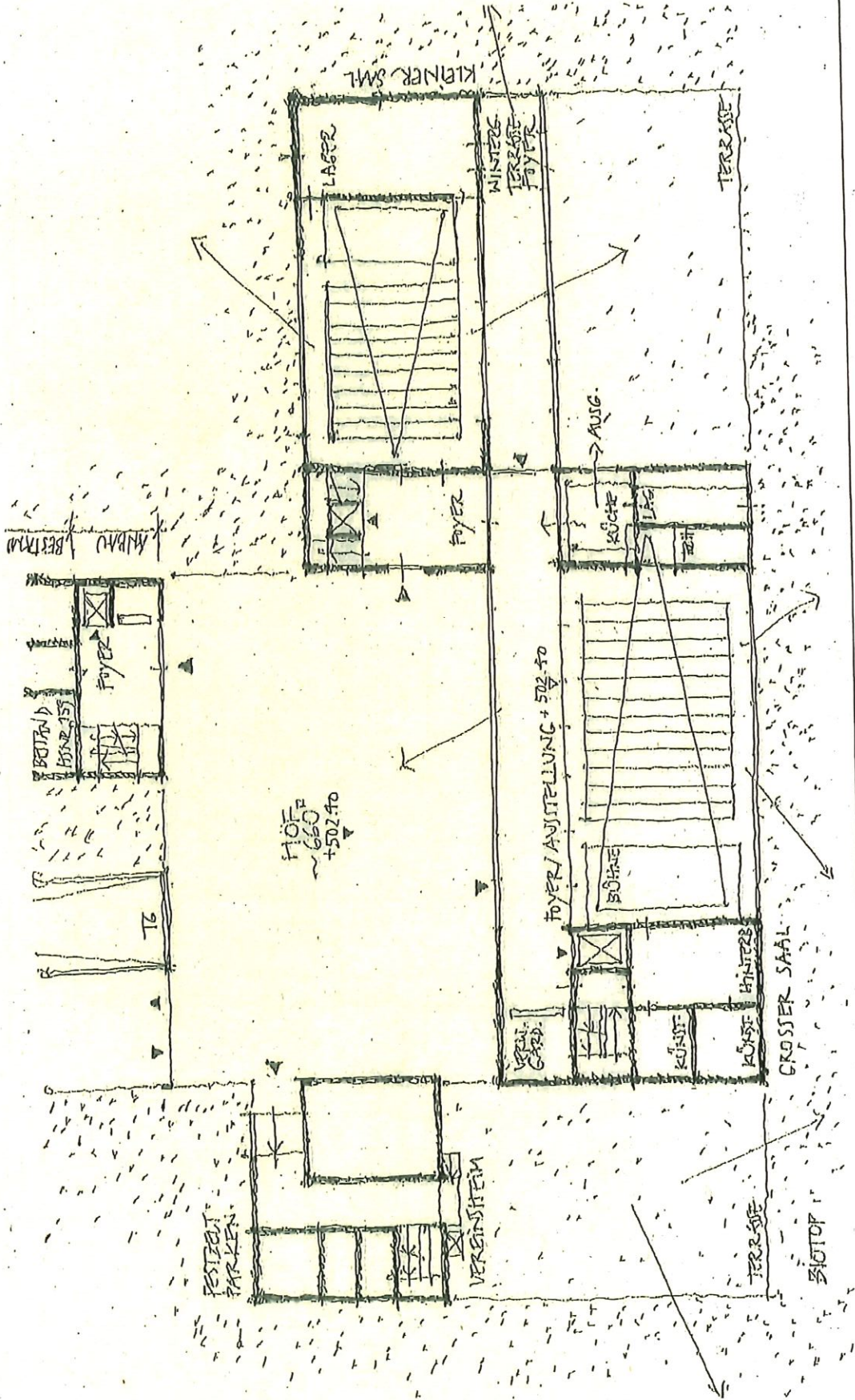


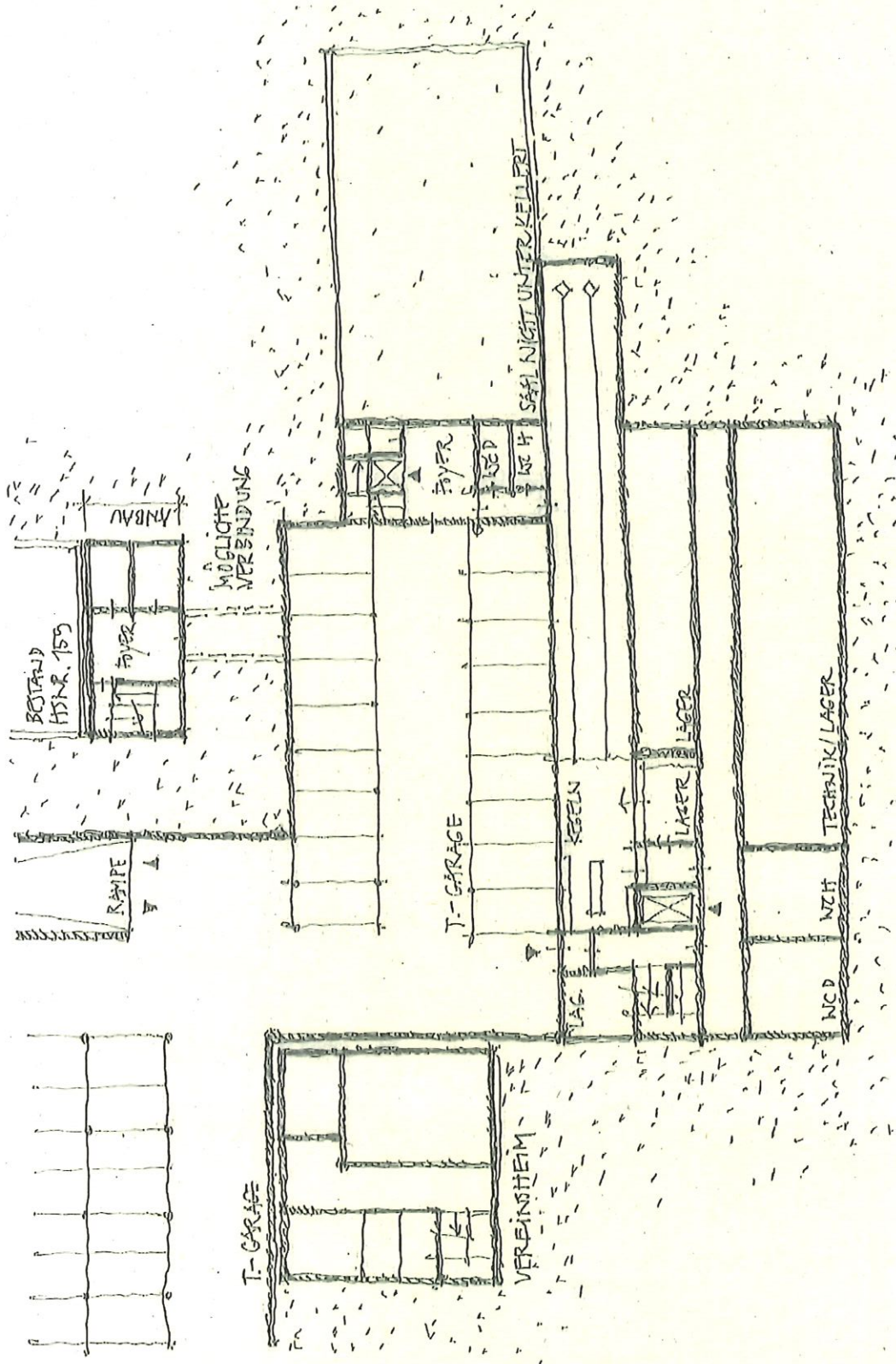


Kulturzentrum Allach - Untermerzing

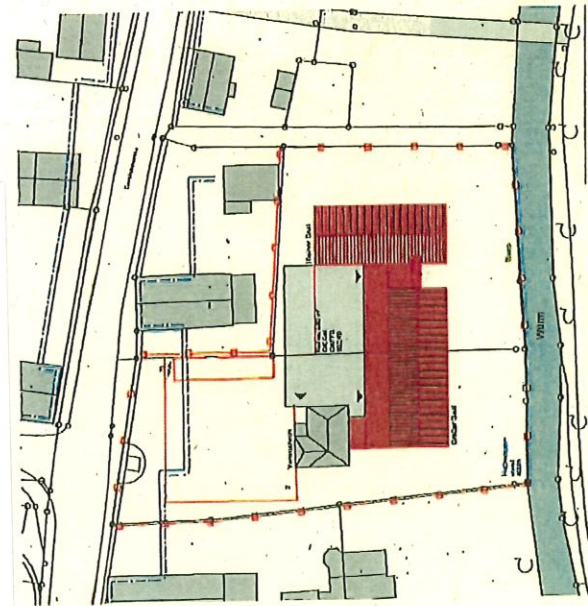


Variante 3
Lageplan 1:500





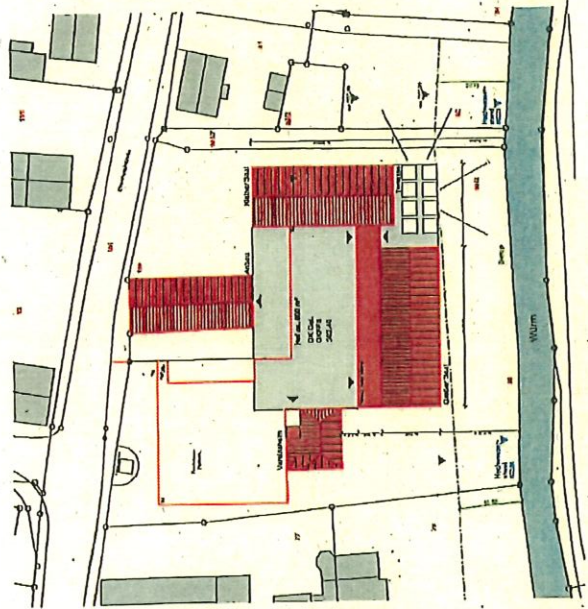
Kulturzentrum Allach-Untermenzing



Variante 1

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfensemble Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
 - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen
 - Zentraler Hofbereich mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- Raumprogramm des Kulturreferates, 06/2016
- Entwurf:**
- geschlossene Baugruppe, bestehend aus Vereinshelm, sowie dem großen und kleinen Saalbau
- Außenanlagen:**
- Schutz der naturnahen und nutzungsfreie Uferzone sowie des autypischen Vegetationsbestandes entlang der Würm durch einen Gebäudeabstand von ca. 17,0 m

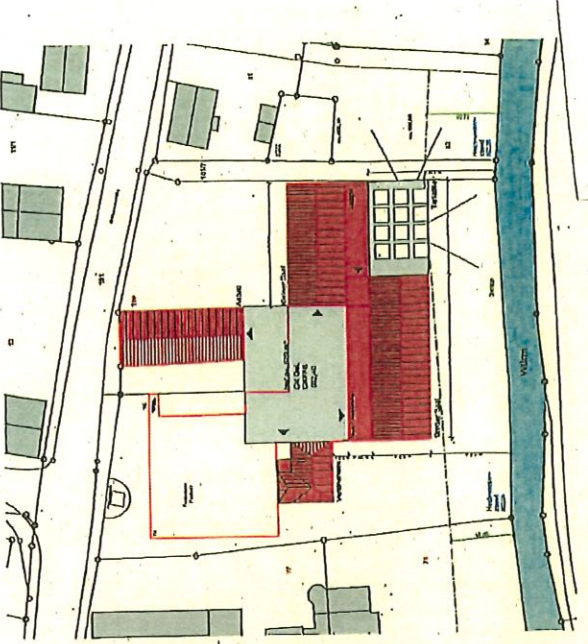
Kommentar:



Variante 2

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfensemble Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
 - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen sowie durch die räumliche Einbeziehung der Nr. 159 in die Bebauung
 - Zentraler Hofbereich, ca. 800 m², mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- wie Variante 1
- Entwurf:**
- Freistellen des Vereinshelms
 - Verlängerung der Nr. 159 durch ein giebelseitiges Eingangsbauwerk
- Außenanlagen:**
- Eine Süd- westorientierte Außenterrasse
 - wie Variante 1

Kommentar:



Variante 3

- Städtebau:**
- Bebauungsvorschlag mit Bezug auf das Dorfensemble-Allach und die ortsbildprägenden Dreiseit-Bauernhöfe
 - Städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Übernahme der Maßstäbe, der Trauf- und der Geländehöhen sowie durch die räumliche Einbeziehung der Bebauung durch die Nr. 159
 - Zentraler Hofbereich, ca. 600 m², mit Gebäudezugängen
- Planungsgrundlage:**
- wie Variante 1
- Entwurf:**
- Parallele Anordnung des großen und kleinen Saalbaus entlang des nord-süd ausgerichteten Foyers
 - Freistellen des Vereinshelms
- Außenanlagen:**
- Eine Süd- westorientierte Außenterrasse
 - wie Variante 1

Kommentar:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]