

Telefon: 0 233-22533
Telefon: 0 233-22533
24994
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/20 V

**1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2140
Dachauer Straße (östlich),
Gabelsbergerstraße (nördlich),
Schleißheimer Straße (westlich),
Maßmannstraße (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans
mit Grünordnung Nr. 1872)**

- Aufstellungsbeschluss -

2. Anträge

- a) **Mehr Nutzfläche für das Grundstück
an der Dachauer Straße 90 (ehemals
RGU-Gesundheitshaus) für Verwaltungs-
nutzungen
Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR
Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl
vom 14.03.2018**
- b) **Geld sparen mit mehr Baumschutz beim
neuen Gesundheits- und Umweltreferat
Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018**

Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13612

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	- Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl vom 14.03.2018 - Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018
Inhalt	Um mehr Nutzfläche für Verwaltungsnutzungen auf dem Grundstück Dachauer Straße 90 zu generieren, wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung drei Varianten entwickelt.

Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungs- vorschlag	<p>- Es wird vorgeschlagen, die Variante 3 weiter zu verfolgen.</p> <p>- Das Baureferat wird gebeten, einen Realisierungswettbewerb auf Basis der Variante 3, dessen Ergebnis auch Grundlage für das Bauleitplanverfahren sein soll, auszuloben.</p> <p>- Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.01.2019 M:1:2500, schwarz umrandeten Bereich, Dachauer Straße, Maßmannstraße, Schleißheimer Straße, Gabelsbergerstraße ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Neubau des RGU-Gesundheitshaus, Dachauer Str. 90
Ortsangabe	Stadtbezirk 3 – Maxvorstadt, Dachauer Str. 90

1. **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2140**
Dachauer Straße (östlich),
Gabelsbergerstraße (nördlich),
Schleißheimer Straße (westlich),
Maßmannstraße (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans
mit Grünordnung Nr. 1872)
- Aufstellungsbeschluss -
2. **Anträge**
 - a) **Mehr Nutzfläche für das Grundstück**
an der Dachauer Straße 90 (ehemals
RGU-Gesundheitshaus) für Verwaltungs-
nutzungen
Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR
Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl
vom 14.03.2018
 - b) **Geld sparen mit mehr Baumschutz beim**
neuen Gesundheits- und Umweltreferat
Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018

Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13612

Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Beschlusslage und planerische Grundlagen.....	2
2. Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl vom 14.03.2018.....	5
3. Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018.....	12
4. Entscheidungsvorschlag.....	13
5. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB.....	13
6. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	14

II. Antrag der Referentin.....	15
III. Beschluss.....	16

Telefon: 0 233-22533
24994
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/20 V

**1. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2140
Dachauer Straße (östlich),
Gabelsbergerstraße (nördlich),
Schleißheimer Straße (westlich),
Maßmannstraße (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans
mit Grünordnung Nr. 1872)**

- Aufstellungsbeschluss -

2. Anträge

- a) **Mehr Nutzfläche für das Grundstück
an der Dachauer Straße 90 (ehemals
RGU-Gesundheitshaus) für Verwaltungs-
nutzungen
Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR
Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl
vom 14.03.2018**

- b) **Geld sparen mit mehr Baumschutz beim
neuen Gesundheits- und Umweltreferat
Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion
DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018**

Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13612

Anlagen:

- 1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
- 2. Übersichtsplan vom 24.01.2019, M = 1:2.500
- 3. Antrag Nr. 14-20 / A 03902
- 4. Antrag Nr. 14-20 / A 04220
- 5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 3 Maxvorstadt

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsmitglieder Herr Alexander Reissl, SPD-Fraktion, und Herr Bürgermeister Manuel Pretzl, CSU-Fraktion, haben am 14.03.2018 den anliegenden Antrag (Ratsinformationssystem (RIS) Nr. 14-20 / A 03902) (Anlage 3) gestellt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, die Planung für das Grundstück Dachauer Straße

90 zu überarbeiten. Insbesondere soll geprüft werden, ob im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mehr Nutzfläche und somit ein größeres Gebäudevolumen, auch in die Höhe, für eine Verwaltungsnutzung generiert werden kann.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 28.06.2018 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 04220 (Anlage 4) gestellt. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, bei der neuen Überplanung für das Grundstück an der Dachauer Straße 90 den Baumschutz zu optimieren. Hierzu soll der tatsächliche Stellplatzbedarf ermittelt und nach Möglichkeit durch ein Mobilitätskonzept reduziert werden.

Einer mit Schreiben vom 02.08.2018 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 14-20 / A 03902 sowie des Antrages Nr. 14-20 / A 04220 wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zu den Anträgen Nr. 14-20 / A 03902 und Nr. 14-20 / A 04220 wie folgt Stellung:

Das betreffende Grundstück, Flurnummer 5274/0, Gemarkung München Sektion 3, mit einer Fläche von ca. 8.950 m² liegt im 3. Stadtbezirk, zwischen Dachauer Straße, Maßmannstraße, Schleißheimer Straße und Gabelsberger Straße. Ein Vorhaben auf dem Grundstück beurteilt sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Es sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück „Gemeinbedarf Verwaltung“ sowie „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar. Für einen Teilbereich des Grundstücks, zwischen der Straßenbegrenzungslinie entlang der Dachauer Straße und der weiter östlich liegenden Baugrenze, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1872 vom 20.06.2007 (Bebauungsplan „Nymphenburger Straße, Sandstraße, Dachauer Straße, Rottmannstraße, Schleißheimer Straße, Stiglmaierplatz“), der in diesem Teilbereich des Grundstücks eine zu begrünende und zu bepflanzende Fläche festsetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich das derzeit leerstehende Gebäude des ehemaligen Gesundheitsamtes aus den 1960er Jahren. Eigentümerin des Grundstücks ist die Landeshauptstadt München.

1. Beschlusslage und planerische Grundlagen

Der Beschluss für den Abriss und den Neubau für den Gesamtbedarf des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) an gleicher Stelle wurde am 22.07.2009 in der Vollversammlung des Stadtrates gefasst (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02381). Planerische Grundlage für den Neubau sind zwei Vorbescheide von 2007 und 2008.

Im positiven Vorbescheid vom 12.09.2008 wurde eine Geschossfläche (GF) von 16.400 m² erreicht.

2013 wurde ein Realisierungswettbewerb unter Federführung des Baureferats (BAU) durchgeführt. Rahmenbedingungen sowie wesentliche Beurteilungsgrundlage des Wettbewerbs waren insbesondere:

- Realisierung von drei Neubauvorhaben auf dem Grundstück Dachauer Str. 90 unter möglichst wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks:
 1. Verwaltungsgebäude für den Gesamtbedarf des RGU (Standorte Dachauer Str. 90 und Bayerstr. 28a)
 2. Haus für Kinder mit zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen des Referats für Bildung und Sport (RBS)
 3. Erweiterungsneubau eines Männerwohnheims des Katholischen Männerfürsorgevereins München e.V. (KMFV)
- Einfügen des Wettbewerbsbeitrags nach § 34 BauGB
- Stadtgestalterisch befriedigende Lösung der Platzsituation zur Dachauer Straße hin
- Öffentlich zugängliche Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sowie Erhalt von schützenswerten Bäumen
- Interne Fußwegeverbindung von der Maßmannstraße zur Schleißheimer Straße
- Sichtbeziehung von der Dachauer Straße zu den Türmen der Frauenkirche
- Gebäude als Vorbild für ressourcenschonendes Bauen mit dem Ziel eines zertifizierten Verwaltungsbau in Passivhaus- / Niedrigstenergiebauweise

Vom Preisgericht wurden zwei gleichberechtigte zweite Preise vergeben. Nach Überarbeitung wurden Aidelsburger Grabow Klaus Eberle Architekten mit der weiteren Planung beauftragt. Die GF des Wettbewerbsentwurfs lag damals bei ca. 16.500 m² (für Verwaltungsnutzung RGU).

2015 meldete das RGU aufgrund von Personalzuschaltungen und weiteren Nutzungen erhöhte Flächenbedarfe an - ca. 19.600 m² Bruttogeschossfläche (gem. Nutzerbedarfsprogramm). Mitte 2016 wurde aufgrund von prognostizierten Stellenmehrungen ein nochmals erhöhter Flächenbedarf angemeldet (Neubau Dachauer Straße 90, inkl. Bauzentrum).

2017 wurde ein weiterer Vorbescheid für zwei Varianten erteilt. Die eingereichte Planung entspricht im Wesentlichen dem Wettbewerbsentwurf, der jedoch im Hinblick auf den künftigen Platzbedarf des RGU erweitert wurde. Die Variante 2 des Vorbescheids, mit einem bis zu siebengeschossigen Gebäudeteil zur Dachauer Straße, wurde sowohl planungsrechtlich als auch im Hinblick auf die Stadtbildverträglichkeit weitgehend positiv beurteilt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine zweigeschossige Kindertageseinrichtung (Kita) geplant (siehe Abbildung 1). Das geplante Gebäude bildet zur Dachauer Straße einen Vorplatz aus, so dass eine

kleine öffentliche Grünfläche entlang der Dachauer Straße entsteht. Dort wie auch im rückwärtigen Teil des Grundstücks können einzelne Bäume erhalten werden. Insgesamt müsste jedoch ein Großteil des Baumbestands gefällt werden.

Die GF liegt bei ca. 22.100 m² (Fläche Verwaltungsnutzung RGU).

Gegen den Vorbescheid liegen drei Nachbarklagen vor, die bislang noch nicht vom Verwaltungsgericht entschieden sind.

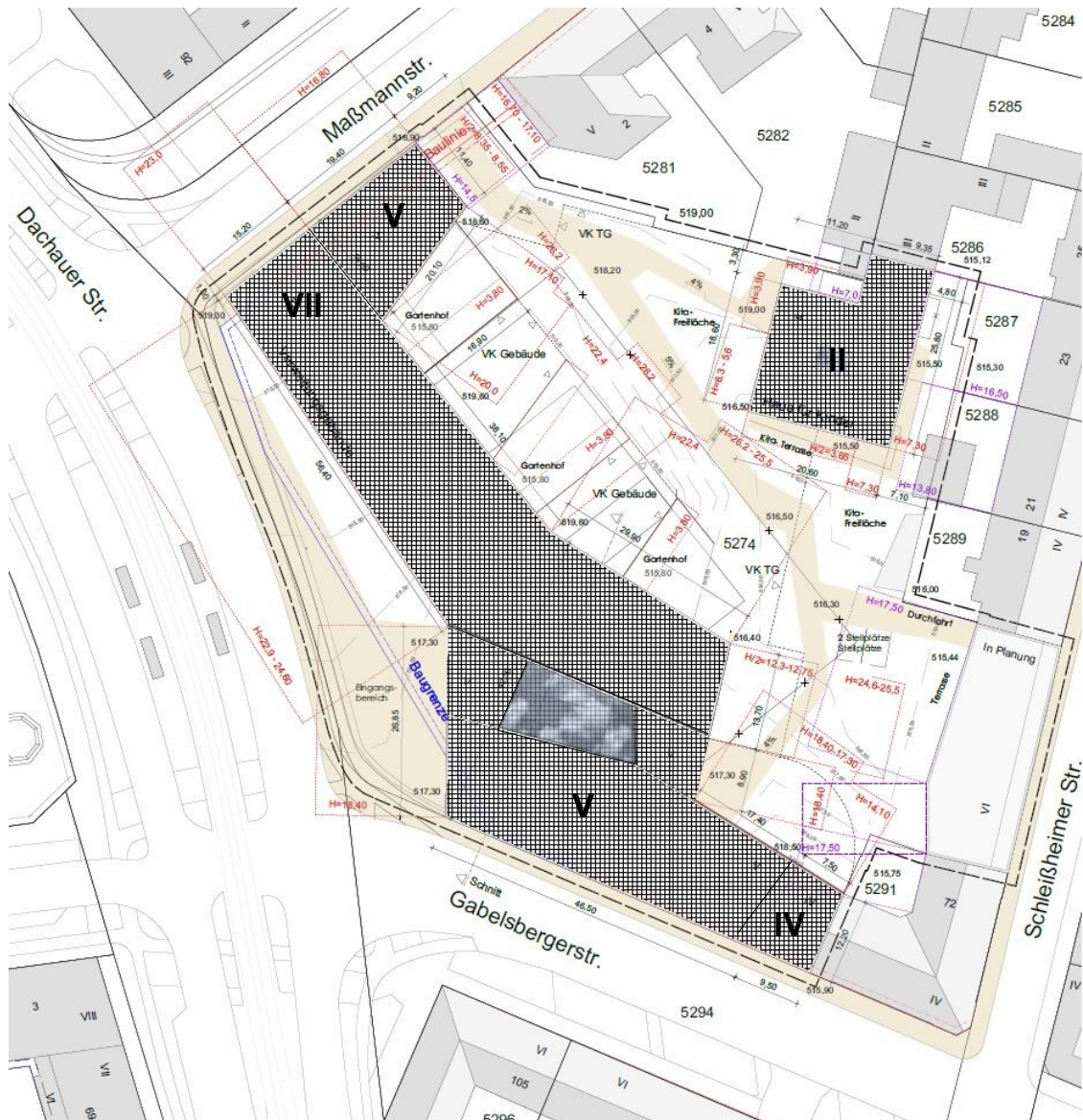


Abb. 1: Aktuelle Planung - Neubau RGU (Stand: Vorbescheid 2017)

2018 wurde ein weiterer Vorbescheid für den Erweiterungsneubau eines Männerwohnheims des Katholischen Männerfürsorgevereins erteilt, Grundlage hierfür ist der Beschluss des Sozialausschusses „Bauträgerauswahl für ein Baugrundstück; Erweiterung des Hauses an der Gabelsbergerstraße / Schleißheimer Straße / Gabelsbergerstraße 72 - Flurstücksnummer 5274/0, Gemarkung Sektion 3 vom 21.09.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09390). Vorhabenträger ist die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München (das Gebäude soll nördlich des Eckgebäudes Gabelsberger Straße 72 entstehen, die Planung umfasst sechs Vollgeschosse bei ca. 2.000 m² GF). Aufgrund des vorhandenen Baurechts ist hier kein Erhalt des Baumbestandes möglich.

Zur Bearbeitung der beiden Stadtratsanträge hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung von den zuständigen Referaten die aktuellen Flächenbedarfe angefordert.

Aktuell wurde vom Kommunalreferat (KR) bzw. RGU für den Neubau des RGU ein Flächenbedarf von 28.507 m² GF ermittelt (Stand: 05.10.2018). Ziel ist die Zentralisierung der derzeitigen Hauptstandorte des Kernbereichs des RGU, d.h. Bayerstraße 28a, Schwanthalerstraße 69, Interimsstandort für Auslagerung aus Bayerstraße 28a (wegen der bestehenden beengten räumlichen Verhältnisse), Bauzentrum (soweit zum Bezugszeitpunkt des neuen Gebäudes noch realisierbar) sowie 10% Reserve. Aus praktischen bzw. funktionalen Gründen sollen die Standorte Damenstiftstr. 8 und Paul-Heyse-Straße 20 bestehen bleiben und nicht in den Neubau integriert werden.

Der Bedarf für eine Kita mit jeweils zwei Kindergarten- und Krippengruppen wurde vom RBS bestätigt.

2. Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl vom 14.03.2018

Überarbeitung des Planungskonzeptes, Prüfen von Nachverdichtungsvarianten

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat Testentwürfe erstellt, mit dem Ziel mehr Nutzfläche auf dem Grundstück unterzubringen. Die im Wettbewerb formulierten Planungsziele sowie die Anforderungen des RGU, KR, BAU und des RBS wurden so weit wie möglich berücksichtigt.

Zum einen wurden Varianten untersucht, die auf die aktuelle Planung des Vorbescheides aufbauen und durch bauliche Erweiterungen als Anbau bzw. Hochpunkt eine höhere GF erreichen (Varianten 1 und 2). Zum anderen wurde eine neue Bebauungsvariante entwickelt, die einen kompakten Baukörper als Blockstruktur mit Innenhöfen vorsieht, um das Grundstück maximal auszunutzen (Variante 3).

Um die Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten und ein gewisses Maß an nutzbaren Freiflächen auf dem Grundstück zu gewährleisten,

wurde bei allen Varianten die bisher geplante zweigeschossige Kita in das RGU-Gebäude integriert.

Eine interne Fußwegeverbindung zwischen Maßmannstraße und Schleißheimer Straße ist bei allen Varianten grundsätzlich möglich.

Im Folgenden werden die Varianten einzeln dargestellt:

Variante 1: Vorbescheid mit zusätzlichen Kämmen, ca. 25.300 m² GF

Grundlage bildet der Vorbescheid von 2017. Um zusätzliche Geschossfläche zu generieren, wurde das Gebäude um zwei, jeweils fünfgeschossige „Kämme“ im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert, angelehnt an die eingeschossigen, im Geländeverlauf integrierten Anbauten der Vorbescheidsplanung. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der Baukörper gut in die vorhandenen Gebäudestrukturen ein, da er die vorhandenen Blockrandstrukturen aufnimmt und mit seiner Höhenentwicklung Rücksicht auf die umgebende Bebauung nimmt. Da diese Variante gegenüber dem Vorbescheid von 2017 keine zusätzliche Überbauung enthält, wären voraussichtlich keine weiteren Baumfällungen erforderlich.

Aus Sicht der Lokalbaukommission würde die Variante 1 noch keinen Planungsbedarf auslösen, da mit dem Entwurf keine grundsätzlich neuen planungsrechtlichen Fragestellungen wie z. B. zu Versiegelung, Erschließung, Baumbestand und zur Stadtbildverträglichkeit verbunden wären und die Struktur „rückwärtige Gebäudeanbauten“ in der Vorbescheidsplanung bereits angelegt ist. Da der Baukörper in wesentlichen Teilen noch dem Wettbewerbsergebnis bzw. aktuellen Planungsstand entspricht, wäre voraussichtlich kein neues Wettbewerbsverfahren erforderlich.

Insgesamt kann bei Variante 1 eine GF von ca. 25.300 m² erreicht werden. Es fehlen ca. 4.200 m² GF, um die benötigten Flächenbedarfe des RGU (28.500 m²) mit Kita (1.000 m²) zu decken. Falls die Kita nicht auf dem Grundstück untergebracht werden soll, fehlen noch ca. 3.200 m² GF. Wegen der bestehenden Differenz zwischen dem durch das Kommunalreferat ermittelten Raumbedarf (28.507 m² GF) und den bei dieser Variante zur Verfügung stehenden Flächen wird darauf hingewiesen, dass für einen Teilbereich des RGU der Standort Bayerstraße 28A beibehalten werden muss, da die Fläche eines Neubaus Dachauer Straße 90 bei Variante 1 für das RGU gesamt nicht ausreicht.

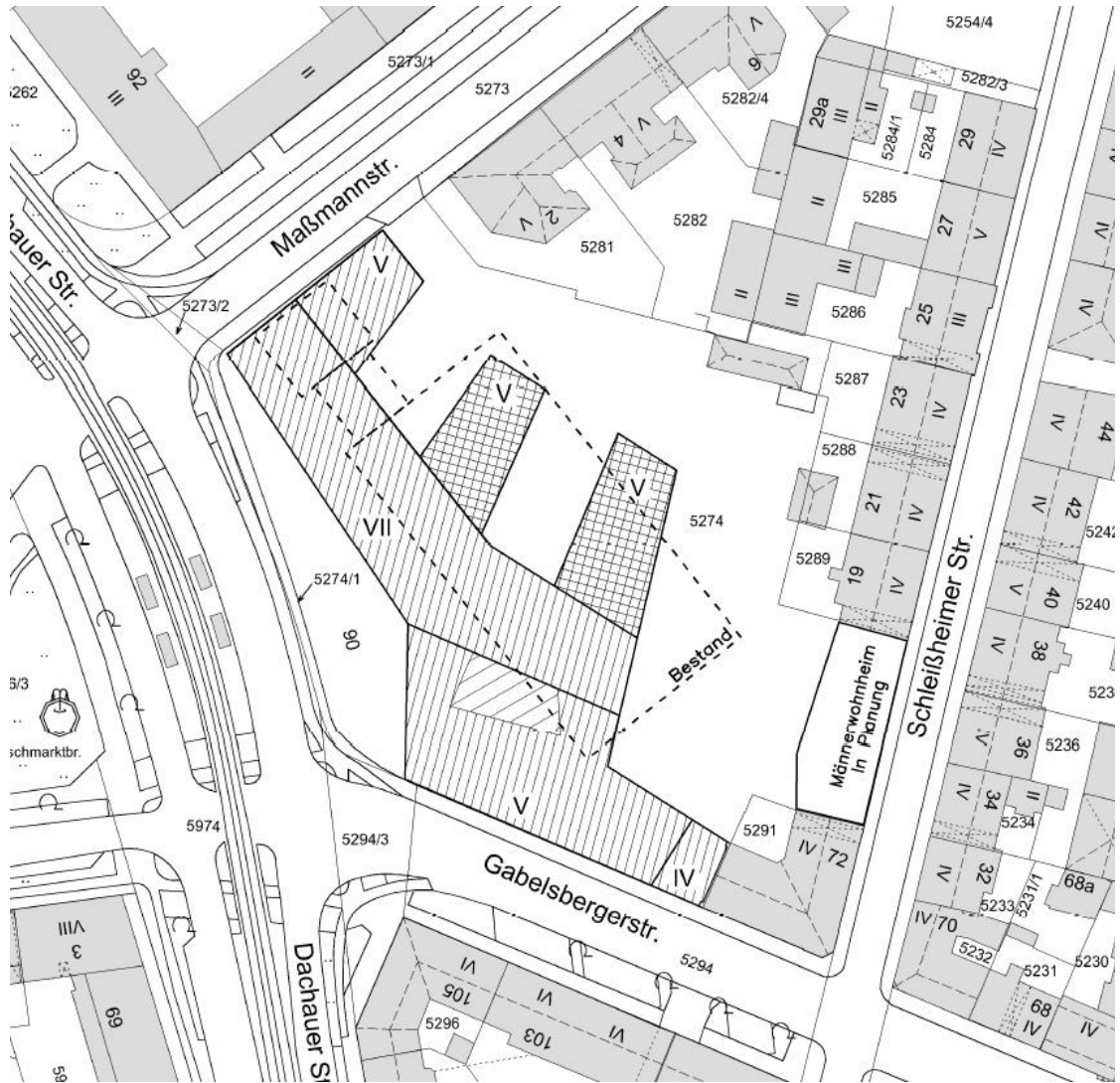


Abb. 2: Variante 1

- **Variante 2: Vorbescheid mit zusätzlichen Kämmen und Hochpunkt, ca. 28.000 m² GF**

Wie in Variante 1 dargestellt, wurde der Grundbaukörper gemäß Vorbescheid von 2017 beibehalten und das Gebäude um zwei zusätzliche Kämmen erweitert. Zusätzlich wurde ein Hochpunkt an der Nordwest-Ecke des Grundstücks, zwischen Dachauer Straße und Maßmannstraße, positioniert. Ein Hochpunkt mit bis zu 40 m entsprechend den Hochpunkten im Bereich des Stiglmaierplatzes wäre in diesem Bereich städtebaulich grundsätzlich vorstellbar, da hier an der Isarhangkante die Dachauer Straße abknickt und stadtauswärts ein neuer Abschnitt mit breiterem Profil beginnt. Jedoch wäre die Stadtbildverträglichkeit im weiteren Verfahren näher zu prüfen.

Für die Umsetzung dieser Variante wäre ein Bauleitplanverfahren mit weiteren Untersuchungen und Abstimmungen notwendig. Da bereits mehrere Nachbarklagen gegen den aktuellen Vorbescheid vorliegen, können Schwierigkeiten und zeitliche Verzögerungen im Verfahren nicht ausgeschlossen werden.

Zu beachten ist insbesondere, dass in Teilbereichen die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung nicht eingehalten sind und im Bebauungsplan verkürzt werden müssten. Der 45°-Mindest-Lichteinfallswinkel zwischen Hochpunkt und der Wohnbebauung Maßmannstraße kann nicht gewährleistet werden. Hier wäre der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über ein Belichtungsgutachten zu erbringen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Ausbildung eines Hochpunktes wie in der Planung vorgeschlagen, keine erheblichen Flächenzuwächse generiert werden können (bei 5 zusätzlichen Geschossen insgesamt ca. 2.700 m² GF). Der hohe Erschließungsaufwand für die oberen fünf Geschosse des Hochpunktes reduziert die Wirtschaftlichkeit dieser Variante. Auch hier wären voraussichtlich keine weiteren Baumfällungen gegenüber dem Vorbescheid erforderlich.

Bei Variante 2 werden insgesamt ca. 28.000 m² GF erreicht. Damit wäre der benötigte Flächenbedarf des RGU (28.500 m²) um 500 m² unterschritten. Bei Berücksichtigung der Kita (1.000 m²) würden 1.500 m² GF fehlen.

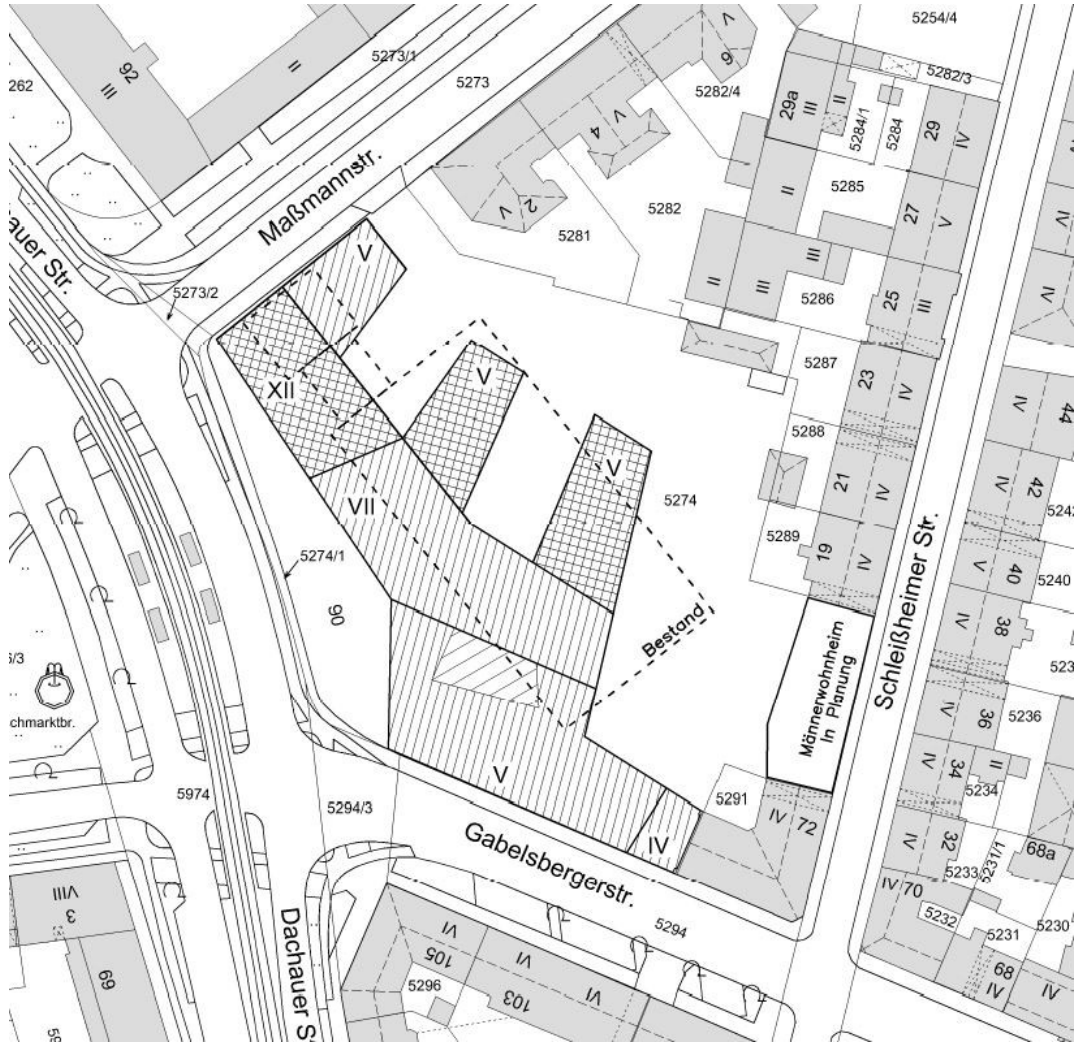


Abb. 3: Variante 2

Variante 3: Blockstruktur mit Innenhöfen, ca. 29.500 m² GF

Der Baukörper ist als kompakte Blockstruktur mit zwei Innenhöfen konzipiert. Das Gebäude ist sechsgeschossig bzw. achtgeschossig an der Dachauer Straße. Um dem Rücksichtnahmegebot zur Nachbarbebauung sowie zur gegenüberliegenden Bebauung zu entsprechen, staffelt sich das Gebäude an der Gabelsberger Straße und Maßmannstraße jeweils auf fünf bzw. vier Vollgeschosse ab. Die rückwärtige Gebäudeflucht entspricht etwa der des Bestandsgebäudes. Durch die Berücksichtigung der bestehenden Baugrenze entlang der Dachauer Straße, bleibt ein schmaler Vorplatz erhalten, die Sichtbeziehung zur Frauenkirche ist gewährleistet.

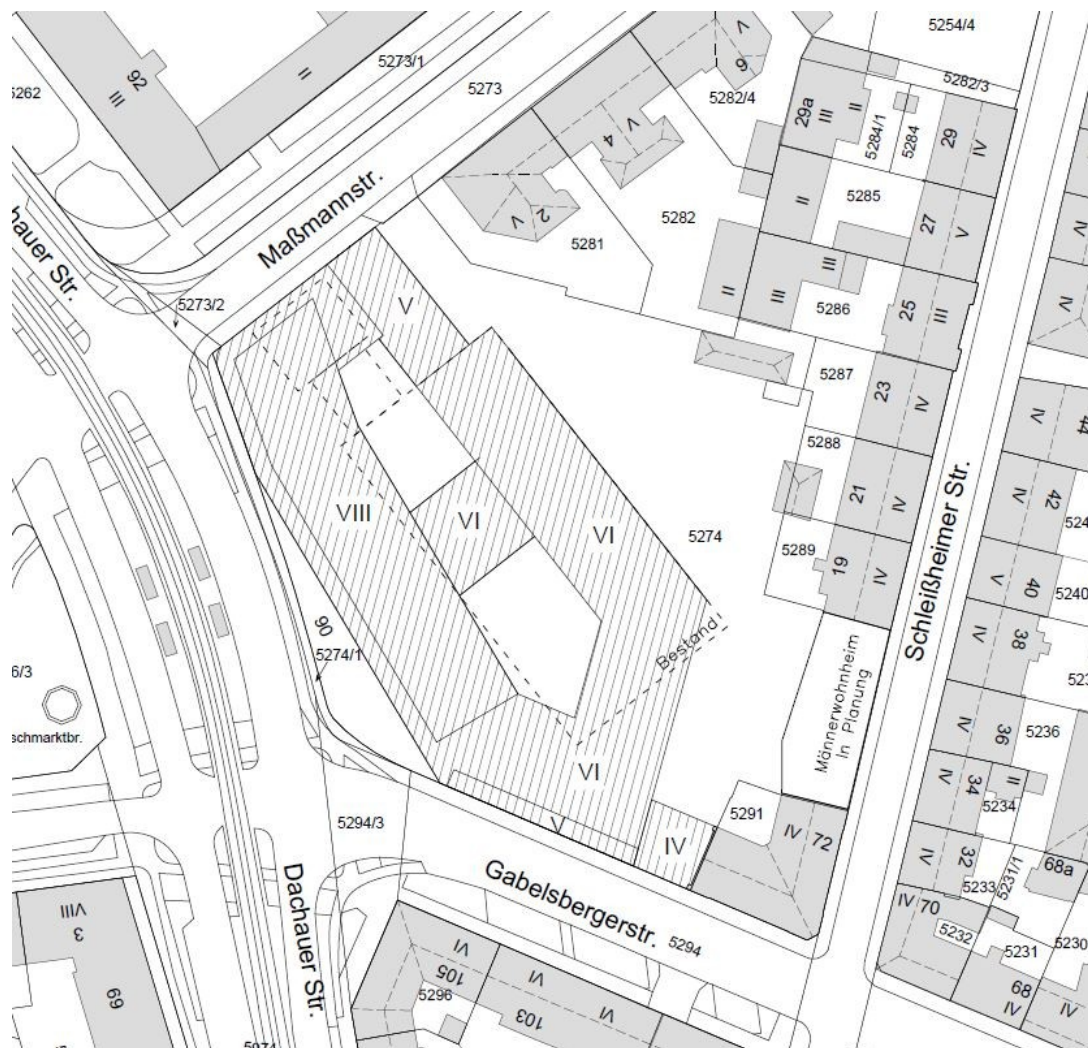


Abb. 4: Variante 3

Für die Umsetzung der Variante 3 wäre, wie bei Variante 2, ein Bauleitplanverfahren mit entsprechender Verfahrensdauer notwendig. Da es sich bislang um eine städtebauliche Studie handelt, die deutlich von den bisherigen Planungen abweicht,

ist die Auslobung eines neuen Realisierungswettbewerbs zum Neubau des RGU mit Kita durch das Baureferat in Abstimmung mit den beteiligten Referaten zu empfehlen. Das Ergebnis des Wettbewerbs kann dann die Grundlage für den Bebauungsplan bilden. Das Kommunalreferat weist daraufhin, dass ein erneutes Wettbewerbsverfahren das Neubauprojekt weiter verzögern würde.

Bei Variante 3 werden insgesamt ca. 29.500 m² GF erreicht. Damit wäre der Bedarf für das RGU mit Kita gedeckt.

Somit stellt diese Variante eine wirtschaftliche Lösung zur Unterbringung der Flächenbedarfe des RGU dar. Sie erscheint aus städtebaulicher Sicht vertretbar, die Umsetzbarkeit der funktionalen und qualitativen Anforderungen an das Gebäude muss jedoch im weiteren Planungsprozess näher geprüft werden. Der Entwurf berücksichtigt zudem nicht den gemäß Vorbescheid von 2017 zu erhaltenden Baumbestand, d.h. bei Umsetzung der Variante 3 würde voraussichtlich ein noch größerer Teil des Baumbestands gefällt werden müssen.

Übersicht Bebauungsvarianten

Flächenbedarf RGU: ca. 28.500 m² GF, zusätzlich für Kita 1.000 m² GF.
[Abkürzungen in Tabelle: VG: Vollgeschoss / TG: Terrassengeschoss]

Planungsgrundlage/ Testentwurf PLAN	Fläche / m ² GF	Hinweise:	Planungsrecht
Vorbescheid 2008	16.400 m ² (ohne Kita)	5 VG + TG	§ 34 BauGB
Wettbewerb 2013	16.500 m ² (ohne Kita)	5 VG + TG	§ 34 BauGB
Vorbescheid 2017	22.100 m ² (ohne Kita)	4 - 7 VG - gute Stadtbildverträglichkeit, Ausbildung Vorplatz - Fällung Bestandsbäume	§ 34 BauGB
Variante 1 – Vorbescheid mit zusätzl. Kämmen	ca. 25.300 m ²	4 - 7 VG - gute Stadtbildverträglichkeit, Ausbildung Vorplatz - Baukörper ähnlich Wettbewerbsentwurf bzw. aktuelle Planung, kein neuen Wettbewerb - Genehmigung vsl. nach § 34 BauGB - Flächenbedarf RGU und Kita nicht gedeckt (es fehlen ca. 3.200 m ² , bzw. ca. 4.200 m ²) - Fällung Bestandsbäume	§ 34 BauGB (voraussichtl.)
Variante 2 - Vorbescheid mit zusätzl. Kämmen <u>und</u> Hochpunkt	ca. 28.000 m ²	4 - 12 VG (Hochpunkt 40m) - Flächenbedarf RGU annähernd gedeckt (es fehlen ca. 500m ²) - Ausbildung Vorplatz - Stadtbildverträglichkeit Hochpunkt näher zu prüfen	§ 30 Abs.1 BauGB (B-Plan)

		<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplanverfahren erforderlich (Verfahrenszeit), Belichtungsgutachten wg. Rücksichtnahmegebot zu Wohnbebauung Maßmannstraße - Relativ geringer Flächengewinn durch Hochpunkt - Flächenbedarf der Kita nicht gedeckt - Fällung Bestandsbäume 	
Variante 3 – Blockstruktur mit Innenhöfen	ca. 29.500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 4 - 8 VG - Flächenbedarf RGU und Kita gedeckt - hohe Wirtschaftlichkeit - Bebauungsplanverfahren erforderlich (Verfahrenszeit) - neues Gebäudekonzept zu erstellen - Fällung zusätzlicher Bestandsbäume gegenüber Variante 1 und 2 	§ 30 Abs.1 BauGB (B-Plan)

**3. Antrag Nr. 14-20 / A 04220 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018
Optimierung des Baumschutzes bei neuer Überplanung des Grundstücks,
Ermittlung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs und Prüfen eines Mobilitäts-
konzeptes**

Im Antrag Nr. 14-20 / A 03902, s. Punkt 2, wird im Vergleich zum Vorbescheid bzw. zur bisherigen Planung mehr Nutzfläche und ein größeres Gebäudevolumen auf dem Grundstück gefordert (GF Vorbescheid: ca. 22.100 m²/ aktueller Flächenbedarf: ca. 28.500 m² GF).

Hinzuweisen ist zunächst darauf, dass im Rahmen des Vorbescheids vom 26.10.2017 für einen Großteil des Baumbestandes bereits eine Fällerlaubnis in Aussicht gestellt wurde.

Die unter 2. vorgestellten neuen Planungsvarianten wurden allerdings unter dem Gesichtspunkt entwickelt, trotz der Erhöhung des Nutzungsmaßes keine weiteren Baumverluste auszulösen und die Versiegelung nicht über das schon im Vorbescheid gesetzte Maß hinaus zu erhöhen. Inwieweit sich beide Ziele – einerseits die höhere Bebauungsdichte, andererseits die Optimierung des Baumschutzes vereinbaren lassen, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden, sondern ist im weiteren Planungsprozess näher zu untersuchen.

Auch die Möglichkeiten zur Reduzierung der Stellplätze sowie das Ziel einer öffentlichen Nutzbarkeit der Dachflächen sind erst im weiteren Planungsprozess zu klären.

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist es gerade in Hinblick auf die nicht unerheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, unabdingbar, dass das neue Dienstgebäude für das Referat für Gesundheit und Umwelt höchsten Anforderungen hinsichtlich der ökologischer Funktionalität und Nachhaltigkeit – mit Vorbildwirkung für innovative Bauweisen in der Stadt - zu entsprechen hat. Hierzu zählen neben Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung auch Passivhausstandard, Regenwasserretention und Brauchwassernutzung, Technologien zur Energierückgewinnung, etc.

4. Entscheidungsvorschlag

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält eine weitere Verdichtung auf dem Grundstück Dachauer Straße 90 für den Neubau des RGU prinzipiell für möglich. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten wird empfohlen, die Planung auf Grundlage der Variante 3 weiter zu verfolgen, da nur bei dieser Lösung die Flächenbedarfe des RGU vollständig gedeckt werden können. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung erforderlich. Der Umgriff des Planungsgebiets umfasst das Grundstück des bestehenden Gesundheitshauses, Flurnummer 5274/0, Gemarkung München Sektion 3, östlich der Dachauer Straße, nördlich der Gabelsbergerstraße, westlich der Schleißheimer Straße und südlich der Maßmannstraße.

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wird vom Baureferat in Abstimmung mit den weiteren beteiligten Referaten auf Basis der Variante 3 ein Realisierungswettbewerb für den Neubau des RGU inklusive Kita ausgelobt. Eine über die Baumasse der Variante 3 hinausgehende Verdichtung ist aus Sicht des Planungsreferates v. a. in Hinblick auf nachbarschützende Belange städtebaulich nicht vertretbar.

Als Planungsziele gelten im wesentlichen die unter Ziffer 1 dargestellten Rahmenbedingungen für den Planungswettbewerb 2013.

Da die Erweiterung des Männerwohnheims auf dem gleichen Grundstück geplant ist, wird dieses in den Aufstellungsbeschluss einbezogen. Die Genehmigung kann jedoch voraussichtlich zeitlich unabhängig vom Bebauungsplan nach § 34 BauGB erfolgen.

Die Themen Baumschutz, Stellplatzanzahl und Mobilitätskonzept werden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der weiteren Planung des Projektes in Abstimmung mit RGU, KR und BAU geprüft.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl vom 14.03.2018 kann unter Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Der Antrag Nr. 14-20 / A 04220 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018 ist aufgegriffen und wird nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses spätestens bis 2020 abschließend behandelt.

5. Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB

Der geplante Neubau für Verwaltungsnutzung ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt Gemeinbedarf Verwaltung dar, somit ist die geplante Nutzung aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Die Grundstücksfläche beträgt 8.954 m². Somit kann voraussichtlich ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die abschließende Prüfung erfolgt zu Beginn des Bauleitplanverfahrens.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt hat sich in der Sitzung vom 12.03.2019 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5).

„Der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 12.03.2019 mit der o.g. Angelegenheit und hat einstimmig die Ablehnung des o.g. Entwurfs beschlossen. Gründe dafür sind der Verzicht auf Blockrandbebauung und fehlende Nutzung des vorgelagerten Grünstreifens.

Von den drei, im Entwurf genannten Varianten böte u.E. lediglich die dritte Variante genügend Raum für das sich vergrößernde Referat.“

Stellungnahme:

Bei der im Entscheidungsvorschlag empfohlenen Variante 3 handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung. Lediglich an der Maßmannstraße wird der hier vorgegebene Pavillonabstand zum Nachbargrundstück Maßmannstraße 2 eingehalten.

An der Dachauer Straße wird die bestehende Baugrenze beibehalten, um die prägnante Sichtbeziehung in der Dachauer Straße von Norden zur Frauenkirche nicht zu beeinträchtigen. Da mit einem hohen Besucheraufkommen zu rechnen ist, kann die so entstehende Freifläche an der Ecke zur Gabelsberger Straße als Vorplatz für den Haupteingang gestaltet werden. Hier können ggf. Fahrradständer, Sitzgelegenheiten und einzelne Bäume angeordnet werden.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Baureferat, dem Referat für Bildung und Sport und dem Sozialreferat abgestimmt.

Das RGU weist darauf hin, dass bis zu einer Realisierung der hier empfohlenen Variante für Teilbereiche eine Unterbringung in einem Interimsstandort notwendig ist, da das bisherige Raumkontingent für das RGU nicht ausreicht.

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks – Maxvorstadt hat Abdruck 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. Von der Darstellung der drei Varianten mit mehr Nutzfläche für das Grundstück Dachauer Straße 90 für Verwaltungsnutzungen im Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Der Empfehlung, die Variante 3 weiter zu verfolgen, wird unter Maßgabe folgender Eckdaten zugestimmt:
 - sechs- bzw. achtgeschossige Bebauung an Dachauer Straße
 - fünf- bzw. sechsgeschossige Bebauung im rückwärtigen Bereich
 - ca. 29.500 m² Geschossfläche
 - Integration einer Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergarten- und zwei Krippengruppen
 - ohne Einbeziehung des Männerwohnheims
3. Das Baureferat wird gebeten, einen Realisierungswettbewerb für den Neubau des RGU mit Kita auf Basis der Variante 3 auszuloben.
4. Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.01.2019 M:1:2500, schwarz umrandeten Bereich, östlich der Dachauer Straße, nördlich der Gabelsbergerstraße, westlich der Schleißheimer Straße und südlich der Maßmannstraße ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
5. Bei den Planungen ist weiterhin ein Standort für eine Kindertageseinrichtung zu berücksichtigen.
6. Das Gebäude des RGU soll ökologischen Standards entsprechen, die deutlich über bisher übliche hinausgehen und innovative Ansätze z.B. hinsichtlich Regenwassernutzung, Energierückgewinnung und öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen beinhalten.
Das Gebäude des RGU muss mindestens dem Passivhausstandard entsprechen.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03902 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl vom 14.03.2018 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04220 der Stadtratsfraktion der DIE GRÜNEN/RL vom 28.06.2018 ist aufgegriffen. Einer Behandlung nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses bis spätestens 2020 wird zugestimmt.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(l) 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/ 20 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/ V1 (2x)
3. An den Bezirksausschuss 03
4. An das Baureferat
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Kommunalreferat – RV
10. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
11. An das Kommunalreferat – IM – VB
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
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/22T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V