

Telefon: 0 233-27153  
24306  
24995  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/20 V

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

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher  
Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 4 Schwabing West

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15963**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 25.09.2019 (SB)**

**Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b> .....	<b>1</b>
A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	4
C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
D.) Änderung der Planung gegenüber dem Wettbewerbsergebnisses.....	13
E.) Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 29.06.2016.....	13
F.) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	14
G.) Durchführungsvertrag.....	14
H.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	14
<b>II. Antrag der Referentin</b> .....	<b>15</b>
Entwurf Satzungstext.....	16
Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	26
<b>III. Beschluss</b> .....	<b>68</b>

Telefon: 0 233-27153  
24306  
24995  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/20 V

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

**- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher  
Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 4 Schwabing West

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5000
3. vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a  
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)
4. Notariell beurkundeter Durchführungsvertrag (mit Vorhabenplänen)
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 4
6. Antrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 29.06.2016

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.09.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Wie nachstehende Satzung und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2115a (Seite 16 ff.).

### **A.) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 19.10.2017 bis 24.11.2017 auf Basis eines Informationsblattes, des Einleitungsbeschlusses vom 20.09.2017 (Ratsinformationssystem (RIS)-Nr. 14-20 / V 09668) sowie den Entwürfen der Vorhabenpläne (Stand: Oktober 2017) statt.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

## **1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.11.2017**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH äußere sich für die Telekom Deutschland GmbH. Einwände würden nicht erhoben.

Die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur reiche nicht aus, um das Vorhabengebiet zu versorgen. Es seien zusätzliche, umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behalte sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Die Telekom beantrage daher Folgendes sicherzustellen:

- Für den Ausbau der Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet sei eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich.
- Es werde gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Baulaufzeitenplan aufstelle und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen habe, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden könne.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen seien geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### **Stellungnahme:**

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert.

Die von der Telekom gewünschten Regelungen werden nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, da in den öffentlichen Straßenräumen ausreichend Flächen vorhanden sind, um die Sparten unterzubringen.

## **2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 23.10.2017**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) begrüße, dass hier gezielt eine urbane Nutzungsmischung entstehe. Einwendungen oder Hemmnisse aus ortsplanerischer oder städtebaulicher Sicht, die gegen eine Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) sprechen, seien nicht zu erkennen. Das Vorhabengebiet sei aufgrund seiner räumlichen Lage und seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit für die Ausweisung als Mischgebiete (MI) geeignet.

Hinsichtlich der vertikalen Gliederung des Gebietes werde darauf hingewiesen, dass eine erfolgreiche Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen bedarfsgerechte und marktfähige Raumkonzepte und Flächenangebote voraussetze. Die Anforderungen und Bedarfe der geplanten gewerblichen Nutzungen sollen daher im Rahmen der weiteren Projektkonzeption unbedingt berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

nach § 2 Abs. 4 BauGB werde das Einwirken auf das Schutzgut Mensch durch Lärm als besonders relevant erachtet. Eine detaillierte Prognose über die Lärmentwicklung und geplante Maßnahmen zur Lärmvermeidung sei von grundlegender Bedeutung, um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen, sowie innerhalb des Verbundes weitestgehend zu reduzieren und die Attraktivität der gewerblichen Flächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zu erhalten. Sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weitere Maßnahmen erforderlich werden, dürfe diese keinesfalls zu Lasten der Unternehmen gehen.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zudem zu reduzieren und den Charakter des Gebietes zu wahren, werde angeregt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO explizit ausgeschlossen werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

#### **Stellungnahme:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Gebietskategorie der BauNVO fest. Der Charakter des zukünftigen Gebietes entspricht am ehesten der Gebietskategorie MU (urbanes Gebiet) der BauNVO.

Im gesamten Vorhabengebiet werden die Nutzungen vertikal gegliedert. In Teilen des Untergeschosses und der Erdgeschosszonen werden Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen verortet. Im 1.Obergeschoss (OG) und in Teilen des 2. und 3. OG sind Büros, freie Beruf und Verwaltungsnutzungen zugelassen. Im Bauraum B ist außerdem eine Kindertageseinrichtung (Kita) im Erdgeschoss (EG) und 1. OG vorgesehen. Die oberen Geschosse werden durch Wohnnutzung definiert. Die genaue Nutzungsverteilung wird unter § 2 - Art der baulichen Nutzung im Satzungstext geregelt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Nr. 1 BauGB handelt und folglich keine Umweltprüfung notwendig ist.

Jedoch wurden die Auswirkungen auf den Menschen durch den bestehenden und zukünftig entstehenden Lärm untersucht und entsprechende Festsetzungen getroffen. Dabei werden die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist festgelegt, welche Nutzungen zulässig sind. Damit wird kein Gebiet nach BauNVO festgesetzt und Gartenbaubetriebe u.a. müssen nicht ausgeschlossen werden.

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.10.2017**

Es werde für erforderlich gehalten, die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers besonders zum Elisabethplatz hin um ein Geschoss zu reduzieren, damit die Dominanz und die städtebauliche Bedeutung der benachbarten Baudenkmäler erhalten bzw. nicht beeinträchtigt werde.

**Stellungnahme:**

Ein im September 2016 durchgeführter städtebaulicher Planungswettbewerb wurde dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf voran geschaltet. Mit dem ersten Preis wurden Bruno Fioretti Marquez Architekten mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, beide aus Berlin, ausgezeichnet. Der Gewinnerentwurf dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Aufbauend auf dem Staffelbauplan von Theodor Fischer wird für das Vorhabengebiet eine Blockrandbebauung vorgeschlagen.

Am Elisabethplatz ist eine sechsgeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen, an der Nordendstraße eine sechsgeschossige Bebauung, wobei das 4. und 6.OG jeweils vom darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt ist. Damit wird die Traufhöhe der gegenüberliegenden Gebäude mit vier Vollgeschossen aufgenommen und die beiden oberen Geschosse vermitteln zwischen der Bestandsstraße des südlich angrenzenden Gebäudes der Feuerwache und der gegenüberliegenden Bebauung. Die gleiche Anpassung und Berücksichtigung der Bestandsbebauung erfolgt zur gegenüberliegenden Bebauung entlang der Arcisstraße.

Mit der Höhe des Neubaus passt sich der Entwurf dem Bestand an und integriert sich in das Quartier. Die Höhenentwicklung des Hauptbaukörpers orientiert sich an den Traufhöhen des denkmalgeschützten Gisela-Gymnasiums und bleibt damit unterhalb der dominanten Dach- und Giebelzone des Baudenkmals. Somit entsteht keine nennenswerte Beeinträchtigung der benachbarten Baudenkmäler.

**B.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2017 mit 21.11.2017. Als Grundlage dienten die bis dato vorhandenen Entwürfe der Vorhabenpläne (Stand: Oktober 2017) sowie ein Informationsblatt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Erörterungsveranstaltung am 08.11.2017 in der Technischen Universität (TU) München, Arcisstraße 21, 80333 München vorgestellt.

Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a lassen sich wie folgt zusammenfassen:

**1. Bebauungsplan allgemein****Getrennte Entwicklung in zwei Planungsgebiete**

Der Bebauungsplan werde nur aufgestellt, um die Gemeinnützigkeit der Fläche aufzugeben. Zudem entspräche es nicht der Art und dem Maß der Umgebungsbebauung, an der sich der Bebauungsplan orientiere.

**Stellungnahme:**

Die Fläche, die sich im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a befindet, ist bisher durch den Bebauungsplan Nr. 259 als „Versorgungsfläche Elektrizität“ festgesetzt und wurde durch die SWM für ein Umspannwerk genutzt.

Durch den Neubau des Umspannwerkes an der Arcisstraße konnten der Flächenbedarf deutlich auf ein Fünftel der bisherig benötigten Fläche reduziert werden. Die freiwerdenden Flächen wurden durch die Stadtparkasse (SSKM) erworben und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gebiet wird ein Haus für Kinder verwirklicht, neue Wohnungen sowie ein Wohnheim und Flächen für Gewerbe/Einzelhandel und Büros geschaffen.

Das Quartier um den Elisabethmarkt weist neben Wohnbebauung auch Flächen für Erziehung (Gisela-Gymnasium) sowie Gewerbe / Einzelhandel auf. Diese Nutzungsmischung findet sich auch in der Art der Nutzung im Bebauungsplanentwurf Nr. 2115a wieder.

Die Bestandsbebauung in der Umgebung hat überwiegend vier bis sechs Geschosse. Der Entwurf orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Gebäude, besonders der Höhen des neugebauten Umspannwerkes, des Feuerwehrgebäudes in der Nordendstraße, als auch des Schulgebäudes entlang der Arcisstraße. Die oberen Geschosse werden zurückgesetzt, um die Abstandsflächen einzuhalten. Der Entwurf ist als Blockrandbebauung geplant und entspricht somit dem umliegenden Quartier. Damit fügt sich der Entwurf in Art und Maß der Nutzung in das Quartier ein und nimmt Bezug auf die angrenzenden Bestandsbebauung.

## **2. Innerhalb des Vorhabengebietes**

### **a) Gestaltung der Gebäude**

#### **Größe der Loggien und Balkone**

Man interessiere sich für die Größe der Loggien.

#### **Stellungnahme:**

Die Loggien entlang des Elisabethplatzes haben eine Größe von zirka 6 m<sup>2</sup> - 10 m<sup>2</sup>. Auf der Hofseite sind die Loggien zirka 2 m<sup>2</sup> - 6 m<sup>2</sup> groß.

#### **Nordseite des Gebäudes**

Es sei von Interesse, aus welchen Gründen an der Nordseite des Gebäude weder Erker noch Balkone vorhanden seien.

#### **Stellungnahme:**

Es wird eine ruhige Fassadengestaltung angestrebt. Herausragende Bauteile und Fassadenelemente wie Erker und Balkone sind in diesem Kontext nicht angemessen. Zum einen fügen sich die Loggien als Teil des Baukörpers bzw. der Hülle optimal in den städtischen Kontext der Schwabinger Umgebung ein. Zum anderen sind Loggien weniger einsehbar als Balkone und erlauben gerade wegen der Nähe zum sehr frequentierten Elisabethmarkt eine größere Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner und damit eine vielfältigere Nutzung.

### **Orientierung der Wohnungen und Treppenhäuser / Wohnen zur Südseite**

Es sei doch wünschenswert, die ruhigere Seite des Hauses für Wohnungen zu nutzen.

Es werde nach den Gründen für eine Nordorientierung der Wohnungen – vor allem einige 2-Zimmer-Wohnungen seien ausschließlich nach Norden orientiert – und der Situierung der Treppenhäuser im Süden gefragt.

#### **Stellungnahme:**

Die Orientierung der Wohnungen folgt dem Konzept des urbanen Wohnens am Platz. Mit der Orientierung der Wohnungen zum Elisabethplatz wird zudem gewährleistet, dass eine lebendige Fassade entsteht. Darüber hinaus sollen die Flächen im Innenhof von der Feuerwehrezufahrt freigehalten werden, um die ebenerdigen Freiflächen nicht durch Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen zu belasten und eine Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen. Dies hat zur Folge, dass kleinere Wohnungen z.T. nach Norden orientiert sind.

Der städtebauliche Entwurf sieht im Norden zum Elisabethplatz eine geschwungene, in fünf ebenfalls geschwungene Segmente gegliederte Fassade mit Arkade vor. Damit die Arkade nicht unterbrochen wird, sind die Treppenhäuser bzw. die Erschließungskerne auf der Südseite geplant.

Zusätzlich werden die Eingänge im Innenhof des Komplexes positioniert, damit die Erschließung im halböffentlichen Raum erfolgen kann und die öffentliche Gebäude-seite zum Elisabethplatz hin für Gewerbe und Gastronomie repräsentative Verkaufsflächen ermöglicht.

#### **Loggia als Teil der Wohnfläche**

Es werde nachgefragt, ob die Loggia in die Wohnfläche mit einberechnet seien.

#### **Stellungnahme:**

Entsprechend § 4 Nr. 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) können die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet werden.

Bei den freifinanzierten Wohnungen fließen 50% und bei den geförderten Wohnungen 25% der Grundfläche der Loggien als Wohnfläche ein.

#### **Fassadengestaltung**

Nach den Ausführungen des Architekten in der Erörterungsveranstaltung stelle sich die Frage, aus welchen Gründen die Fassade ruhig sein müsse.

#### **Stellungnahme:**

Die Formulierung „ruhige“ Fassade bezeichnet die Fassadengestaltung, die klar gegliedert und ausgewogen proportioniert ist, sodass sich der Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügt und dennoch als eigenständig im städtischen Kontext wahrnehmbar ist.

Eine ruhige, einheitlich gestaltete Fassade am Elisabethplatz entspricht dem Charakter der Umgebung.

Die gewölbte Fassade entlang des Elisabethplatzes wird entsprechend der inneren Struktur in fünf gleich große, ebenfalls konkav gewölbte Einheiten gegliedert. Dadurch entsteht eine einheitlich ruhig und zugleich differenziert gestaltete Ansicht zum Elisabethplatz. Für die Fassadengestaltung sollen vertraute Materialien wie strukturierter Putz und gestockter Beton eingesetzt werden.

### **Schattengeschoss**

Als rückwärtige Nachbarschaft werde man sich einem „Schattengeschoss“ widersetzen. Dies entspräche nicht der Art und dem Maß der Umgebungsbebauung, an dem sich der Bebauungsplan orientiere.

### **Stellungnahme:**

Unter dem „Schattengeschoss“ ist ein Staffelgeschoss zu verstehen, dessen Außenwände gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt sind.

Der Bebauungsplan orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an der Umgebung.

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt B, Ziffer 1 verwiesen.

Durch die Verkürzung der Abstandsflächen auf größtenteils 0,5 H im Vorhabengebiet gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) fallen keine Abstandsflächen des Bauraums B auf südlich angrenzende Grundstücke bzw. auf die bestehende Bebauung.

### **b) Konkurrenz zum Elisabethmarkt**

Es sei sicherzustellen, dass die neuen Läden im SSKM-Gebäude keine Konkurrenz für die Marktstände werden.

### **Stellungnahme:**

Um eine Konkurrenzsituation zwischen den Mietern im Neubau am Elisabethplatz und den Marktständen zu verhindern, wird in der Satzung festgesetzt, dass im Erdgeschoss, im 1.Obergeschoss sowie im 1.Untergeschoss nur Einzelhandel zulässig ist, dessen Kernsortiment nicht in den Bereichen Lebensmittel und Genussmittel liegt.

Neben dem Einzelhandel sind ebenfalls Gastronomie, Dienstleistungen und freie Berufe (ausnahmsweise entlang der östlichen Baulinie) zulässig.

Zusätzlich besteht neben den Festsetzungen in der Satzung eine Nachbarschaftsvereinbarung zwischen der SSKM und der Landeshauptstadt München - Markthallen München. In dieser ist geregelt, dass sich die SSKM verpflichtet, die Belegung der Erdgeschossflächen der an den Elisabethmarkt angrenzenden Gebäudezeile des Neubauvorhabens mit der Landeshauptstadt München abzustimmen.

### **c) Soziale Infrastruktur**

#### **Freifläche Kindertageseinrichtung (Kita)**

Die Freifläche der Kita solle sich zu den unbewohnten Gebäuden orientieren, wie dem Umspannwerk und zu den fensterlosen Mauern. Auf der Fläche neben dem Umspannwerk bestehe für die Kinder noch eine Chance auf Sonnenstrahlen auf ihrer Freifläche.

**Stellungnahme:**

Die Lage der Freifläche der Kita basiert auf dem Wettbewerbsentwurf der Architekten.

Die Außenspielfläche der Kita befindet sich südlich des Bauraums B und wird von diesem östlich eingefasst. Im Süden wird sie durch die bestehenden Mauern der Nachbarschaft und im Westen von der Grundstücksgrenze bzw. dem angrenzenden SWM-Gelände umschlossen und ist damit optimal (in Bezug auf ihre Lage in der verdichteten Innenstadt) gegen Lärmeinwirkungen aus der Umgebung geschützt.

Die Belichtung der zukünftigen Außenspielfläche wurde durch eine Verschattungsstudie überprüft. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass sowohl die Außenspielfläche als auch die Fassade des Bauraums B im EG und 1.OG, in welchem die Kita situiert ist, ausreichend belichtet und besonnt wird.

Die als Alternative benannte Fläche östlich des Umspannwerks, zwischen dem Umspannwerk und dem Bauraum B, liegt nur zu einem geringen Teil im Vorhabengebiet und kann deshalb nicht als Außenspielfläche der Kita genutzt werden. Dieser Teil ist im Vergleich zur festgesetzten Außenspielfläche weniger besonnt.

**Schulversorgung – Gisela-Gymnasium**

Das Gelände befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gisela-Gymnasium. Dieses sei sehr überlaufen und es herrsche Platzmangel. Es sei von Interesse, aus welchen Gründen man sich gegen eine Schulerweiterung auf diesen Grundstück ausgesprochen habe.

Schulen müssen erweitert werden. Es werde um die Benennung der Gründe gebeten, aus welchen keine Flächen für notwendige Schulerweiterungen von Seiten der Landeshauptstadt München freigehalten werden.

**Stellungnahme:**

Das zuständige Referat für Bildung und Sport (RBS) hat in Zusammenarbeit mit der SSKM, der SWM und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung geprüft, ob eine Erweiterung des Gisela-Gymnasiums auf dem Gelände der SSKM möglich wäre.

Dies wurde im Rahmen der Bezirksausschuss-Anträge Nr. 14-20 / B 00016 und 14-20 / B 00017 durch das RBS geprüft. Es wird deshalb auf die Ausführungen des Beschlusses des Bildungsausschusses vom 02.12.2015 (RIS-Vorlage Nr. 14-20 / V 04171) verwiesen. Demnach ist eine Schulerweiterung auf dem Grundstück der SSKM nicht realisierbar.

Das generelle Thema der Freihaltung von Flächen für notwendige Schulerweiterungen von Seiten der Landeshauptstadt München (LHM) ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

## **d) Lärm**

### **Lärmbelästigung Kita**

Man solle sich Gedanken machen über die Lärmbelästigung, die von der Kita ausgehe.

#### **Stellungnahme:**

Der Kinderlärm, der von der Kita ausgeht, löst grundsätzlich keine erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz aus. Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Der Freistaat Bayern hat mit Inkrafttreten zum 01.08.2011 das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) beschlossen. Gemäß Art. 2 des Gesetzes sind „die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind“, sind als sozialadäquat hinzunehmen.

Kinderlärm wird als sozialadäquat angesehen und ist folglich hinzunehmen.

## **e) Verkehr**

Aus den Plänen sei zu erkennen, dass die Tiefgarageneinfahrt an der Arcisstraße zum Gisela-Gymnasium hin orientiert sei. Dies führe zu viel Verkehr und auch Lärm vor der Schule.

#### **Stellungnahme:**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine Gemeinschaftstiefgarage. Auch die geplante Anwohnergarage unter dem Markt und die Anlieferung des Elisabethmarkts werden über diese Gemeinschaftstiefgarage erschlossen. Die Einfahrt erfolgt von der Nordendstraße und die Ausfahrt über die Arcisstraße. Die Realisierung der Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage an der Nordendstraße ist nicht möglich, da dies zu Beeinträchtigungen des dort verlaufenden Tram-bahnverkehrs (derzeit Linien 27 und 28) führen könnte.

Um den Lärm bzw. Schallimmissionen, die auf die geplanten Gebäude sowie die Nachbarschaft einwirken, zu ermitteln, wurden entsprechende Gutachten erstellt.

Aus vorgenannten Gutachten gehen die ermittelten Immissionswerte für die Nachbarschaft, insbesondere das Gisela-Gymnasium für den Prognose-Null-Fall (für das Jahr 2033) und den Prognose-Plan-Fall hervor.

An dem Messpunkt an der Arcisstraße 65 (Gisela-Gymnasium) beträgt der ermittelte Höchstwert im Prognose-Null-Fall 62,2 dB(A)/Tag und 62,5 dB(A)/Tag im Fall, dass der Neubau errichtet wird. Es kommt somit zu einer geringfügigen Erhöhung von 0,3 dB, die vom menschlichen Ohr nicht wahrgenommen werden kann, da sie unter 1 dB liegt. Beide Werte liegen geringfügig über dem Grenzwert der Sechzehnten Verord-

nung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung - 16. BImSchV) für eine Wohnnutzung von 59 dB(A)/Tag.

Zudem erfolgt durch den Neubau des Elisabethmarktes und der damit verbundenen Verlagerung der 18 Kfz-Stellplätze in eine Tiefgarage eine Verminderung bzw. ein Wegfall des Lärms, der durch die bisherige oberirdische Anlieferung des Marktes entsteht.

#### **f) Abstandsflächen**

##### **Abstandflächen**

Es werde gefordert, dass die Nachbarabstände einzuhalten seien. Diese seien aus den Plänen nicht ersichtlich.

Die Nordmauer des Nachbargrundstücks sei keine Kommunmauer sondern stände auf dem eigenen Grundstück. Dahinter gehöre noch 11 cm zum Grundstück der Nachbarn. Dieser Teil solle den Nachbarn wieder zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Begrünung solle der Nachbarabstand eingehalten werden.

##### **Stellungnahme:**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Schließung der Raumkanten entlang der Straßenräume und der gewünschten baulichen Dichte wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, dass sich im Vorhaben-/Plangebiet die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringern. Bei der angestrebten städtebaulichen Dichte und der grundsätzlichen Vergleichbarkeit des Vorhabens mit der Gebietskategorie Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO können gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO Abstandsflächen von 0,5 H herangezogen werden. Diese werden zu den Straßenmitten der Arcisstraße, der Nordendstraße sowie dem Elisabethplatz ebenso eingehalten, wie zu den südlichen Nachbargrundstücken.

Die Abstandflächen zwischen den Gebäuden werden im Bebauungsplan nicht eingezeichnet. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geprüft und in einem eigenen Plan dargestellt. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bezüglich der Abstandsflächen wird auf die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 5.5.3 außerhalb des Vorhabengebietes, Punkt „Südliche Grundstücksgrenze“ verwiesen.

Das Grundstück der SSKM endet genau 11 cm vor der bestehenden Mauer. Dort wird auch die Spielkulisser der Außenspielfläche der Kita enden. Die Mauer steht wie von der Einwenderin mitgeteilt, auf deren Grundstück und der 11 cm breiter Streifen ist weiterhin in deren Eigentum. Es liegt in der Hand der Eigentümerin, ob und wie der Streifen von 11 cm wieder nutzbar gemacht werden kann.

Nach Art. 6 Abs.1 BayBO sind „vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden

und Grundstücksgrenzen[...]“.

Die Begrünung der Außenspielfläche der Kita stellt kein Gebäude oder andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, dar und ist deshalb nicht abstandsflächenrelevant.

### **3. Außerhalb des Vorhabengebietes - Feuerwehrgrundstück**

#### **Nachfolgenutzungen**

Das Grundstück der Feuerwehr werde im Bebauungsplan einbezogen und überplant. Es sei von Interesse, was unter „Vorbereitung der Nachnutzung auf dem Areal der Feuerwehr“ zu verstehen sei und ob es bereits Pläne für die Nutzung dieses Areal vorhanden seien.

#### **Stellungnahme:**

Das Grundstück in der Nordendstraße 25 und 27, auf dem bis im Jahr 2016 die Feuerwache 4 untergebracht war, liegt im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 259 (Arcisstraße, Elisabethplatz, Nordend- und Georgenstraße) und dort sind Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwache) festgesetzt. Da das Grundstück mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, muss der Bebauungsplan Nr. 259 dahingehend geändert und angepasst werden. Dies geschieht als einbezogene Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB im Rahmen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a.

Für das Grundstück Flurst.- Nr. 4657 der Gemarkung München, Sektion III (Nordendstraße 25 und 27) werden nur die Bauräume der zukünftigen Gebäude festgesetzt. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Die künftige Nutzung soll sich nach Art und Maß in die Umgebung nach § 34 BauGB einfügen.

Die vorhandenen Gebäude werden voraussichtlich mindestens bis ins Jahr 2027 weiterhin für die Feuerwehr genutzt. Weitere, darüber hinausgehenden Planungen sind bis zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses nicht bekannt.

#### **zukünftige Gestaltung der Gebäude**

Es stelle sich die Frage, ob man sich bereits Gedanken zum Aussehen, der Gestaltung, der Höhe, Kubatur und der Ausrichtung des Gebäudes gemacht habe und ob es sich an dem Bestand orientieren solle.

#### **Stellungnahme:**

Wie bereits unter dem vorherigen Punkt Nachfolgenutzungen ausgeführt, sind derzeit keine konkreten Planungen und Nutzungen für das Grundstück vorhanden.

Es werden wie bereits erwähnt nur die Bauräume festgelegt.

Das Gebäude an der Nordendstraße wird an die beiden im Norden und Süden angrenzenden Nachbargebäude anschließen und die vorhandene Blockrandbebauung weiterführen.

Die Höhe der Gebäude ist nicht explizit festgesetzt sondern sie richtet sich nach der Höhe der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäude.

### **Erschließung des Feuerwehrgeländes**

Das Gelände der Feuerwehr müsse erschlossen werden und welche Vorbereitungen seien dafür notwendig.

#### **Stellungnahme:**

Das Gebäude der Feuerwehr ist bereits erschlossen, da es in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Diese Voraussetzung ist u.a. zwingend notwendig, damit nach Art. 4 Abs. 1 BayBO ein Grundstück mit einem Gebäude bebaut werden darf.

Da die vorhandenen Gebäude an der Nordendstraße liegen, sind keine weiteren Vorbereitungen für eine Erschließung notwendig.

### **Fernwärmeversorgung von Feuerwehrgrundstück**

Die Fernwärmeversorgung des Feuerwehrgrundstücks erfolge über ein Nachbargrundstück. Die Grundstückseigentümer seien nun nicht mehr bereit, diese Durchleitung weiterhin über ihr Grundstück führen zu lassen. Die Aufrechterhaltung dieser Durchleitung sei nicht mehr zumutbar.

Die Fernwärmeleitung solle im Zuge des Neubaus neu verlegt werden. Bei der geplanten Umstellung der Fernwärme von Dampf auf Heißwasser werde von seitens der Grundstückseigentümer die Durchleitung unterbunden.

#### **Stellungnahme:**

Diese Informationen wurden sowohl an die Stadtwerke München GmbH (SWM) als auch an das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München als betroffene Grundstückseigentümerin des Flurstück-Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III weitergegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zur Versorgung des Grundstücks mit Fernwärme keine Regelungen getroffen.

### **C.) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit den Entwürfen der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung im Zeitraum vom 23.01.2019 bis 01.03.2019 durchgeführt.

Folgende Äußerung ist eingegangen:

#### **Bayerisches Landamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.02.2019**

Es werde für erforderlich gehalten, die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers besonders zum Elisabethplatz hin um ein Geschoss zu reduzieren, damit die Dominanz und die städtebauliche Bedeutung der benachbarten Baudenkmäler erhalten bzw. nicht beeinträchtigt werde.

#### **Stellungnahme:**

Es wird auf die Stellungnahme unter Punkt A, Ziffer 3 verwiesen.

#### **D.) Änderung der Planung gegenüber dem Wettbewerbsergebnisse**

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis des Siegerentwurfs von Bruno Fioretti Marquez Architekten haben sich im vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende wesentliche Änderungen ergeben:

- Im Bauraum B wurde der Erschließungskern an der westlichen Gebäudekante um ein Geschoss erhöht. Die jetzige Wandhöhe beträgt 19,00 m. Grund dafür ist die barrierefreie Erschließung der Dachfläche.
- Im Bauraum A wurde die nördliche Fassade zum Elisabethmarkt hin in sich gegliedert. Die geschwungene Fassade wurde nochmals in 5 gleiche Bogensegmente unterteilt. Statt einer regelmäßigen Abwechslung von Loggien und Fenstern wird die Fassade jetzt nur durch verschieden große Loggien gegliedert, die sich in gleichmäßigen Abständen wiederholen.
- Die Fensterformen an der Arcisstraße, der Nordendstraße und entlang des Staffageschosses zum Elisabethmarkt wurden entsprechend der Überarbeitung der Platzfassade angepasst.
- Anpassung der Größe des westlichen Erschließungskern im Bauraum B
- Anpassung der Größe der begrünten Innenhoffläche zwischen dem Bauraum A und Bauraum B

#### **E.) Ergänzungsantrag der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 29.06.2016**

In der Vollversammlung des Stadtrates am 20.07.2016 wurde der von der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL gestellte Ergänzungsantrag, (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / A 02273, Anlage 6) welcher im Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 29.06.2016 gestellt wurde, beschlossen. Der Antrag der Referentin wurde unter Punkt 5 dahingehend ergänzt, im Rahmen der Planungen einen Standort für eine Mobilitätsstation zu prüfen.

##### **Stellungnahme:**

Bei der im Antrag erwähnten Mobilitätsstation handelt es sich um einen verkehrlichen Knotenpunkt verschiedener Sharing Angebote, meist in Verbindung mit Haltestellen des ÖPNV. Mobilitätsstationen müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Derzeit wird eine referatsübergreifende Gesamtstrategie für die Verortung solcher Sharing Angebote erarbeitet, die sich zu einem flächendeckenden System ergänzen sollen. Die zentrale Lage des Elisabethplatzes und der benachbarten Straßen bieten sich dafür an, verschiedene gemeinsam genutzte Mobilitätsangebote (wie Carsharing, Leihräder etc.) gebündelt anzubieten.

Die Integration einer Mobilitätsstation auf dem Gelände des ehemaligen Umspannwerkes ist jedoch nicht möglich. Auf dem Planungsgebiet stehen keine öffentlichen Flächen zur Verfügung, die uneingeschränkt zugänglich sind.

Zur Reduzierung der Schadstoffemissionen vor Ort durch den vom Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr ist in der Gemeinschaftstiefgarage dem Bedarf entsprechend ein Teil der Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität bzw. die

Möglichkeit einer nachträglichen Installation vorgesehen. Diese Infrastruktur steht jedoch nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung und entspricht damit nicht den Voraussetzungen einer Mobilitätsstation.

Dem Antrag Nr.14-20 / A 02273 kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

#### **F.) Beteiligung des Bezirksausschusses**

##### **Bezirksausschuss des Stadtbezirks 4 Schwabing West**

Der Bezirksausschuss 4 hat sich in der Sitzung vom 30.01.2019 mit dem Bebauungsplanentwurf befasst und ihm einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 5).

#### **G.) Durchführungsvertrag**

Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Vertrag wurden u.a. Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Übernahme der Planungskosten
- Bauverpflichtung
- Abtretung der Fläche der Kita
- Herstellung der Kita
- Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus
- Bestellung von Dienstbarkeiten

Der Durchführungsvertrag (Anlage 4) wird nachgereicht.

#### **H.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a und dessen Begründung kann erst durchgeführt werden, wenn der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist, die Sicherheit nach § 19 dieses Durchführungsvertrages gestellt ist sowie die zu bestellenden Dienstbarkeiten und Reallasten nach § 7 des Durchführungsvertrages an zunächst offener Rangstelle eingetragen sind, unbeschadet der Verpflichtung, den Rechten die vereinbarte Rangstelle zu verschaffen, oder eine Bestätigung des beglaubigten Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuch unwiderruflich gestellt sind und dem beglaubigten Notar aufgrund der Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag (Anlage 4) ist eine entsprechende Vereinbarung unter § 20 enthalten.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 4 hat Abdrücke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) und C.) des Vortrages entsprochen werden.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02273 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 29.06.2016 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
4. Der Durchführungsvertrag wird genehmigt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2115a für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Arcisstraße (westlich) - Plan vom 12.08.2019, Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a und die Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn entsprechend Punkt H.) des Vortrages der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragung für die zu bestellenden Dienstbarkeiten und Reallast im Grundbuch) vollinhaltlich erfüllt sind.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a  
 „Wohnen mit wohnverträglichem Gewerbe und Kindertageseinrichtung“  
 Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich)  
 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 259)  
 vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### § 1

#### Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Arcisstraße (östlich), Elisabethplatz (südlich), Nordendstraße (westlich), wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 12.08.2019 , angefertigt vom Kommunalreferat Geodaten-Service München am \_\_\_\_\_ , und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259 (MüABI. Nr.13 vom 11.05.1966) werden durch diesen verdrängt. Ausgenommen von der Verdrängung ist die kommunale einbezogene Fläche (Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III), deren Festsetzungen durch die Neufestsetzungen vollständig ersetzt werden.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Bereich des Bauraums A sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Wohnen vom 2.Obergeschoss bis zum 6.Obergeschoss
  - b) im Erdgeschoss, im 1.Obergeschoss sowie im 1.Untergeschoss (dort im Umfang von maximal 600 m<sup>2</sup>):
    - Einzelhandel, dessen Kernsortiment nicht in den Bereichen Lebensmittel und Genussmittel liegt,
    - Gastronomie,
    - Dienstleistungen,
    - freie Berufe ausnahmsweise entlang der Baulinie an der Nordendstraße

- c) Im 1.Obergeschoss sowie entlang Baulinie an der Arcisstraße im 2. und 3. Obergeschoss auf einer Tiefe von 20 m:
- Büro
  - Verwaltungsnutzungen
  - freie Berufe
- (2) Im Bereich des Bauraums B sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) Wohnen vom 2.Obergeschoss bis zum 5.Obergeschoss
- b) im Erdgeschoss entlang der Baulinie Nordendstraße:
- Einzelhandel
  - Gastronomie
  - Dienstleistungen
- c) im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss entlang der Baulinie Nordendstraße:
- Büronutzung
  - Verwaltungsnutzungen
  - freie Berufe
- (3) Im Bereich des Bauraums B wird im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung bestehend aus drei Kindergarten- und drei Kinderkrippengruppen als Gemeinbedarfsfläche mit zirka 900 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen. Ausgenommen hiervon sind Flächen gemäß Absatz 3.
- (2) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß folgender Flächen überschritten werden:
- Durchgang und Arkade gemäß planlicher Festsetzung im Vorhabengebiet.
  - Flächen im Untergeschoss im Umfang von höchstens 600 m<sup>2</sup>, soweit diese der Nutzung im Erdgeschoss dienen,.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Vorhabengebiet bleiben die geschossflächenrelevanten Flächen für die nach § 8 Abs. 4 zulässigen Dachaufbauten der Treppenhäuser und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten unberücksichtigt.

- (4) Die nach Plan festgesetzten Grundflächen (GR) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Auf § 7 Abs. 1 der Satzung wird verwiesen.

#### **§ 4 überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Der im Plan im Bauraum A festgesetzte Durchgang ist barrierefrei, mit einer lichten Breite von maximal 4,70 m und einer lichten Höhe von maximal 3,50 m zu errichten. Von der festgesetzten Lage des Durchgangs kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vertretbar ist.
- (2) Ein Zurücktreten von der nördlichen Baulinie des Bauraums A ist ab dem 1.Obergeschoss um bis zu 0,80 m zur Fassadengliederung zulässig.

#### **§ 5 Abstandsflächen**

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a ergebende Maß verkürzt.

#### **§ 6 Höhenentwicklung**

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die im Plan in der Verkehrsfläche Elisabethplatz eingetragene Höhenkote 512,25 m über NHN.
- (2) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika.

#### **§ 7 Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO zulässig für:
- Spielgeräte
  - transparent gestaltete Spielhäuschen in der Freifläche zwischen den Bauräumen A und B
  - eine bauliche Spielanlage mit Gerätehaus und Rampenanlage in dem in der Planzeichnung mit SP gekennzeichneten Bereich,
- (3) Der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO zu errichtende Kinderspielplatz wird auf dem Grundstück festgesetzt.

- (4) Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Abweichend davon sind oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb von Gebäuden und Bauräumen nur offen, nicht überdacht und in folgendem Umfang zulässig:
- entlang der südlichen Baugrenze des Bauraums A im Bereich der Hauszugänge maximal 10 Stellplätze pro Hauszugang,
  - entlang der westlichen Grenze der zu begründend festgesetzten und mit Bäumen zu bepflanzende Fläche im Innenhof zwischen den Bauräumen A und B maximal 8 Stellplätze,
  - entlang der nördlichen Baugrenze des Bauraums B maximal 20 Stellplätze,
  - auf dem Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III maximal 10 Stellplätze pro Hauszugang.
- (5) Dükeranlagen zur Fassung, Leitung und Abgabe von Grundwasser und Rigolen sind außerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen allgemein zulässig. Die Öffnung zum Wartungsschacht ist ebenerdig herzustellen.

## **§ 8**

### **Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Die Flächen der in der Planzeichnung hinweislich dargestellten „Gemeinschaftsdachgärten (GDG)“ in den Bauräumen A und B sind dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zu Gunsten der Bewohnerschaft der Gebäude sowie der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (2) Die Dachflächen nach Absatz 1 sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mind. 40 cm (inklusive Drainschicht) vorzusehen. Die verbleibenden Gemeinschaftsdachgärten sind vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß Absatz 3 aus durchgehend zugänglich und nutzbar zu gestalten.
- (3) Die Zugänge der Gemeinschaftsdachgärten sind so zu gestalten, dass mindestens zwei der Gemeinschaftsdachgärten von mindestens einem Treppenraum aus barrierefrei zugänglich sind.
- (4) In den Bauräumen A und B sind im Bereich der Gemeinschaftsdachgärten gemäß Absatz 1 folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
- Absturzsicherungen
  - erforderliche Aufkantungungen bis max. 0,40 m Höhe
  - Pergolen
  - Abstellräume
  - Treppenräume zum Zwecke der Erschließung
  - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgaragen dienen
- Diese Dachaufbauten sind über dem jeweils obersten der maximal zulässigen Geschosse in einem Umfang von maximal 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig.

- (5) Außerhalb des Bereichs der Gemeinschaftsdachgärten gemäß Absatz 1 sind folgende Anlagen bzw. Dachaufbauten zulässig:
- Absturzsicherungen, sofern die zugehörigen Dachflächen als Rettungsweg erforderlich sind oder als Dachterrassen genutzt werden
  - technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage nach § 11 Abs. 1 dienen.

Diese sind bis zu einer Grundfläche von max. 10 % des darunterliegenden Geschosses zulässig. Abweichend hiervon sind, für kontrollierte Wohnraumentlüftung sowie kälte-technische Einrichtungen, Dachaufbauten in einem Umfang von maximal 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.

- (6) Dachaufbauten im Sinne der Absätze 4 und 5 sind bis zu einer Höhe von 3,00 m ab ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche entlang der Baulinien mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe und von den Baugrenzen um mindestens 2 m abzurücken.
- (7) Dachaufbauten sowie technische Anlagen auf den Dächern sind in bauliche Einheiten zusammen zu fassen und über Materialität und Farbigkeit in die Gestaltung der Fassaden und der Gemeinschaftsdachgärten zu integrieren. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind auf allen Dachflächen ausgeschlossen.
- (8) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf dem Dach des Bauraums A mit einer max. WH von 23,30 m nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über Attika zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 20 cm vorzusehen. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.

## **§ 9 Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche entlang der nördlichen Gebäudekante des Bauraums A gilt ausschließlich im Erdgeschoss.

## **§ 10 Verkehrsflächen**

Eine Unterbauung der im Plan festgesetzte Verkehrsfläche mit einer Tiefgarage, einer Anwohnerparkgarage oder Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig.

## **§ 11**

### **Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgarage, Anlieferung**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze im Vorhabengebiet sind in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) nachzuweisen. Die Tiefgaragenzufahrten, -ausfahrten und -ausgänge sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage nach Abs. 1 ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (3) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn die Schachtabdeckungen geschlossen ausgeführt werden. Sie sind bodenbündig und barrierefrei herzustellen.
- (4) Die Tiefgaragendecken sind außerhalb von Gebäuden mindestens im Mittel von 0,80 m bezogen auf die Oberkante der Tiefgaragendecke mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

## **§ 12**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Geländemodellierungen:
  - zum Anschluss an das bestehende Geländeniveau
  - Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
  - Aufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen
  - Aufschüttungen zur Abdeckung von Rampengebäuden der Gemeinschaftstiefgarage / Tiefgaragen

## **§ 13**

### **Einfriedungen und Einzäunungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind Einfriedungen und Einzäunungen in folgenden Bereichen zulässig:
  - entlang der südlichen Vorhabengebietsgrenze zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung zwischen den Bestandsgebäuden (Flurstück. Nrn. 4561/4 und 4561/5 Gemarkung München, Sektion III ) mit einer maximalen Höhe von 3,20 m bezogen auf die Höhekote 512,40 m über NHN und entlang der Flurstück Nr. 4557 Gemarkung München, Sektion III mit einer maximalen Höhe von 1,95 m bezogen auf die Höhekote 512,40 m über NHN .
  - im Innenhof zur Einfriedung der Freiflächen der Kindertageseinrichtung mit maximaler Höhe von 1,50 m.

- zum Flurstück Nr. 4552, Gemarkung München, Sektion III Einzäunung mit maximaler Höhe von 1,50 m.
- zwischen den Bauräumen A und B entlang der Nordendstraße Einfriedung und Tore mit einer Höhe von maximal 2,00 m.

Sie sind als offene Zäune ohne Sockel herzustellen.

## **§ 14**

### **Werbeanlagen**

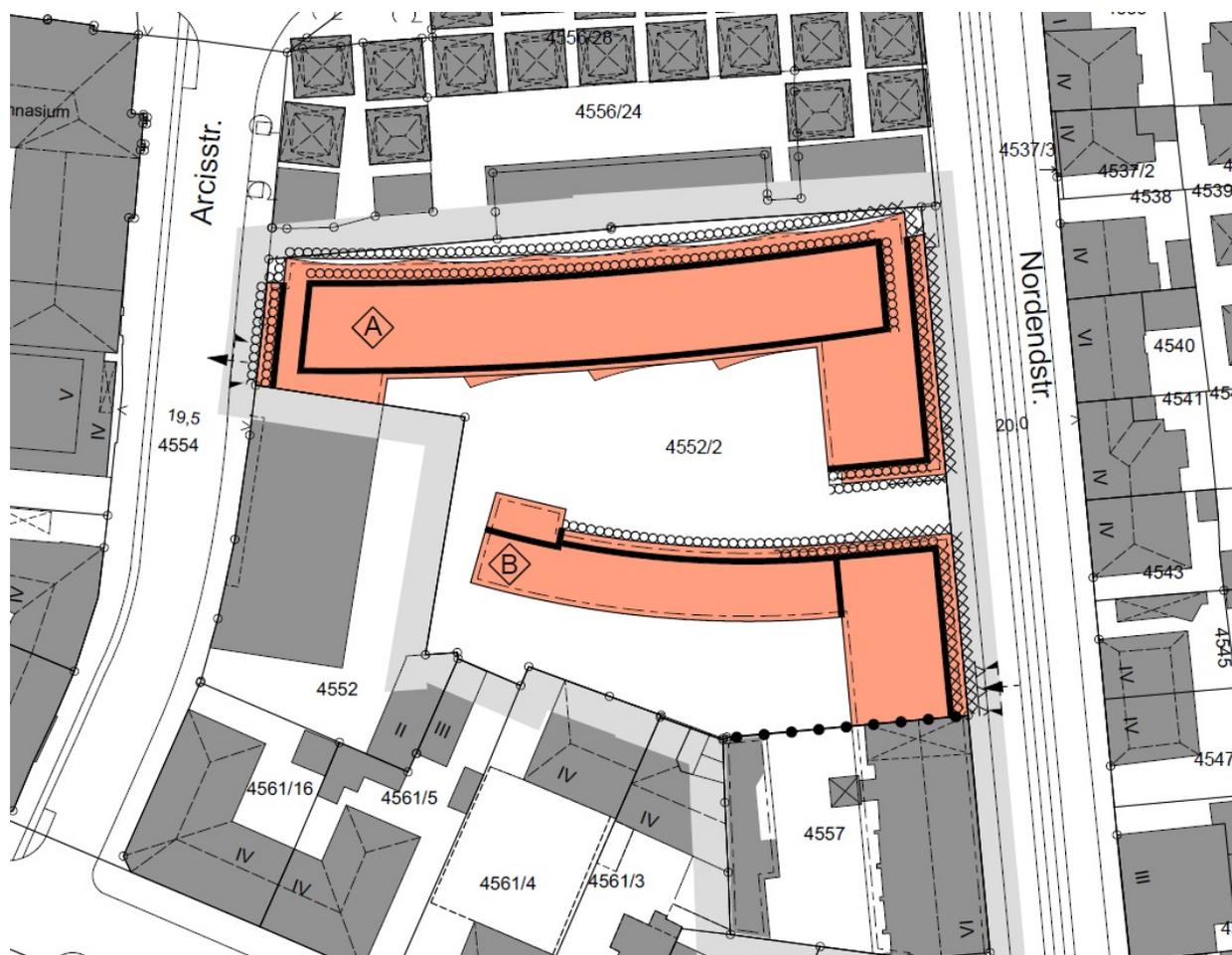
- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das umgebende Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig.
- (4) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.

## **§ 15**

### **Lärmschutz**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von Lüftungstechnischen notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) und von Aufenthaltsbereichen von Wohnungen im Freien ist in den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 2 sind in den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, an denen 65 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) bei Nacht überschritten werden zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissorientierung durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können.  
Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämmmaß der Außenbauteile (Passiver Schallschutz) in Verbindung mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen (z.B. Kastenfenster mit Pendellüfter) zur Belüftung auszustatten, die das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 bei teilgeöffnetem Fenster nicht verschlechtern. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit einem Gutachten nachzuweisen.

- (4) Um eine Reflexionswirkung auf die Nachbarschaft in der Nordendstraße zu reduzieren, ist die Fassade im Sinne der Tabelle 7 der RLS-90 zu gliedern oder mit anderen baulichen technischen Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung auszubilden.
- (5) Abweichend zu Absatz 3 Satz 1 sind für Büroräume mit Verkehrsbeurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen ausreichend.
- (6) In den in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereichen, in denen in der Nachtzeit Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von über 49 dB(A) auftreten, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- (7) Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) entlang der Baulinien mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm größer 65 dB(A) tagsüber sind nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. ausreichend hohe Brüstungen) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 1,60 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
- (8) Aufenthaltsbereiche auf den Gemeinschaftsdachgärten sind entweder in einem Abstand von mindestens 4,50 m zur Dachkante an der Nordendstraße zu errichten oder durch schallabschirmende geschlossene Brüstungen oder ähnliches nah entlang der Dachkante mit einer Höhe von mindestens 1,20 m ab Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses vor Verkehrslärm zu schützen.
- (9) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung nach Maßgabe der DIN 4109 sind im EG bis 2.OG in dem in der nachfolgenden Darstellung zu diesen Satzungsbestimmungen gekennzeichneten Bereich nur dann zulässig, wenn diese durch geeignete festverglaste Schallschutzkonstruktionen so geschützt werden, dass innerhalb des Vorbaus, d.h. 0,50 m vor dem offenbaren Fenster, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, sowie das Spitzenpegelkriterium für Urbane Gebiete eingehalten werden. Andernfalls sind diese fest zu verglasen und mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszurüsten.
- (10) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe und deren Decken sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Schallabsorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,7$  bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch gleichwertigen lärmarmen Lösungen auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt / Anlieferzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ( $< 1$  dB(A)). Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit  $D_{StrO} = 0$  dB auszuführen.



- ⊗⊗⊗⊗ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 2 und 3 der Satzung
- ⊘⊘⊘⊘ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 6 der Satzung
- △△△△ Fassade mit Maßnahmen gem. § 15 Abs. 9 der Satzung

## § 16 Erschütterungen, Sekundärer Luftschall

Bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Nordendstraße sind bauliche und / oder technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen innerhalb von Gebäuden zu treffen, die sicherstellen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 Tabelle 1 vom Juni 1999 sowie die Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Ziffer 6.2 vom 26. August 1998 in Verbindung mit den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern (Borgmann, R.; Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall an Schienenverkehrswegen; Schriftenreihe des LfU, Heft 147, 2001) eingehalten werden. Die Einhaltung der Anhalts- und Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach

Fertigstellung durch eine für Messungen nach § 29b BImSchG auf dem Gebiet des Erschütterungsschutzes bekanntgegebene Messstelle nachzuweisen.

## **§ 17**

### **Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Innerhalb der 'Flächen zu begrünen und zu bepflanzen' sind befestigte Flächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (4) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen: für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> und Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen eine Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> und Mindestschichtdicke von 1,00 m. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (8) Die Anlage von Wohnungsgärten ist unzulässig.
- (9) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

## **§ 18**

### **Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsanlass</b> .....	<b>27</b>
1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB.....	28
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	28
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>29</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse.....	29
2.2 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse.....	29
2.2.1 Städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung.....	29
2.2.2 Gebäudebestand, historische Entwicklung und Nutzung.....	30
2.2.3 Denkmalschutz.....	32
2.2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation.....	32
2.2.5 Verkehrliche Erschließung.....	32
2.2.6 Ruhender Verkehr, Erschließung.....	34
2.2.7 Infrastruktur und Versorgung.....	35
2.3 Vorbelastungen.....	35
2.3.1 Immissionen.....	35
2.3.2 Altlasten und Kampfmittel.....	35
<b>3. Rechtliche und planerische Ausgangslage</b> .....	<b>36</b>
3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	36
3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 259.....	37
3.3 Satzungen und Verordnungen.....	38
3.4 Aufstellungsbeschluss.....	39
3.5 Zentrenkonzept.....	39
3.6 Nachbarschaftliche Vereinbarung.....	39
<b>4. Planungsziele</b> .....	<b>40</b>
<b>5. Planungskonzept</b> .....	<b>40</b>
5.1 Städtebauliche und grünordnerische Grundidee.....	40
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	41
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	43
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	45
5.5 Abstandsflächen.....	46
5.5.1 Allgemein.....	46
5.5.2 Innerhalb des Vorhabengebiets.....	46
5.5.3 Außerhalb des Vorhabengebiets.....	47
5.6 Höhenentwicklung.....	48
5.7 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze.....	48
5.7.1 Spielplätze.....	48
5.7.2 Fahrradabstellplätze.....	49
5.7.3 Düker.....	49
5.8 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten.....	49
5.8.1 Gemeinschaftsdachgärten.....	49
5.8.2 Dachaufbauten, technische Anlagen.....	50
5.8.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachbegrünung.....	51
5.9 Dienstbarkeitsflächen.....	51
5.10 Verkehrsflächen.....	52
5.11 Erschließung; Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze.....	52

5.11.1	Erschließungskonzept.....	52
5.11.2	Verkehr.....	52
5.11.3	Ruhender Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage.....	53
5.12	Feuerwehr, Brandschutz.....	54
5.13	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	54
5.14	Einfriedungen und Einzäunung.....	54
5.15	Werbeanlagen.....	55
5.16	Immissionsschutz.....	55
5.16.1	Lärmimmissionen und Lärmschutz.....	55
5.16.2	Erschütterungen, Sekundärer Luftschall.....	59
5.16.3	Elektrische und magnetische Felder.....	60
5.16.4	Lufthygiene.....	60
5.17	Grünordnung.....	61
5.17.1	Versiegelung, Kampfmittel und Altlasten.....	62
5.17.2	Entwässerung und Grundwasserschutz.....	62
5.18	Natur- und Umweltschutz, Artenschutz.....	63
5.19	Denkmalschutz.....	63
5.20	Soziale Infrastruktur.....	63
5.21	Nachhaltigkeit.....	64
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen - Städtebauliche Ordnung / Verkehr / Grünordnung</b>	<b>64</b>
6.1	Städtebauliche Ordnung / Verkehr.....	64
6.2	Grünordnung.....	64
6.3	Maßnahmen zur Kompensation nicht ausreichender Freiflächenversorgung.....	65
<b>7.</b>	<b>Gender Mainstreaming.....</b>	<b>65</b>
<b>8.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten.....</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand.....</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>67</b>

## 1. Planungsanlass

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 Stadtsparkasse München (SSKM) als Eigentümerin einen neuen Wohn- und Geschäftskomplex zu errichten. Geplant sind Flächen für Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, freie Berufe und Büronutzung sowie eine Kindertageseinrichtung (Kita).

Derzeit ist das Vorhabengebiet mit nicht mehr genutzten technischen Anlagen eines Umspannwerks der Stadtwerke München GmbH (SWM) zur Stromversorgung des Stadtteils bebaut. Diese wurden durch einen Neubau an der Arcisstraße, westlich des Vorhabengebietes, ersetzt, welcher seit 2018 in Betrieb ist. Durch Optimierung des Anlagenkonzepts sowie den Einsatz einer veränderten Anlagentechnologie wurde der bisherige Platzbedarf des Umspannwerkes erheblich reduziert. Somit verbleiben rund ein Fünftel der bisherigen Grundstücksfläche bei der SWM (1.531 m<sup>2</sup>), die freigewordene Fläche (5.744 m<sup>2</sup>) hat die SSKM erworben.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016 (RIS-Vorlagen Nr. 14-20 / V 06302), in dessen Umgriff auch das Grundstück der SSKM (Flurst. Nr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III)

liegt, wurde im Herbst 2016 von der SSKM ein nicht offener, einstufiger und anonymer Planungswettbewerb nach RPW 2013 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgeteilt. Aus dem Wettbewerbsverfahren gingen zwei Siegerentwürfe hervor. Nach Überarbeitung der beiden ersten Preisträger empfahl das Preisgericht, den Entwurf des Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin zur Grundlage der weiteren Entwicklung zu machen.

Die Anwesen Nordendstraße 25 und 27 (Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III) liegen als einbezogene Fläche (§ 12 Abs. 4 BauGB) ebenfalls im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und bilden zusammen mit dem Vorhabengebiet das Planungsgebiet. Sie stehen im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM) und wurden bislang durch die Feuerwache 4 - Schwabing genutzt, die im Jahr 2016 einen Neubau in der Heßstraße 120 bezogen hat. Der jetzige Standort wird voraussichtlich bis zum Jahr 2027 als Ausweichquartier für einzelne Betriebsteile der Feuerwache 1 (An der Hauptfeuerwache 8) dienen, die seit Mai 2019 saniert wird. Anschließend sollen die Gebäude von der Branddirektion aufgegeben, in das allgemeine Grundvermögen des Kommunalreferates übergeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB**

Die SSKM hat als Grundeigentümerin und Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 24.04.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung fasste dementsprechend am 20.09.2017 den Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2115a (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 09668).

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die vorgesehene Umstrukturierung und Neubebauung von Flurst. Nr. 4552/2 der Gemarkung München Sektion III (SSKM), ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundstücksfläche umfasst 5.744 m<sup>2</sup>. Das einbezogene Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III (Feuerwache) ist 1.386 m<sup>2</sup> groß und besteht aus den Grundstücken Nordendstraße 25 und 27. Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) für das Planungsgebiet unter den in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgesehenen 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere Bebauungspläne in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 HS 2 BauGB existieren nicht.

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 Satz 5 BauGB).

Daher wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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

## **2. Ausgangssituation**

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

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

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

Der Bebauungsplanumgriff (= Planungsgebiet) besteht aus den beiden Teilflächen der SSKM und der Landeshauptstadt München und hat eine Gesamtgröße von etwa 0,71 ha.

Das Vorhabengebiet im Eigentum der SSKM und die künftige Straßenverkehrsfläche umfassen ca. 0,57 ha (Flurst. Nr. 4552/2, Gemarkung München Sektion III).

Die Teilfläche im Eigentum der Landeshauptstadt München umfasst ca. 0,14 ha (Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München Sektion III).

### **2.2 Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1 Städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung**

Das Planungsgebiet 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 als Blockrandbebauung und in einem durch die Staffelbauordnung vorgegebenen Pavillonabstand die Umgebung. Die Höhenentwicklung beträgt hier 15 m im Mittel. Entlang der Nordendstraße ist westlich eine Blockrandbebauung mit bis zu 15,5 m Höhe und östlich mit einer Höhenentwicklung bis zu 14,5 m prägend. Eine städtebauliche Ausnahme stellt das ehemalige Gebäude der Feuerwache 4 mit Wandhöhen von 20,75 m dar. Die alten technischen Hauptgebäude 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 m unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu den südlichen Nachbarn errichtet, ein 10 kV-Gleichrichterwerk zur Stromversorgung der Straßenbahn sowie ein Gebäude mit Garagen im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss. Letzteres soll erhalten werden und 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 ein etwa 40 m langes Gebäude mit einem Ladengeschäft, Sanitärräumen und Lager- bzw. Müllflächen gruppieren. Dieser Bereich ist durch die technische Infrastruktur geprägt und hat bis-

her wenig Aufenthaltsqualität.

## 2.2.2 Gebäudebestand, historische Entwicklung und Nutzung

### Umfeld Elisabethplatz mit Markt am Elisabethplatz

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

Im südlichen Teil des Platzes liegt der Markt, welcher 1903 gegründet wurde. Der Markt selbst bestand zu Beginn aus ein paar ständigen Plätzen sowie aus Tagesverkaufsplätzen, die der Magistrat alle 5 Jahre versteigerte oder vom Marktinspektor verlosen ließ. Der Marktbetrieb wurde soweit als möglich auch während des Krieges aufrechterhalten. 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 Marktes prägen.

Der Markt am Elisabethplatz wird von den Markthallen München (MHM), einem Eigenbetrieb der Landeshauptstadt München, verwaltet. Die Nutzung des Marktes für Händlerinnen und Händler, Käuferinnen und Käufer sowie Passantinnen und Passanten ist mittels Satzung über die Benutzung der Markthallen München der Landeshauptstadt München (Markthallen-Satzung) vom 17.12.2008, zuletzt geändert am 03.12.2014, geregelt. 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 Elisabethmarktes in der Vollversammlung beschlossen worden (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 08433). 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 SSKM weisen in hohem Maße gegenseitige Abhängigkeiten auf, weshalb die Projekte zeitlich eng miteinander abgestimmt werden müssen.

Westlich des Marktes am Elisabethplatz liegt das Gisela-Gymnasium. Der alte, noch bestehende Teil des Gisela-Gymnasiums wurde 1903 - 1904 von Cajetan Pacher im Stil der Neo-Renaissance 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 wieder aufgebaut und mit zwei kleinen Sporthallen ergänzt. Im Jahr 2008 wurde die unter Denkmalschutz stehende 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 mit dem Lichtspieltheater nordöstlich des Elisabethplatzes errichtet, das damals den typischen Namen „Schauburg“ bekam. Das Gebäude wurde als Kino, Privattheater und Beatschuppen genutzt.

Zuletzt kaufte die Landeshauptstadt München die Schauburg, um sie 1993 als

kommunales Kinder- und Jugendtheater nach einem Umbau wiederzueröffnen. Am nordöstlichen Eck des Marktes befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Pavillon der Gaststätte Wintergarten.

### **Ehemalige Feuerwache 4 bzw. städt. Grundstück an der Nordendstraße 25 und 27**

Das ehemalige Gebäude der Feuerwache 4 (Nordendstraße 25 und 27) wurde 1970 fertig gestellt. Im Jahr 1987 wurde die Wache um zwei Fahrzeuggassen sowie Dienstwohnungen erweitert. Das Gebäude besteht aus sechs Geschossen. Drei davon dienten bis 2016 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. Die Gebäude der ehemaligen Feuerwache 4 wurden umgebaut. Dieser Standort soll für zirka 8 Jahre als Ausweichquartier für einzelne Betriebsteile der Feuerwache 1 dienen, die bis 2027 saniert wird. Anschließend sollen die Gebäude von der Branddirektion aufgegeben, in das allgemeine Grundvermögen des Kommunalreferates übergeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Umspannwerk**

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

- 1926/1928 Errichtung eines Gleichrichter-Transformationshäuschens und Erweiterung des Unterstandes zu einem Umspannwerk
- 1958/59 Erweiterungsbau für das Umspannwerk entlang der Arcisstraße
- 1965 spiegelbildliche Erweiterung des Umspannwerks Richtung Nordendstraße und Neubau des 10 kV-Gleichrichterwerkes zur Stromversorgung der Straßenbahn. An diesem Standort an der Nordendstraße befand sich ab 1891 ein Vereinshaus nebst Turnhalle für den Verein Turnerschaft München. Durch die Luftangriffe während des Zweiten Weltkrieges 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

Die Fertigstellung des Neubaus des Umspannwerks auf dem Grundstück (Flurst. Nr. 4552 der Gemarkung München, Sektion III, Eigentum SWM) entlang der Arcisstraße erfolgte 2017. Die vollständige Abschaltung der Bestandsgebäude und die Umstellung auf den Neubau wurde 2018 abgeschlossen. Die SWM planen auf dem Neubau eine zweigeschossige Büroaufstockung mit einer maximalen Wandhöhe von 18,6 m.

Der Altbestand im Vorhabengebiet soll abgebrochen und entsprechend der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses neu bebaut werden.

### 2.2.3 Denkmalschutz

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

#### **Arcisstraße 65**

Gisela-Gymnasium, viergeschossiger Walmdachgruppenbau in Ecklage mit Schweifgiebel, Dachreiter, reichem Putzdekor und plastisch ausgestalteten Portalen, in historisierenden Formen, von Cajetan Pacher, 1903/04, erweitert 1911; städtebauliche Gruppe mit Elisabethplatz 4 (Volks- und Gewerbeschule), Nr. D-1-62-000-391

#### **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), Nr. D-1-62-000-1471

#### **Elisabethplatz**

- Pavillon, erdgeschossiger neoklassizistischer Walmdachbau mit Portikus, von Max Rose, 1909, Nr. D-1-62-000-1472
- Burgfriedensstein Nr. 9, Steinstele mit Reliefs, 1460, 1728 überarbeitet, 1958 hier aufgestellt, Nr. D-1-62-000-1473
- Brunnen, sog. Bärenbrunnen, steinerner Trinkbrunnen mit Reliefs und vollplastischem balancierendem Bären, von Georg Müller, 1936, Nr. D-1-62-000-1474

### 2.2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation

#### **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. 80 %. Die verbleibenden 20 % sind Kiesflächen, die als Parkplatz genutzt wurden.

Die Geländeoberkante liegt bei ca. 512,25 m über NHN (Normalhöhe Null). Der höchste errechnete Grundwasserstand (Höchstgrundwasserstand 1940 - HW 40) liegt bei ca. 3,5 m unter Flur. Der Untergrund ist geprägt von Auffüllungen aus schluffigen Kiesen, Sanden und als der Oberen Süßwassermolasse als Grundwasserstauschicht auf 4,2 m bis 7 m unter Geländeoberkante. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bau von Untergeschossen in das Grundwasser eingegriffen wird und mit einem Grundwasseraufstau zu rechnen ist.

Das Gelände weist ein geringes Gefälle in Nord-Ost-Richtung von der Arcisstraße zur Nordendstraße auf.

#### **Vegetation und Biotopfunktion**

Im Bereich des Vorhabengebietes sind im Innenhof insgesamt 15 Bäume vorhanden, von denen 13 gemäß der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchutzV) geschützt sind. Der Baumbestand setzt sich zusammen aus Ahorn (sechs Bäume) und Pappeln (vier Bäume). Zudem finden sich zwei Weiden sowie je eine Robinie, Birke und Holunder auf dem Gelände. Auf dem Flurst. Nr. 4557,

Gemarkung München, Sektion III (Feuerwache) findet sich keine Vegetation.

Bei der faunistischen Überprüfung des Planungsgebietes und des angrenzenden Elisabethmarktes wurden insgesamt acht Vogelarten erfasst, die dem vorgefundenen urban geprägten Umfeld entsprechen. Darunter ist als Nahrungsgast die gefährdete Art des Mauerseglers aufgetreten. Zwar wurden bei Hausrotschwanz und Amsel revieranzeigende Verhalten beobachtet, die einen Hinweis auf mögliche im Umfeld erfolgende Bruten sind, jedoch konnten weder im Gebäudebestand noch im Baumbestand des Planungsgebietes selbst Strukturen für Brutstätten artenschutzrechtlich gefährdeter Arten gefunden werden. Darüber hinaus sind Brutstätten ungefährdeter Arten im Baumbestand möglich.

Im Zuge der Erfassungen wurden vereinzelt Fledermäuse unterschiedlicher Arten beobachtet, die das Planungsgebiet als Jagdrevier nutzten. Bei der Überprüfung in Dachböden, Kellern und Innenräumen des Gebäudebestandes konnten jedoch keine Spuren einer Nutzung von Fledermäusen als Brutstätten oder Überwinterungsquartier gefunden werden.

### **Erholung und Freiflächensituation**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der sowohl auf der Nachbarschaftsebene als auch auf der Wohngebietsebene mit Erholungsflächen deutlich unterversorgt ist. Neben der benachbarten 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 fußläufig erreichbarer Entfernung zur Verfügung. Auf diesen sowie auf der Grünfläche am Elisabethplatz befinden sich jeweils die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze.

## **2.2.5 Verkehrliche Erschließung**

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

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt mit ca. 550 m Entfernung im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich der U-Bahn Haltestelle Josephsplatz (U2 Feldmoching - Messestadt Ost und U8 Olympiazentrum - Sendlinger Tor) und ca. 150 m von den Haltestellen der Trambahnlinien 27 (Petruelring - Karlsplatz(Stachus) Nord), 28 (Scheidplatz - Karlsplatz(Stachus) Nord) und N27 (Petruelring - Großhesseloher Brücke), die in der Nordendstraße verlaufen, entfernt. Somit liegt das Planungsgebiet innerhalb der fußläufigen Haltestelleneinzugsbereiche für Kernzonen (600 m Radius für U- und S-Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen). Zusätzlich befindet sich in ca. 750 m Entfernung die U-Bahn Haltestelle Giselastraße (U3 Moosach - Fürstenried West und U6 Garching Forschungszentrum - Klinikum Großhadern).

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz (Sekundärnetz gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan 2005) angebunden. Die Arcisstraße und die Nordendstraße, die das Planungsgebiet umgeben, sind in diesem Bereich örtliche Hauptverkehrsstraßen. Die Arcisstraße mündet ebenso wie die Nordendstraße nördlich in die

örtliche Hauptverkehrsstraße Elisabethstraße, die eine der wichtigen Ost-West-Verkehrsachsen in Schwabing darstellt.

### **Sharing Angebote**

Derzeit wird eine referatsübergreifende Gesamtstrategie für die Verortung solcher Sharing Angebote erarbeitet, die sich zu einem flächendeckenden System ergänzen sollen. Die zentrale Lage des Elisabethplatzes und der benachbarten Straßen bieten sich dafür an, verschiedene gemeinsam genutzte Mobilitätsangebote (wie Carsharing, Leihräder etc.) gebündelt anzubieten.

## **2.2.6 Ruhender Verkehr, Erschließung**

### **Planungsgebiet**

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

Beiderseits der Arcisstraße und Nordendstraße sind Längsparker angeordnet. Für die bisherigen Nutzungen sind die pflichtigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen, diese sollen künftig in einer Gemeinschaftstiefgarage im Vorhabengebiet und in einer Tiefgarage auf dem Flurst. Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III situiert werden.

Das Vorhabengebiet kann von der Arcisstraße und der Nordendstraße aus erschlossen und befahren werden, das städtische Grundstück ausschließlich von der Nordendstraße aus.

### **Elisabethmarkt**

Der nördlich gelegene Elisabethmarkt soll erneuert werden. Dies erfolgt in Abhängigkeit zum Vorhaben der SSKM (u.a. gemeinsame Tiefgaragenzufahrt). Derzeit wird der Elisabethmarkt von der Arcisstraße angeliefert, diese Zufahrt liegt unmittelbar nördlich des bestehenden Umspannwerkes. Im Inneren des Marktgrundstücks sind bislang ebenerdig 16 Stellplätze für Marktleute vorhanden.

### **Anwohnerstellplätze**

Das Umfeld des Planungsgebietes im Stadtbezirk 4 - Schwabing-West weist aufgrund seiner Entstehungszeit, der Einwohner- und Bebauungsdichte sowie der gegenwärtig zahlreichen Dachausbauten einen Mangel an privaten Stellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner auf. Durch die bisherigen Maßnahmen des Parkraummanagements mit bewirtschafteten Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum konnte dieses Defizit nicht ausreichend kompensiert werden.

In der Umgebung des Planungsgebietes stehen für die Errichtung einer Anwohnergaraage bzw. zur Unterbringung zusätzlicher Anwohnerstellplätze kaum geeignete Flächen zur Verfügung. Die im Rahmen des Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.07.2003 „Anwohnergaraagen in München“ (RIS-Vorlagen-Nr. 02-08 / V 02578) in die Prioritätenliste aufgenommenen Standorte im näheren Umfeld (Kurfürstenplatz, Kölner Platz, Pündterplatz) erwiesen sich bei den bisherigen Machbarkeitsuntersuchungen aufgrund des zu hohen technischen Aufwands, erheblicher Herstellungskosten oder problematischer städtebaulicher Auswirkungen als nicht realisierbar.

Das Planungsgebiet an der Arcis- / Nordendstraße scheint im Zuge der angestrebten Neuordnung und Nutzungsänderung für die Errichtung zusätzlicher Anwohnerstellplätze geeignet. Eine Untersuchung zur Errichtung einer Anwohnergarage im Vorhabengebiet oder unter dem nördlich gelegenen Elisabethmarkt kam zu dem Ergebnis, dass die Anwohnergarage mit der Tiefgarage des Marktes kombiniert werden sollte, um ein drittes Untergeschoss im Vorhabengebiet zu vermeiden und dennoch die 50 zusätzlichen Anwohnerstellplätze zu realisieren. Die Zufahrt zu den beiden Tiefgaragen wird aus städtebaulichen und organisatorischen Gründen über die Tiefgarage des Vorhabengebietes erfolgen.

### **Radverkehr**

Entlang der Arcisstraße verläuft eine Radwegnebenroute. Bauliche Radwege sind im angrenzenden Straßennetz nicht realisiert worden. Laut Stadtratsbeschluss zum Elisabethmarkt vom 05.04.2017 (RIS-Vorlage-Nr. 14-20 / V 08433) soll der Bereich zwischen dem Markt und dem SSKM Gebäude als „öffentlicher Weg, Fußgängerbereich, Radfahrer und Lieferverkehr frei“ gewidmet werden.

## **2.2.7 Infrastruktur und Versorgung**

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen. Die nächstgelegenen Grundschulen sind in der Zentnerstraße, Farinellistraße und Türkenstraße zu finden. Das Gisela-Gymnasium ist an der Arcisstraße situiert. Ebenfalls 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 Nordend-, Kurfürsten- und Isabellastraße diverse gastronomische Angebote sowie ein Theater und ein Kino.

## **2.3 Vorbelastungen**

### **2.3.1 Immissionen**

Auf das Vorhabengebiet wirken neben Verkehrslärm und verkehrlich bedingten Luftschadstoffen auch Schallimmissionen aus dem nördlich angrenzenden Elisabethmarkt (Gewerbelärm) ein.

Zudem sind aufgrund der Trambahngleise auch mit Erschütterung und sekundärem Luftschall sowie von Seiten des Umspannwerkes mit elektromagnetischen Feldern zu rechnen.

Auf die Ergebnisse der Immissionsgutachten zu vorgenannten Immissionen in Kapitel 5.16.1. dieser Begründung wird verwiesen.

### **2.3.2 Altlasten und Kampfmittel**

Im Vorhabengebiet ist 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 Grundstückabschnitt ein tiefergehender Löschteich angelegt. Die bestehenden Gebäude wurden zerstört und durch den heutigen Bestand ersetzt. Von 1951 bis Mitte der 1960er Jahre befand sich eine Tankstelle auf dem Areal. Die ordnungsgemäß stillgelegten Erdtanks sind vermutlich im Untergrund verblieben.

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.

Für den Geltungsbereich besteht ein dringender Kampfmittelverdacht, daher ist zwingend eine technische Erkundung durchzuführen oder alternativ eine sicherheitstechnische Aushubbegleitung vorzusehen.

### **3. Rechtliche und planerische Ausgangslage**

#### **3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

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

- der Bereich des Vorhabengebiets sowie der Bereich des Neubaus des Umspannwerkes der SWM ist als Ver- und Entsorgungsfläche (VE) dargestellt,
- der daran nördlich angrenzende Bereich des Marktes am Elisabethplatz ist als Fußgängerbereich (begrünt) (FUSB) dargestellt,
- der sich südöstlich im Planungsumgriff befindliche Bereich der Feuerwache ist als Gemeinbedarfsfläche Sicherheit (S) dargestellt,
- der integrierte Landschaftsplan stellt für den Planungsbereich Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

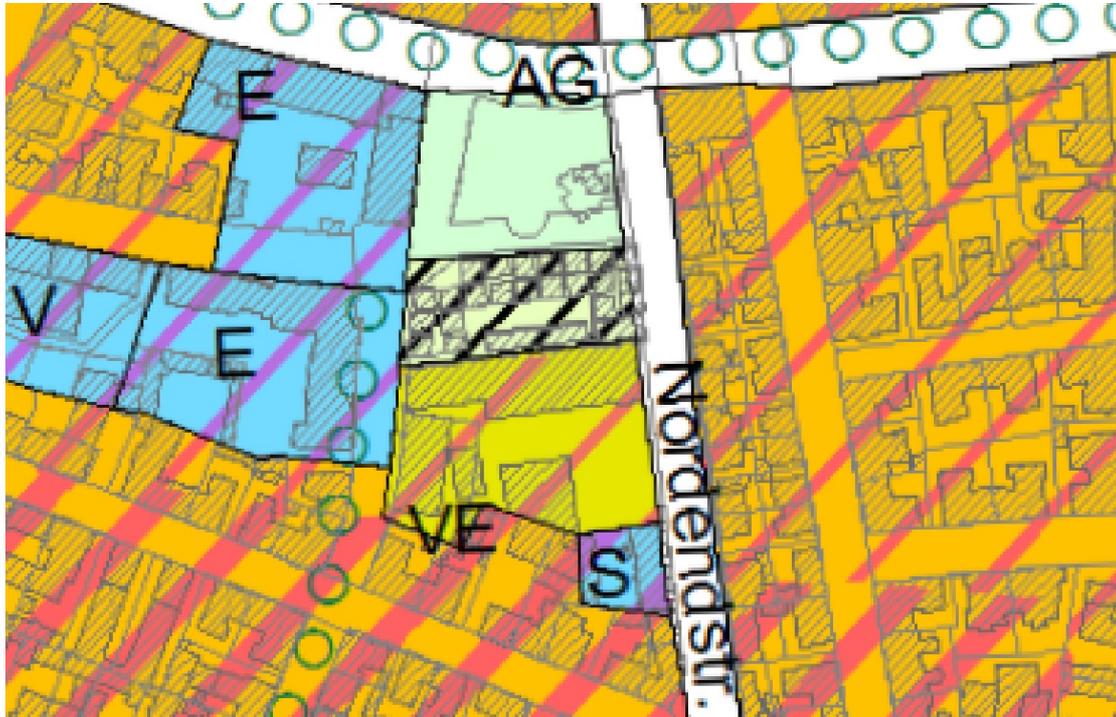


Abb.1: Auszug Flächennutzungsplan (Quelle: GeoInfoWeb)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 3.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 259

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 259, welcher am 11.05.1966 In Kraft getreten ist. Dieser setzt für das Vorhaben-gebiet als Art der Nutzung VE = Ver- und Entsorgungsflächen, hier Versorgungsfläche (Elektrizität) bzw. für den Bereich der Feuerwehr Gemeinbedarf - Sicherheit, hier Feuerwehr 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. 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 Elisabethplatz umgesetzt worden. Der Neubau der Feuerwache an der Nordendstraße wurde 1970 fertig gestellt.

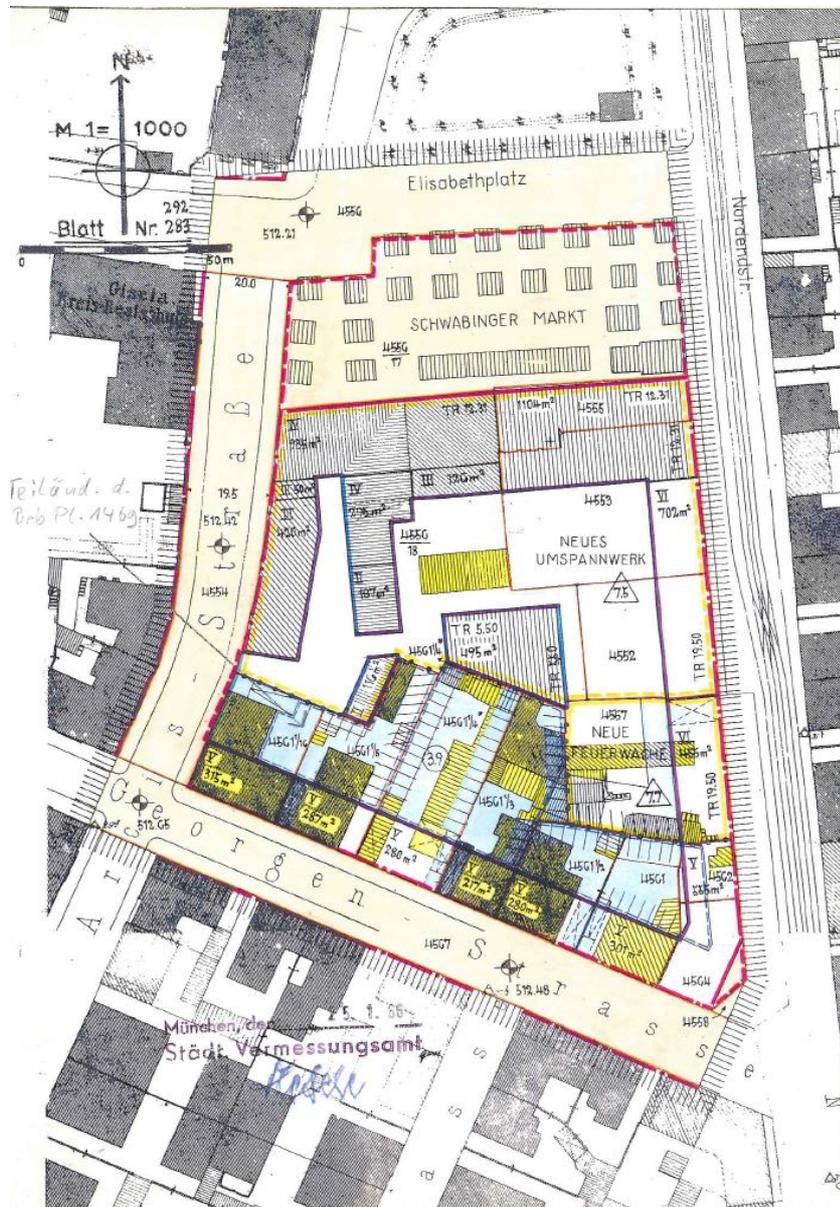


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 259

### 3.3 Satzungen und Verordnungen

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich u.a. folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und BegrünungsS) vom 08.05.1996
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) vom 06.08.2012
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung) vom 28.08.2018
- Baumschutzverordnung (BaumschutzV) der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013

### **3.4 Aufstellungsbeschluss**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115 vom 20.07.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06302). Mit Beschluss vom 20.09.2017 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 09668) wurde der Aufstellungsbeschluss qualifiziert und das Verfahren nach § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Im Unterschied zum Aufstellungsbeschluss wurde der Umgriff für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2115a verkleinert. Das im Eigentum der SWM verbliebene Grundstück (Flurst. Nr. 4552 der Gemarkung München, Sektion III) östlich der Arcisstraße ist nun nicht mehr Bestandteil der Planung.

### **3.5 Zentrenkonzept**

Das Zentrenkonzept der Stadt München, das aus den Leitlinien der "PERSPEKTIVE MÜNCHEN" entwickelt und dessen letzte Fortschreibung vom Stadtrat am 22.07.2009 beschlossen wurde, legt zur Versorgung der Münchner Bevölkerung mit den Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs ein hierarchisch gegliedertes, polyzentrisches Entwicklungsmodell zu Grunde. Die Innenstadt ist dabei das Hauptzentrum, gefolgt von Stadtteil- und Quartierszentren und den Nahbereichszentren.

Das Vorhabengebiet liegt im Quartierszentrum Kurfürstenplatz. Dieses versorgt die Umgebung mit einem differenzierten Angebot an Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, wie öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Darüber hinaus übernimmt das Quartierszentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese wird neben einer Vielzahl nahversorgungsrelevanter Sortimente auch durch den ständigen Markt am Elisabethplatz ergänzt. Der Markt wird in den kommenden Jahren neu geordnet und an die geltenden Hygiene- und Brandschutzvorschriften angepasst.

### **3.6 Nachbarschaftliche Vereinbarung**

Zwischen der Landeshauptstadt München, Kommunalreferat - Markthallen München (MHM) und der SSKM besteht eine Nachbarschaftsvereinbarung vom 25.10.2017, die die Abhängigkeiten der Sanierung und künftigen Nutzung des Elisabethmarktes und des Vorhabengebietes beschreibt und im Wesentlichen die folgenden Aspekte regelt:

- Feuerweherschließung für die nördliche Fassade des Vorhabens (Feuerweherschließung auf öffentlichem Grund)
- gemeinsame Zu- bzw. Ausfahrt für die Tiefgaragen des Vorhabengebietes und des Marktes sowie der Anwohner Tiefgarage
- Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen aus dem Marktbetrieb

- gegenseitige Übernahme der Abstandsflächen

#### 4. Planungsziele

Für das Vorhabengebiet gelten im Wesentlichen die im Aufstellungsbeschluss von 20.07.2016 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 06302) bzw. im Einleitungsbeschluss vom 20.09.2017 (RIS-Vorlagen-Nr. 14-20 / V 09668) formulierten städtebaulichen Ziele:

- Umstrukturierung des SWM-Geländes durch Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und Entwicklung der freiwerdenden Fläche zu einem neuen Quartier mit Wohnen, Einzelhandel, Büroflächen und sozialer Infrastruktur
- Schaffung eines neuen Quartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen gemäß den Verfahrensgrundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung
- Vorbereitung der Nachfolgenutzung auf dem Areal der ehemaligen Feuerwache 4 (Nordendstraße 25 - 27)
- Vielfältiges Angebot von Einzelhandel und ggf. Gastronomie in der Erdgeschosszone
- Errichtung einer Kita mit je drei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen in integrierter Lage mit der erforderlichen Außenspielfläche
- Schaffung qualitativ hochwertiger und vielseitig nutzbarer Grün- und Freiflächen unter Einbeziehung von Dachflächen der geplanten Bebauung
- Flächenschonende verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes und ggf. des Marktes am Elisabethplatz
- Unterbringung der vorhandenen und der erforderlich werdenden Stellplätze der Neubauplanung in einer Gemeinschaftstiefgarage Schaffung von Voraussetzungen für eine Reduzierung der Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr, in dem Angebote für E-Mobilität und für den Umweltverbund ermöglicht werden.

#### 5. Planungskonzept

Das Planungskonzept basiert auf dem Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Bruno Fioretti Marquez Architekten, Berlin mit Cappati Staubach Urbane Landschaften, Berlin.

##### 5.1 Städtebauliche und grünordnerische Grundidee

Das Vorhaben bildet künftig die südliche Raumkante des Elisabethplatzes und trägt durch die geplante Ausrichtung der Wohnungen und durch die Nutzungen im Erdgeschoss (EG) zur Belebung des Platzes bei. Entlang der Nordendstraße und Arcisstraße wird die Blockrandbebauung vervollständigt. Das Areal wird mit zwei Baukörpern neu besetzt, dem am Platz gelegenen Bauraum A und dem teils im Hof gelegenen Bauraum B. Bauraum A verfügt über Seitenflügel zur Arcis- sowie zur Nordendstraße und ist sechsgeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Bauraum B

grenzt mit einem Seitenflügel an die Nordendstraße und weist sechs bzw. fünf Geschosse auf.

Das Haus am Elisabethplatz (Bauraum A) bildet mit einem sanften und weiten Schwung die Platzkante des Marktes aus. Die Grundgeometrie des Schwunges ist in fünf konkave Abschnitte untergliedert. Eine über die gesamte Gebäudebreite verlaufende Arkade im EG prägt den städtischen Charakter des Hauses, erweitert den Platz und dient als Passage für die dahinter liegenden Gewerbeeinheiten ebenso wie als wettergeschützter Rücken des nördlich gelegenen Marktes. Vom 2. bis zum 5. Obergeschoss (OG) werden die Fassadensegmente durch Loggien belebt und gegliedert. Richtung Nordendstraße und Arcisstraße staffeln sich die Volumina auf eine viergeschossige Wandhöhe ab und binden den Hauptbau so in die Straßenfassaden des Kontextes ein.

Das Hofgebäude (Bauraum B) ist ebenfalls leicht geschwungen, ist aber im Vergleich zum Hauptbau zwei Geschosse niedriger. Die Fuge zwischen den Bauräumen A und B zur Nordendstraße hin greift den sogenannten Pavillonabstand der gegenüberliegenden Bebauung auf.

Über die differenzierte Gliederung und Staffelung der Volumina gelingt es, bei hoher Dichte den Bedingungen der jeweiligen Nachbarschaft gerecht zu werden. Die radiale Grundgeometrie der Baukörper erzeugt charakteristische Außenräume und lässt diese trotz beengter innerstädtischer Platzverhältnisse großzügig wirken. Das Ensemble verfügt neben hochwertig gestalteten Außenräumen auch über Gemeinschaftsdachgärten.

Das Grundstück wird vollständig durch eine zweigeschossige Gemeinschaftstiefgarage mit Zufahrt über die Nordendstraße und Ausfahrt an der Arcisstraße unterbaut. Die in Planung befindliche Tiefgarage des Marktes sowie die Anwohnerstiefgarage unter dem Elisabethmarkt wird über eben diese Zufahrten erschlossen.

Das Nutzungskonzept des Vorhabens zeichnet sich durch eine horizontale Gliederung aus. So sind im EG und 1.OG Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Büro vorgesehen. Ab dem 2.OG sind überwiegend Wohnungen geplant. Im Bauraum B (Hofgebäude) befindet sich im EG und 1.OG eine Kita. Im Bauraum A befinden sich Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen, im Bauraum B ist ein Wohnheim mit 1-Zimmer-Appartements für Auszubildende und junge Angestellte der SSKM sowie für Studentinnen und Studenten und junge Erwachsene geplant. Nördlich und südlich des Baukörpers B entsteht jeweils ein grüner Innenhof. Der nördliche Innenhof dient als Wohnhof mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten für die Bewohnerschaft, der südliche Innenhof steht zur Gänze als Außenspielfläche für die Kita zur Verfügung.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Damit ein lebendiges urbanes Stadtquartier mit einer vielfältigen Nutzungsmischung entstehen kann, wird als Nutzung „Bebauung für Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Dienstleistung, freie Berufe und Kindertageseinrichtung“ festgesetzt. Charakteristisch für das Vorhaben ist eine Mischung der Nutzungen, bei welcher der Anteil der Wohnnutzung überwiegt und neben gewerblichen Nutzungen auch eine soziale Einrichtung verwirklicht wird. Dieses Nutzungsprofil entspricht einer Nutzungs-

mischung, für die nach § 6a (BauNVO) - Urbanes Gebiet (MU) zulässig wäre. Für die Beurteilung der Planung kann im Weiteren 'Urbanes Gebiet' als mit dem Vorhaben vergleichbare Gebietskategorie herangezogen werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Wohnbebauung mit einer Geschossfläche von ca. 11.545 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Gemäß Vorhabenplanung sollen 82 Wohnungen und 80 Wohnheimapartments entstehen. Um der städtischen Lage gerecht zu werden und eine Privatheit der Wohnungen zu ermöglichen, werden diese erst ab dem 2.OG zugelassen. Durch geeignete Grundrisse und bautechnische Lösungen soll dieses Areal trotz seiner Lärmbelastung für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden und damit einen Beitrag zur Wohnungsverorgung in München leisten.

Zur Belebung des Quartiers werden – begrenzt auf das Erdgeschoss und auf Teile des 1.OG – Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und freie Berufe zugelassen. Um attraktive, größere und zusammenhängende Nutzflächen anbieten zu können, sind diese Nutzungen auch in Teilen im ersten Untergeschoss (UG) zulässig. Entsprechend der privatrechtlichen Regelung zwischen der SSKM und den MHM wird im Bauraum A das Sortiment des Einzelhandels auf Sortimentsbereiche beschränkt, deren Kern nicht in den Bereichen Lebensmittel und Genussmittel liegt. Dadurch soll verhindert werden, dass unmittelbar neben dem Elisabethmarkt eine Konkurrenzsituation zu dem Sortiment des Marktes entsteht. Demgegenüber ist eine Beschränkung im Bauraum B nicht notwendig, da hier kein so unmittelbar räumlicher Bezug zum Elisabethplatz besteht.

Zur Durchmischung des Quartiers und zum Erhalt des Angebotes an zentralen Büroflächen werden im Vorhabengebiet auch Büro- und Verwaltungsnutzung sowie freie Berufe zugelassen. Um die Wohnnutzung in der innerstädtischen Lage weiter zu stärken, werden diese Nichtwohnnutzungen auf das 1.OG sowie entlang der Arcissstraße auf das 2. und 3.OG beschränkt.

Um eine Belebung der Arkadenzone entlang des Elisabethmarktes sicherzustellen, werden freie Berufe im Bauraum A nur ausnahmsweise im Erdgeschoss entlang der Baulinie an der Nordendstraße zugelassen.

Im Bauraum B ist zudem als Gemeinbedarfsfläche eine Kita mit je drei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen über zwei Ebenen (mit einer Mindestgeschossfläche von 1.180 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Die Außenspielfläche wird ebenerdig im Anschluss zur Süd- und Westfassade im Innenhof angeordnet. Diese soll eine Größe von zirka 900 m<sup>2</sup> erreichen. Damit wird aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Verfügbarkeit an Freiflächen der Richtwert für die Größe der Außenspielfläche unterschritten. Dem gegenüber wird der Mindestwert für die Geschossfläche der Kindertageseinrichtung aufgrund der einseitigen Orientierung der Gruppenräume nach Süden und dem damit verbundenen Mehrbedarf an Erschließungsfläche (einhüftige Erschließung) um ca. 250 m<sup>2</sup> überschritten.

Damit wird der ursächliche Bedarf aus dem Vorhabengebiet erfüllt und darüber hinaus das Angebot an sozialer Infrastruktur für das Umfeld verbessert.

Durch die Überplanung des Vorhabengebietes wird der Bebauungsplan Nr. 259 maßgeblich verändert. Da auch für das Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III mittelfristig eine neue Nutzung zu erwarten ist, wird dieses Grundstück in den Bebauungsplan einbezogen. Die ursprüngliche Nutzung durch die Feuerwache 4 wurde verlagert. Derzeit und die kommenden Jahre wird das Gebäude zwischengenutzt, u.a. um die Sanierung der Feuerwache 1 zu ermöglichen. Darauf folgend soll das Grundstück einer neuen, der Umgebung entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4557 der Gemarkung München, Sektion III werden zwei Bauräume für ein Vorder- und Rückgebäude festgesetzt. Die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 259 werden vollständig durch die neuen Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan) ersetzt.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Wandhöhe (WH) begrenzt. Es wird für das Vorhabengebiet eine maximale Geschossfläche von 17.330 m<sup>2</sup> festgesetzt, die sich in folgende Nutzungen gliedert (zirka Angaben):

Wohnnutzung:	11.545 m <sup>2</sup>
Kindertageseinrichtung:	1.495 m <sup>2</sup>
Einzelhandels-/ Gastronomienutzung:	1.620 m <sup>2</sup>
Büro / Dienstleistung / freie Berufe:	2.670 m <sup>2</sup>

Bei der Flächenermittlung der Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume außerhalb von Vollgeschossen mit zu berücksichtigen.

Die festgesetzte Geschossfläche darf lediglich um das Maß der nachfolgenden Flächen überschritten werden:

- die Flächen der festgesetzten Arkade und des Durchgangs im Erdgeschoss, die die Vernetzung zwischen dem Elisabethplatz und dem Vorhabengebiet stärken und eine Zuwegung von Norden zur Kindertageseinrichtung sicherstellen und somit auch der Öffentlichkeit dienen.
- Einzelhandelsflächen bzw. Gastronomie im Untergeschoss, die die Möglichkeit bieten großflächigere Läden im Gebäude zu integrieren, ohne dabei zusätzliche Flächen im Innenhof in Anspruch nehmen zu müssen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben zudem Dachaufbauten (Treppenhäuser und Abstellräume) für die Gemeinschaftsdachgärten unberücksichtigt, um die festgesetzten Gemeinschaftsdachgärten von den gemeinsamen Treppenhäusern aus erreichbar zu machen.

Im Vorhabengebiet ist keine Festsetzung eines Baugebietstyps gemäß der BauNVO vorgesehen. Die zulässigen Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Baugebietskategorien gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden demnach im Vergleich überprüft. Aufgrund der Nutzungsmischung und hohen Dichte wird für das Vorhabengebiet zum Vergleich die Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) herangezogen. Ein Urbanes Gebiet ist gekennzeichnet durch eine hohe Dichte und eine Mischung aus den Nutzungsbereichen Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel und soziale Nutzung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Vorhabengebiet bei 3,1. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbanes Gebiet von GFZ 3,0 werden damit geringfügig überschritten.

Das Vorhaben zielt als Maßnahme der Innenentwicklung neben den Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auch auf die Schaffung von Wohnbaurecht ab. Daraus erwachsen auch Bedarfe von sozialer Infrastruktur in Form einer Kindertageseinrichtung. Die Einrichtung deckt aber nicht nur den ursächlichen Bedarf an Betreuungsplätzen sondern auch den Umgebungsbedarf. Der Platzbedarf von für die Wohn-, Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie die soziale Infrastruktur benötigten Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellanlagen führen zu einer fast vollständigen Unterbauung des Vorhabengebietes.

Die in der Planzeichnung festgesetzte GR umfasst das gesamte Vorhabengebiet und ermöglicht eine fast vollständige Über- bzw. Unterbauung des Vorhabengebietes, daher werden die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GR durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 ausgeschlossen.

In der maximal zulässigen Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) ist die zulässige Über- und Unterbauung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Flächen für Stellplätze in einer Tiefgarage und für Rigolen enthalten. Auf eine getrennte Ausweisung einer GR für oberirdische bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und einer GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO wird verzichtet, da die festgesetzten Bauräume sowie der Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen mit Ausnahme der in § 7 der Satzung festgelegten Nutzungen die GR für bauliche Anlagen begrenzen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfordert im Vorhabengebiet eine fast vollständige Unterbauung. Somit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximale GRZ von 0,8 überschritten.

	<b>Nettobauland</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GR max.</b> § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	<b>GRZ max.</b> § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	<b>GF max.</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>GFZ max.</b>
<b>Summe Vorhaben</b>	5.543	5.540	1,0	17.330	3,1

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Obergrenzen liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung, Bebauung eines innerstädtischen Grundstückes
- städtebauliche Weiterentwicklung der Umgebungsbebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung und die bestehenden baulichen Dichten
- Beitrag zur Deckung des großen Wohnungsbedarfs in der Landeshauptstadt

München

- Nutzung bereits versiegelter Flächen mit sehr guter verkehrlicher Erschließung in unmittelbarer Nähe und einer leistungsfähigen Anbindung an den ÖPNV
- Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume)
- Schaffung von wohnnahen Versorgungsangeboten für Einzelhandel, Dienstleistung und soziale Infrastruktur (Kita) für das Quartier und das nähere Umfeld

Eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung sind gegeben und somit auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In entsprechenden Gutachten zu Immissionsschutz und Erschütterung sowie der Untersuchung von elektromagnetischen Feldern wurden die möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen dargestellt und durch entsprechende planerische Festsetzungen zu baulichen und grünordnerischen Maßnahmen auf ein gesundheitsverträgliches Maß reduziert. Hierdurch wird der gesetzlich geforderte Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenzen ermöglicht:

- Festsetzungen zum Lärmschutz
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume
- Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätvolle Freiflächen im Binnenbereich zu erreichen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung
- Sicherstellen von lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren und qualitativ hochwertigen Freiflächen sowohl ebenerdig als auch auf einem Teil der Dachflächen
- Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung
- Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes sind weitgehend ausgeschlossen, soweit sie nicht der Freiflächennutzung dienen,
- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet durch Aufwertungsmaßnahmen in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen; diese Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Elisabethplatz und eine weitere Freifläche im Quartier sind im Durchführungsvertrag gesichert

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind auch sonst keine öffentlichen Belange ersichtlich, die gegen diese Bebauung sprechen.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO (für ein zum Vergleich herangezogenes Urbanes Gebiet) sind somit erfüllt.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baugrenzen und Baulinien sowie durch textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts beschränkt.

Das bauliche Konzept sieht eine Staffelung der Gebäude in den oberen Geschossen vor. Dies wird durch die Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung in der Planzeichnung dargestellt.

Aus Lärmschutzgründen ist die Bebauung entlang der Baulinien durchgängig zu er-

richten.

Der Gebäudeentwurf sieht an der nördlichen Baulinie entlang des Elisabethplatzes eine Arkade im Erdgeschoss vor. Diese soll den angrenzenden Platzraum beleben und für Fußgängerinnen und Fußgänger eine wettergeschützte Zone anbieten. Um die Nutzung für die Allgemeinheit langfristig zu sichern, wird die Fläche der Arkade zu Gunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt München mit einem Gehrecht belegt. Darüber hinaus wird ein Durchgang zum Innenhof festgesetzt, um eine kurze Anbindung der Gebäudezugänge im Bauraum A an den Elisabethplatz zu gewährleisten.

Gemäß Entwurfskonzept soll die Fassade am Elisabethplatz (1. - 5.OG) durch fünf geschwungene Segmente plastisch gegliedert werden. Um diese Plastizität zu ermöglichen, ist ein Zurückweichen von der Baulinie um bis zu 0,8 m zugelassen.

Die südliche Baugrenze des Bauraums A kann durch eingeschossige Vorbauten auf maximal einem Drittel der Fassadenseite um bis zu 1,60 m überschritten werden, um großzügigere Eingangsbereiche zu den Treppenhäusern zu ermöglichen.

Zum Schutz der Freiflächen werden Entlüftungsanlagen außerhalb der Bauräume nicht zugelassen, um die Freiflächennutzung nicht zu beeinträchtigen. Das Konzept sieht eine Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage über Dach über technische Anlagen im Bauraum B und eine Luftansaugung durch Lüftungsöffnungen in den Stirnseiten der Bauräume A und B vor.

## **5.5 Abstandsflächen**

### **5.5.1 Allgemein**

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Schließung der Raumkanten entlang der Straßenräume und der gewünschten baulichen Dichte wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt, dass sich im Vorhaben-/Plangebiet die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringern. Bei der angestrebten städtebaulichen Dichte und der grundsätzlichen Vergleichbarkeit des Vorhabens mit der Gebietskategorie Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO können gem. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO Abstandsflächen von 0,5 H herangezogen werden. Diese werden zu den Straßenmitten der Arcisstraße, der Nordendstraße sowie dem Elisabethplatz ebenso eingehalten, wie zu den südlichen Nachbargrundstücken.

Darüber hinaus wurde durch detaillierte Voruntersuchungen bei der Entwicklung der zulässigen Bebauung die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen wie auch Nichtwohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster oder besser belichtet werden.

### **5.5.2 Innerhalb des Vorhabengebiets**

Innerhalb des Vorhabengebietes werden zwischen den Baukörpern weitestgehend Abstandsflächen von 0,5 H eingehalten, womit eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung und der Brandschutz gegeben sind.

Aufgrund der städtebaulichen Grundkonzeption der Öffnung des Blocks zwischen dem Bauraum A und B an der Nordendstraße – wie in der Umgebung vorhanden – ergeben sich in diesem Bereich Abstandsflächen  $< 0,5 H$ . Eine Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  wird hier für den Bauraum A und den Bauraum B erst ab dem 3. OG erreicht. Für die betroffenen Bereiche kann durch angepasste Grundrissgestaltung reagiert werden, so dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung von der Nordendstraße bzw. vom Innenhof erfolgen kann. Dies ist in der Baugenehmigung nachzuweisen.

Darüber hinaus ergeben sich im Innenhof im Bereich des nordwestlichen Gebäudeteils des Bauraums B mit einer maximalen Wandhöhe von 19 m und der gegenüberliegenden Bebauung des Bauraums A Abstandsflächen  $< 0,5 H$ . Im Bauraum A kann an der betroffenen Stelle ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten möglicher notwendiger Fenster von Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss auf einer Länge von ca. 2 m nicht erreicht werden. Diese geringfügige Überschreitung ist durch eine entsprechende Anordnung der Grundrisse bewältigbar. Im Bauraum B befindet sich an dieser Stelle das Treppenhaus, so dass keine Beeinträchtigung gegeben ist.

### **5.5.3 Außerhalb des Vorhabengebiets**

#### **Elisabethplatz:**

Der Bebauungsplan Nr. 259 weist für den Elisabethplatz nördlich der Bebauung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung Markt aus. Das Vorhaben liegt auf der südlichen Seite des Marktes. An den Marktständen kann zukünftig wie auch im Bestand ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  in vielen Bereichen nicht eingehalten werden. Dies bedingt sich jedoch nicht allein aus dem Vorhaben, sondern auch durch die geringen Abstände der Marktstände untereinander. Am Vorhaben selbst kann eine ausreichende Belichtung unter  $45^\circ$  Lichteinfallswinkel in allen Geschossen erreicht werden, da die nördlich gelegenen Marktgebäude eingeschossig errichtet werden und ausreichend Abstand zum Vorhaben aufweisen. Die Belange des Brandschutzes werden eingehalten. Zudem besteht zwischen den Markthallen München als Betreiber des Marktes und der Vorhabenträgerin eine nachbarschaftliche Vereinbarung, die die Verkürzung bzw. die Übernahme der Abstandsflächen regelt.

#### **Südliche bzw. westliche Grundstücksgrenze zum Umspannwerk:**

Die Abstandsfläche nach Süden des Bauraums A fällt auf das benachbarte Grundstück Flurst. Nr. 4552, Gemarkung München, Sektion III, auf welchem das neue Umspannwerk der SWM situiert ist. Eine Bebauung wird durch die Abstandsflächen nicht berührt.

Ebenso fällt die Abstandsfläche des im Hof liegenden Bauraums B nach Westen auf vorgenanntes Grundstück. Da der Gebäudeabstand zwischen dem Bauraum B und dem Umspannwerk geringer ist als die Wandhöhe des Bauraums B wäre eine Belichtung unter  $45^\circ$  von notwendigen Fenstern nicht mehr gewährleistet. In diesem Bereich des Umspannwerkes befinden sich jedoch keine für die Belichtung notwendigen Fenster. Die SWM als Eigentümerin des Flurst. Nr. 4552, Gemarkung München, Sektion III hat der Überschreitung der Abstandsflächen zugestimmt. Zum Vorhaben selbst (Bauraum B) ist der  $45^\circ$  Lichteinfallswinkel eingehalten.

**Südliche Grundstücksgrenze:**

Durch die Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H im Vorhabengebiet gem. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO fallen keine Abstandsflächen des Bauraums B auf südlich angrenzende Grundstücke bzw. auf die bestehende Bebauung.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zur Einfriedung der Außenspielfläche der Kita eine Mauer südlich der Nebenanlage „Spielanlage mit Gerätehaus“ zulässig. Diese dient nicht nur als Einfriedung, sondern auch als Rückwand für Spielelemente und als Absturzsicherung. Um diese Funktion zu gewährleisten ist eine Mauerkrone von bis zu 3,2 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 512,40 m über NHN notwendig. Im Bestand gibt es entlang der Grundstücksgrenze zum Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München, Sektion III (ehem. Feuerwache) eine Mauer mit einer Höhe von 2,35 m und zu den Flurstücken Nr. 4561/4 und /5 Gemarkung München, Sektion III mit einer Höhe von 3,2 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 512,40 m über NHN. Dazwischen schließen Brandwände der Nachbarbebauung unmittelbar an die Grundstücksgrenze an. Obwohl die festgesetzten Mauerelemente die Höhen der bestehenden Mauern bzw. Bestandsgebäude in Teilbereichen geringfügig überschreiten, kommt es zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Belichtungssituation der benachbarten Flurstücke. Die Abstandsflächen der Mauern fallen weder auf Gebäude noch stellen sie für die betroffenen südlich gelegenen Freiflächen eine wesentliche Erhöhung der Verschattung dar. Der Brandschutz ist nicht beeinträchtigt.

**Abstandsflächen der Bebauung des Flurstücks Nr. 4557**

Im Bebauungsplan wird für das Flurstück Nr. 4557 der Gemarkung München, Sektion III ein einfacher Bebauungsplan mit einem Bauliniengefüge festgesetzt. Die künftige Gebäudehöhe wird sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB am Bestand und der Umgebung orientieren. Der Bestand wurde gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 259 genehmigt und gebaut. Da hier keine Gebäudehöhen festgesetzt werden, erfolgt im Bebauungsplan auch keine Regelung zu den Abstandsflächen.

**5.6 Höhenentwicklung**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Vorhabengebiet die Höhenentwicklung durch Festsetzung der maximalen Wandhöhen geregelt. Das Gelände ist nahezu eben. Als Bezugspunkte für die Wandhöhen der Neubebauung wird die bestehende Höhenkote 512,25 m über NHN im Bereich der zukünftigen Feuerwehrzufahrt am Elisabethplatz festgelegt. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika und dürfen durch Brüstungen oder Absturzsicherungen nicht überschritten werden. Sie ermöglichen eine vier- bis siebengeschossige Bebauung.

**5.7 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze**

Im Vorhabengebiet werden oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Dies sichert die klare Ordnung von Baukörpern und Freiflächen und trägt dazu bei, dass die Freiflächen für die Erholung der Bewohnerschaft zur Verfügung stehen.

**5.7.1 Spielplätze**

Abweichend hiervon sind Spielanlagen für die Kita im Hof südlich des Bauraums B sowie die Spielflächen nach Art. 7 BayBO im Hof zwischen dem Bauraum A und B

(Wohnhof) auch außerhalb des Bauraums zulässig, da diese einen wichtigen Beitrag zur Freiflächennutzung für die Bewohnerschaft leisten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurst. Nr. 4552/2 der Gemarkung München, Sektion III ist in der Planzeichnung eine Nebenanlage mit der Bezeichnung „Spielanlage mit Gerätehaus“ festgesetzt. Hier soll eine differenzierte bauliche Anlage mit „Spielkulissen“ entstehen, hinter denen sich flexible Spielräume und -plateaus befinden. Teil der baulichen Anlage ist ein Gerätehaus sowie die abgeschrägte Decke der Tiefgaragenrampe, deren Dächer als Spielfläche genutzt werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient eine ca. 3,2 m hohe Mauer als Einfriedung, Spielkulisse und Absturzsicherung für die Spielplateaus. Auf diese Weise werden die bestehenden Mauern und Brandwände der Nachbargrundstücke sinnvoll in das Gestaltungskonzept integriert. Im sog. Wohnhof sind entsprechend dem Projektplan drei Flächen für Spielhäuser vorgesehen. Sie dienen der Unterbringung von geschützten Spielangeboten, die sich aufgrund der räumlichen Enge des Innenhofes im Vergleich zu standardisierten Spielflächen-Lösungen planerisch vorteilhafter einfügen.

### **5.7.2 Fahrradabstellplätze**

Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und um die Freiflächen für Erholungsnutzungen freizuhalten, in die Gebäude bzw. in die Gemeinschaftstiefgarage zu integrieren. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen. Für Besucherinnen und Besucher oder zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder werden je Hauszugang bis zu zehn offene Fahrradabstellmöglichkeiten außerhalb der Bauräume zugelassen. Die Anzahl ist beschränkt, da für die Stellplätze in den beengten Innenhofbereichen nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen. Im Bereich der Kita sind ergänzend hierzu auch Flächen für Fahrradanhänger und Lastenfahrräder vorgesehen. Eine Überdachung oder Einhausung der Fahrradstellplätze wird ausgeschlossen, um die beengten Höfe von weiteren Einbauten freizuhalten.

### **5.7.3 Dümer**

Aufgrund der notwendigen zweigeschossigen Tiefgarage und dem damit verbundenen Einbinden in das Grundwasser sind technische Maßnahmen notwendig, um eine Ableitung des Grundwassers zu ermöglichen und einen Aufstau des Grundwassers durch Gebäude zu verhindern (s. Kap. 5.17). Daher werden Dümeranlagen ohne Flächenbegrenzung zugelassen.

## **5.8 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten**

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern sowie eine Begrünung und Nutzung der Dächer zu ermöglichen, werden entsprechend dem Wettbewerbsentwurf durchgehend Flachdächer festgesetzt.

### **5.8.1 Gemeinschaftsdachgärten**

Zur Deckung des Freiflächenbedarfs und zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen werden Flächen für Gemeinschaftsdachgärten in beiden Bauräumen hinweislich dar-

gestellt. Diese dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Gebäude und sind barrierefrei zu erschließen. Damit werden als Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen zusätzliche, wohnungsnaher Freiflächen geschaffen. Die Sicherung der gemeinschaftlichen Nutzung erfolgt im Durchführungsvertrag und durch Sicherung einer Dienstbarkeit zugunsten der Bewohnerschaft in den Gebäuden sowie der Landeshauptstadt München. Damit wird bei späteren Eigentümerwechseln oder Veränderungen sichergestellt, dass das Erholungsflächenangebot auf den Dachflächen weiterhin gesichert bleibt.

Mit der Festsetzung, mindestens 30 % der Gemeinschaftsdachgartenfläche als intensive Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtschichtdecke (einschließlich Drainschicht) von im Mittel 40 cm anzulegen, wird neben der gewünschten Aufenthaltsfunktion auch eine intensive Begrünung der Gemeinschaftsdachgärten gesichert. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die eine gestalterische und schattenspendende Funktion haben, den Bewohnerinnen und Bewohnern ggf. als Fläche für „Urban Gardening“ zur Verfügung stehen und auch durch erhöhte Retentionskapazität für das Niederschlagswasser ökologisch wirksam werden.

Damit die Gemeinschaftsdachgärten für den berechtigten Personenkreis nutzbar sind, sind mindestens zwei der Gemeinschaftsdachgärten barrierefrei über die allgemeinen Treppenhäuser zu erschließen und durchgängig zugänglich zu halten. Ein weiterer Gemeinschaftsdachgarten befindet sich auf dem Gebäudeteil an der Nordendstraße mit Wandhöhe WH 19,00 m im Bauraum B und ist aufgrund der Lage des Treppenhauses nur mit unvertretbar hohem baulichen Aufwand und gestalterischer Beeinträchtigung der Dachlandschaft barrierefrei erschließbar. Daher kann hier in Kauf genommen werden, dass die Zugänglichkeit des Gemeinschaftsdachgartens nicht barrierefrei erfolgt.

Für eine sichere Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten sowie der Bewohnerdachterrassen sind Absturzsicherungen notwendig. Diese sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken. Zur besseren Nutzbarkeit der Gemeinschaftsdachgärten werden Pergolen für die Beschattung und erforderliche Aufkantung für die Gestaltung der Gemeinschaftsdachgärten zugelassen, die ebenfalls um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade abzurücken sind.

### **5.8.2 Dachaufbauten, technische Anlagen**

Auf den Dachflächen der Gemeinschaftsdachgärten sind technische Anlagen, Treppenträume zum Zwecke der Erschließung sowie Abstellräume zulässig, sofern sie in ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage oder den jeweiligen Nutzungen auf der Dachfläche dienen. Der maximale Umfang der technischen Anlagen auf den Gemeinschaftsdachgärten wird auf 10 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt, um eine ausreichend große Fläche zur Nutzung für die Bewohnerschaft zur Verfügung zu stellen.

Der maximale Umfang der technischen Anlagen außerhalb der Gemeinschaftsdachgärten wird auf 10%, bei kontrollierter Wohnraumlüftung bzw. kältetechnische Anlagen auf 30 % der darunterliegenden Geschosse begrenzt, damit diese nicht optisch als zusätzliche Geschosse wahrgenommen werden und damit eine ausreichende extensive Dachbegrünung realisiert werden kann.

Dachaufbauten sind von der Außenkante der darunterliegenden Dachflächen entsprechend den Satzungsbestimmungen abzurücken. Aufgrund technischer und Sicherheitsanforderungen variieren diese zwischen den Raumkanten entlang der Straßen und den Baugrenzen zum Innenhof.

Dachaufbauten und technische Anlagen sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammenzufassen und einzuhausen. Die Festsetzungen zielen auf ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und der Dachlandschaft, aber auch auf ein Gleichgewicht von Flächen für die Dachbegrünung und die Gemeinschaftsdachgärten in Verbindung mit den für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlichen technischen Anlagen.

Grundsätzlich sind auf allen Dachflächen Antennen und Satellitenempfangsanlagen nicht zulässig, damit die äußere Anmutung der Wohnanlage nicht durch diese gestört wird.

### **5.8.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachbegrünung**

Technische Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (z. B. Solarzellen) sind ausschließlich auf dem Dach des Bauraums A mit der WH 23,30 m bis zu einer Höhe von 30 cm über Attika zulässig. Deren Kombination mit Dachbegrünung ist vorgeschrieben, da sich durch die rückkühlende Wirkung der Dachbegrünung ihre Wirksamkeit erhöht. Bei Verwendung von liegenden Solaranlagen darf die zu begrünende Dachfläche nur zur Hälfte überdeckt werden, um den ökologischen Effekt der Dachbegrünung zu gewährleisten.

Extensive Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Da das Gebäude künftig den Elisabethplatz prägen wird und aus städtebaulichen Gründen die Höhenentwicklung mit der Attika des obersten Geschosses abschließen soll, wird die Höhe der Solaranlagen auf dem Bauraum A im obersten Geschoss beschränkt, um keine räumlich wirksamen Dachaufbauten zu generieren. Aus dem gleichen Grund sind Gemeinschaftsdachgärten auf dem obersten Geschoss des Bauraums A ausgeschlossen.

### **5.9 Dienstbarkeitsflächen**

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann aus technischen oder gestalterischen Gründen von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen abgewichen werden, wenn die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Flächen, die in der Planzeichnung als hinweislich dargestellte Gemeinschaftsdachgärten gekennzeichnet sind, werden als Dienstbarkeitsflächen zu Gunsten der Bewohnerschaft des Vorhabengebietes und der Landeshauptstadt München vertraglich gesichert. Damit stehen wohnungsnaher Freiflächen zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen zur Verfügung.

Das Entwurfskonzept sieht für das Vorhaben entlang des Elisabethplatzes die Ausbildung einer Arkade vor. Diese weitet die geplante „Marktgasse“ auf, die als Durchwe-

gung und Feuerwehrdurchfahrt zwischen Vorhaben und Markt mit einer Breite von ca. 8,5 m geplant ist. Die Festsetzung einer Gehrechtsfläche ist notwendig, um langfristig die Zugänglichkeit der Arkade zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

## **5.10 Verkehrsflächen**

Die Andienung der geplanten Tiefgarage des Marktes sowie der Anwohnergarage erfolgt über eine Verbindung mit der Gemeinschaftstiefgarage im Vorhabengebiet im ersten Untergeschoss und falls notwendig für die Anwohnergarage im zweiten Untergeschoss. Entsprechend ist ein Unterbaurecht unter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der Tiefgarage des Marktes und der Anwohnergarage festgesetzt.

## **5.11 Erschließung; Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze**

### **5.11.1 Erschließungskonzept**

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Straßen- und Platzflächen der Arcisstraße, Nordendstraße und dem Elisabethplatz planungsrechtlich erschlossen. Das Vorhaben ist ein zentraler Baustein für die Neuorganisation und Modernisierung des Elisabethmarktes. Ohne die Entwicklung des Grundstückes können die geplanten Umbaumaßnahmen und die Reorganisation der Anlieferung am Markt in einer Tiefgarage nicht erfolgen, da diese künftig über die Gemeinschaftstiefgarage des Vorhabengebietes erschlossen werden soll.

Der Bebauungsplan sieht eine getrennte Zu- und Ausfahrt für die Gemeinschaftstiefgarage des Vorhabengebietes vor. Die Zufahrt erfolgt über die Nordendstraße im Bauraum B. Die Ausfahrt erfolgt über die Arcisstraße im Bauraum A. Die Zu- und Ausfahrt wird auch für die Erschließung der künftigen Tiefgarage des Marktes sowie der Anwohnergarage unter der Marktfläche genutzt. Weitere Zu- und Ausfahrten für diese sind nicht geplant.

### **5.11.2 Verkehr**

Für das Vorhabengebiet entsteht durch die geplante Nutzung sowie den Liefer- und Parkverkehr des Marktes und der Anwohnergarage ein Neuverkehr von insgesamt ca. 880 Kfz/Tag, der sich auf die Zu- und Ausfahrt verteilt, was eine Mehrung von jeweils ca. 440 Kfz/Tag in der Nordendstraße sowie Arcisstraße bedeutet.

Bereits im Jahr 2013 wies die Arcisstraße eine Belastung zwischen der Georgen- und Agnesstraße von ca. 4.250 Kfz/Tag (davon 120 Schwerlastverkehr (SV)/Tag) auf, die gemäß der allgemeinen Verkehrsprognose bei ca. 3.450 Kfz/Tag (davon 297 SV/Tag) im Prognosejahr 2033 ohne Vorhaben liegen wird. Diese Abnahme bedingt sich aus der Ausweisung der Arcisstraße in eine Einbahnstraße zwischen Georgen- und Agnesstraße mit der Fahrtrichtung Norden. Bei der Nordendstraße handelt es sich nach dem aktuell geltenden Verkehrsentwicklungsplan um eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion. Die durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehre sind auf dieser Straße abwickelbar. In der Nordendstraße im Abschnitt zwischen der Georgen- und Franz-Josef-Straße würde sich das Verkehrsaufkommen bis zum Prognosejahr 2033 ohne Vorhaben von ca. 7.410 Kfz/Tag

(davon 240 SV/Tag) auf ca. 10.550 Kfz/Tag (davon 897 SV/Tag) und 403 Trambahnen/Tag ansteigen.

Nach Umsetzung der geplanten Maßnahme wird sich die Verkehrsmenge nicht wesentlich erhöhen, da das Verkehrsaufkommen der Planung nur einen kleinen Anteil des Aufkommens der angrenzenden Straßen beträgt.

Für das Prognosejahr 2033 ergeben sich unter Berücksichtigung der o.g. Parameter und der Planung nördlich der Zu- bzw. Abfahrt der geplanten Gemeinschaftstiefgarage folgende Verkehrsmengen:

- ca. 3.900 Kfz/Tag (davon 331 SV/Tag) in der Arcisstraße.

- ca. 11.000 Kfz/Tag (929 SV/Tag) in der Nordendstraße.

Südlich der Zu- bzw. Ausfahrt zum Vorhabengebiet ist die Belastung jeweils geringer.

Weitergehende verkehrliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da das Vorhabengebiet mit seiner zentralen Lage in der Landeshauptstadt München über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung sowie eine gute Versorgungsstruktur verfügt und keine Möglichkeiten zum Ausbau des bestehenden Straßennetzes bestehen. Zudem ermöglicht das Vorhaben die Reorganisation der Anlieferung des Marktes und damit verbunden eine Modernisierung des Marktes, ohne zusätzliche Tiefgaragenzufahrten im Freiraum unterbringen zu müssen.

### **5.11.3 Ruhender Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage**

Im Vorhabengebiet soll der Nachweis der pflichtigen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück erfolgen. Um die Freiflächen in der verdichteten Bebauung für Erholung, Spielnutzung und Ähnliches zu aktivieren, sind die nach Art. 47 BayBO und der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage bzw. im Bereich des Flurst. Nr. 4557, Gemarkung München, Sektion III in einer Tiefgarage unterzubringen. Sie sind deshalb nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Zur Sicherung der Freiräume, der stadträumlichen Qualität und der Abwicklung des Verkehrsaufkommens werden die Zufahrtsbereiche beschränkt. Aus dem gleichen Grund sind Zu- und Ausfahrt, Zu- und Ausgänge sowie Notausgänge und die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage in die Gebäude zu integrieren.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kita werden keine gesonderten Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhabengebietes vorgesehen, um das Freiflächenangebot nicht zu verringern und um die oberflächige Versiegelung zu minimieren. Dies ist möglich, da zum kurzen Halten Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum genutzt werden können und das Vorhaben in sehr zentraler Lage mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung liegt.

Zum Schutz der Freiräume und um die umliegenden Gebäude mit ihren Nutzungen nicht zu belasten, ist die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

Die notwendigen Öffnungen für die Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind deshalb mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Dieser Abstand kann unter-

schritten werden, wenn die Schachtabdeckungen nicht aus Gittern bestehen. Die erforderlichen Schachtabdeckungen sind bodenbündig bevorzugt in versiegelten Bereichen in das Freiraumkonzept zu integrieren, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten.

Zur Sicherung eines für das Wachstum der Bäume ausreichenden Wurzelraums und als Beitrag zur Retention von Oberflächenwasser wird das Mindestmaß für die Absenkung der Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude im Mittel auf 0,8 m bezogen auf die Oberkante der Tiefgaragendecke unter Einbeziehung der erforderlichen Gefälle für die Oberflächenentwässerung festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin hat angekündigt zur Reduzierung der Schadstoffemissionen vor Ort durch den vom Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr in der Gemeinschaftstiefgarage dem Bedarf entsprechend einen Teil der Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität bzw. die Möglichkeit einer nachträglichen Installation vorzusehen.

## **5.12 Feuerwehr, Brandschutz**

Das Konzept zu den Aufstellflächen für die Feuerwehr sieht eine möglichst flächensparende Feuerweherschließung vor. Primär wird der zweite Rettungsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt. Das Gebäude im Bauraum A wird über Feuerwehraufstellflächen auf den nördlich gelegenen Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 259 gesichert, der künftigen Marktgasse, welche im Bebauungsplan Nr. 259 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese dient gemäß der Nachbarschaftsvereinbarung zwischen den Markthallen München und der SSKM als Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche.

Neben der Andienung über die Nordendstraße und Arcisstraße ist eine Aufstellfläche im Einfahrtbereich zwischen dem Bauraum A und B vorgesehen. Eine Einfahrt in den Hof soll nicht erfolgen. Das Gebäudekonzept sieht für den Baukörper B einseitig orientierte Apartments vor, die über einen Flur an zwei Treppenkerne angebunden sind. Damit kann der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden und eine Nutzung des Innenhofes als Aufstellfläche für die Feuerwehr vermieden werden.

## **5.13 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Um eine klare Gestaltung der Baukörper und eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen zu ermöglichen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Geländemodellierungen zur Anbindung des Vorhabengebietes an die Umgebung sind zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Vorhabenentwurfs bewegen. Außerdem sind angehobene Pflanzbereiche, Überdeckungen und Anböschungen der Rampenbauwerke der Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrt zur Gestaltung der Außenspielfläche der Kita und des Wohnhofes zulässig.

## **5.14 Einfriedungen und Einzäunung**

Einfriedungen und Einzäunungen werden auf die notwendigen Bereiche begrenzt. So ist eine Einzäunung der Außenspielfläche der Kita zugelassen, um den notwendigen

Schutzanforderungen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden entlang den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Grundstücken Einfriedungen zugelassen. Sie sind als offene Zäune, ohne Sockel zu errichten. In der Umgebung werden Durchgänge und Zugänge zu den Hinterhöfen häufig durch Tore vom öffentlichen Raum abgetrennt. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner im Vorhabengebiet wird zwischen den Bauräumen A und B eine ortstypische Einfriedung und Tore mit einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen.

In Ergänzung zu bereits bestehenden Mauern und grenzständigen Nebengebäuden der südlich angrenzenden Nachbarn wird an der südlichen Grenze der Außenspielfläche eine Einfriedung als Mauer mit maximaler Höhe von 3,20 m in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 512,40 m über NHN zugelassen. Diese soll gleichzeitig als Rückwand für die Spielelemente dienen. Aufgrund der Möglichkeit, auch diejenigen Bereiche, die durch das Tiefgaragenbauwerk (Rampe) und die Nebenanlage für die Kita bebaut sind, als höher gelegene Freispielflächen zu nutzen, dient die Mauer in diesen Bereichen zugleich als Absturzsicherung.

## **5.15 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Sie sollen das städtebauliche und freiraumplanerische Erscheinungsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen würden eine unangemessen dominante Wirkung entfalten und werden daher ausgeschlossen.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

## **5.16 Immissionsschutz**

Ein ausreichender Schutz gegen Immissionen ist eine Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wichtiges Kriterium für eine hohe Aufenthaltsqualität im Gebäude und im Freiflächenbereich.

Das Vorhabengebiet unterliegt neben den Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrs- (Straße und Tram), Gewerbe- und Anlagenlärm auch Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sowie elektromagnetischer Felder. Zudem wirken verkehrlich bedingte Luftschadstoffe auf das Vorhabengebiet ein. Die Immissionen sind nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten sowie ein erschütterungstechnisches Gutachten und eine Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe, als auch die Untersuchung elektromagnetischer Felder in Auftrag gegeben.

### **5.16.1 Lärmimmissionen und Lärmschutz**

#### **Allgemein**

Die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben wurden prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-

schutzgesetzes - (Verkehrslärmverordnung -16. BImSchV) und der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) beurteilt. Zudem wurde eine 24 Stunden-Schallimmissionsmessung gemäß der DIN 45642 (Messung von Verkehrsräuschen am 18.02.2019) durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine Gebietskategorie nach BauNVO auf. Aufgrund der Durchmischung von Arbeiten, Handel, Wohnen und sozialer Infrastruktur wurde das Vorhabengebiet mit der Schutzbedürftigkeit eines Urbanen Gebietes (MU) gleichgesetzt und dementsprechend beurteilt.

### **Verkehrslärm**

Auf das Vorhabengebiet wirken der Straßenverkehr von der Arcisstraße sowie der Straßen- und Trambahnverkehr von der östlich gelegenen Nordendstraße ein. Die höchsten Pegel treten an der Bebauung entlang der Nordendstraße auf. Hier sind in der Tagzeit Beurteilungspegel von 70 - 72 dB(A) zu erwarten. An der Arcisstraße werden Beurteilungspegel von 61 - 64 dB(A) und am Elisabethplatz 58 - 65 dB(A) am Tag prognostiziert. An den geräuschabgewandten Fassaden ergeben sich bis zu 54 dB(A).

In der Nachtzeit sind an der Nordendstraße Beurteilungspegel von 62 - 65 dB(A) zu erwarten. Im Bereich des Elisabethplatzes errechnen sich Pegel von 52 - 60 dB(A) und an der Arcisstraße bis zu 56 dB(A). An den geräuschabgewandten Fassaden ergeben sich bis zu 48 dB(A).

Die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 von 60 dB(A) in der Tagzeit werden an der Nordendstraße um 10 - 12 dB, an der Arcisstraße um 1 - 4 dB und am Elisabethplatz um bis zu 7 dB überschritten und an den geräuschabgewandten Fassaden eingehalten.

In der Nachtzeit wird der ORW von 50 dB(A) an der Nordendstraße um 12 - 15 dB, an der Arcisstraße bis zu 6 dB und am Elisabethplatz um bis zu 10 dB überschritten. An den geräuschabgewandten Fassaden wird der ORW eingehalten.

Im Bereich der geplanten Kita im Süden des Hofgebäudes wird tags der Orientierungswert von 55 dB(A) sowohl am Gebäude als auch in den Freibereichen eingehalten. Im Innenhofbereich wird der ORW tags von 60 dB(A) überwiegend eingehalten, nur im Zugangsbereich von der Nordendstraße um bis zu 11 dB überschritten. Auf den Gemeinschaftsdachgärten wird tags der ORW von 60 dB(A) auf dem Dach oberhalb der Kita eingehalten und auf den beiden Dächern entlang der Nordendstraße ebenfalls in weiten Teilen eingehalten, nur straßennah um bis zu 9 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags werden an der Nordendstraße um bis zu 8 dB und am Elisabethplatz um bis zu 3 dB überschritten und ansonsten eingehalten. Auf den Gemeinschaftsdachgärten wird der Immissionsgrenzwert zum großen Teil eingehalten und nur in den Randbereichen zur Nordendstraße um bis zu 4 dB überschritten.

In der Nachtzeit wird der IGW von 54 dB(A) an der Nordendstraße um bis zu 11 dB, an der Arcisstraße bis zu 2 dB, am Elisabethplatz um bis zu 6 dB überschritten und an den geräuschabgewandten Fassaden eingehalten.

Somit ergeben sich in der Nordendstraße Überschreitungen, die die in der Rechtsprechung regelmäßig genannten Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in der Tagzeit um 2 dB und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB überschreiten.

Die Schallimmissionsmessungen im Februar 2019 ergaben, dass aktuell ein Beurteilungspegel an der Nordendstraße von tags 65 dB(A) und nachts 59 dB(A) gegeben ist. Eine vergleichende Berechnung mit den am Messtag gezählten Verkehrsmengen kommt für die Bestandssituation zu Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts und liegt somit tags um 4,5 dB und nachts um 4,0 dB über den tatsächlich gemessenen Werten. Gründe für die geringeren Schallimmissionen können u.a. die beengte Verkehrssituation und die daraus folgenden niedrigeren tatsächlichen Fahrgeschwindigkeiten sein. Unter Berücksichtigung der Messergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Berechnungen die real vorliegenden Immissionen richtig abbilden und somit im Ergebnis mit geringeren Schallimmissionen zu rechnen ist.

Aufgrund der Innenstadtlage ist ein Abrücken des Gebäudes von der Lärmquelle oder auch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine Schallschutzwand nicht möglich. Eine Grundrissorientierung wird grundsätzlich festgesetzt, um schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen zu schützen. Ein Lärmschutztyp mit einer Grundrissorganisation zum Innenhofbereich ist in dem Vorhabengebiet aus städtebaulichen Gründen nicht immer realisierbar. Darüber hinaus ist es ein Ziel, die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden urban und lebendig zu gestalten. Dies beinhaltet, wie auch in der umgebenden Bestandsbebauung, schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu den Straßenverkehrsflächen zu situieren. Da die SSKM Unterkünfte für Auszubildende und Studentinnen und Studenten benötigt, ist erforderlich, dass die einseitig zur Nordendstraße situierten Wohnungen einen baulichen Schutz erhalten. Diese Appartements sind im Bauraum B angeordnet, mit der Konsequenz, dass ein Teil nur einseitig zur Nordendstraße orientiert werden kann. Mit den geplanten Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Appartements stärkt das Vorhaben das innerstädtische Wohnen und ist ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums auch für Auszubildende sowie Studentinnen und Studenten.

Es werden daher Festsetzungen notwendig, die auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den lärmbelasteten Fassaden gewährleisten, wo eine Grundrissorientierung ausscheidet.

Daher werden für die Aufenthaltsräume mit Beurteilungspegel größer 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts spezielle Kastenfensterkonstruktionen mit Pendellüftern oder andere technisch geeignete Maßnahmen für Aufenthaltsräume von Wohnungen festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Außenbezug zu ermöglichen. Die Kastenfensterkonstruktion ermöglicht dem Nutzer zusätzlich zu der unabhängigen Lüftung durch den Pendellüfter das Fenster zu kippen, ohne einer Lärmbelastung ausgesetzt zu sein. Die Fenster können für Stoßlüftung geöffnet werden. Dies unterliegt der Verantwortung der Nutzerinnen und Nutzer, da das Stoßlüften für eine ausreichende Belüftung nicht erforderlich ist. Auf verglaste Loggien soll verzichtet werden, um die Schallreflexionen in der Nachbarschaft zu minimieren. Ebenso sind in diesen Bereichen Maßnahmen (z.B. ausreichend hohe Brüstungen) für Außenwohnbereiche notwendig.

Für Büroräume sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen, wenn der Verkehrsbeurteilungspegel mehr als 65 dB(A) beträgt.

Zudem sind für Schlafräume, die ausschließlich an Fassaden mit Beurteilungspegel für den Verkehrslärm größer 49 dB(A) nachts liegen, Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig. Auf diese Schallschutzmaßnahmen kann nur verzichtet werden, wenn der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein weiteres Fenster in einem Fassadenbereich besitzt, in dem der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

Im Vorhabengebiet sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) entlang der Baulinie im Bauraum A und B geplant. Um die Außenwohnbereiche bei Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) zu nutzen, ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. ausreichend hohe Brüstungen) sicherzustellen, dass dort maximal 64 dB(A) in einer Aufpunkthöhe von 1,6 m ab Oberkante Fertigfußboden eingehalten werden.

Im Bauraum A und B entlang der Nordendstraße sind Dachgärten vorgesehen. Ab einem Abstand von 4,5 m zur Dachkante an der Nordendstraße wird der erforderliche Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags eingehalten. Um den Bereich der Gemeinschaftsdachgärten zwischen der Dachkante und dem 4,5 m Abstand zur Dachkante nutzbar zu machen, ist eine 1,2 m hohe schallabschirmende Brüstung nahe der Dachkante erforderlich.

### **Nachbarschaft**

Die Berechnung und Beurteilung der dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehrslärmenzunahme in der Nachbarschaft erfolgte auf Basis eines Vergleichs zwischen den Beurteilungspegeln für den Prognose-Planfall 2033 (nach Umsetzung des Bauvorhabens) und dem Prognose-Nullfall 2033 (ohne Umsetzung des Bauvorhabens). Für die schalltechnische Beurteilung wurden Immissionsorte in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes an der Nordend- und Arcisstraße gewählt. Bereits im Prognose-Nullfall wird die in der Rechtsprechung genannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts um bis zu 4 dB tags und bis zu 6 dB nachts überschritten. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Schallimmissionsmessung vom 18.02.2019 ist davon auszugehen, dass die Berechnungen auf der sicheren Seite liegen und tatsächlich mit geringeren Verkehrsgerausmissionsen zu rechnen ist.

Durch die geplante überwiegend geschlossene Riegelbebauung entlang der Nordendstraße im Vorhabengebiet sowie den zusätzlichen Verkehr ist eine Erhöhung der Schallimmissionen an der Nachbarbebauung von bis zu 0,9 dB tags und 1,0 dB nachts in den obersten Geschossen an der direkt gegenüberliegenden Bebauung an der Nordendstraße 32 - 36 zu erwarten. In den unteren Geschossen sowie an der Arcisstraße sind Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB zu erwarten.

Durch die Festsetzung der Ausbildung einer gegliederten Putzfassade im Sinne der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und Verzicht auf verglaste Vorbauten wird der Beurteilungspegel gegenüber einer glatten Hausfassade um 0,3 dB vermindert.

Da Pegelerhöhungen von  $\leq 1$  dB in der Regel subjektiv nicht wahrnehmbar sind, kann auf die Festsetzung weiterer Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden.

### **Gewerbelärm**

Es wurde die gewerbliche Geräuschvorbelastung vom Elisabethmarkt im Norden, von dem Umspannwerk im Südwesten sowie die Zusatzbelastung im Vorhabengebiet durch das Bauvorhaben sowie der Zwischennutzung der Feuerwehr ermittelt und daraus die gewerbliche Gesamtbelastung im Vorhabengebiet sowie in der Nachbarschaft berechnet. Die Beurteilung erfolgte nach der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Gesamtgeräuschbelastung in der Tagzeit im Vorhabengebiet der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbanes Gebiet von 63 dB(A) im gesamten Vorhabengebiet eingehalten wird.

In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ebenfalls im gesamten Vorhabengebiet mit Ausnahme der Immissionsorte direkt im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenportale eingehalten. Hier errechnen sich bis zum 2.OG Überschreitungen von bis 5 dB. An dem Tiefgaragenportal in der Arcisstraße sind die darüberliegenden Geschosse inkl. dem 2.OG als Büroflächen, welche regelmäßig nur tags genutzt werden, festgesetzt, sodass hier keine Wohnnutzung betroffen ist. Auf die Überschreitungen im Bereich des Tiefgaragenportals an der Nordendstraße wird mit einer entsprechenden Festsetzung reagiert.

In der Nachbarschaft werden die schalltechnischen Anforderungen ebenfalls tags und nachts eingehalten.

Bei Tiefgaragen von Wohnanlagen handelt es sich nicht um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm. Für die Beurteilung von Parkplatzimmissionen durch Wohnnutzung liegt derzeit kein technisches Regelwerk vor. Dennoch wird die Beurteilungsmethodik der TA Lärm für eine Optimierung der Planung aus schalltechnischer Sicht hilfsweise herangezogen. Zur Lärmvorsorge wird daher festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampe innerhalb des Vorhabengebietes eingehaust ausgeführt und mit schallabsorbierenden Materialien ausgekleidet werden muss. Bei deren baulichen Ausführung muss zudem der Stand der Lärmreduzierungs-technik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Entwässerungsrinne, Tiefgaragen-Abluft usw.) die Geräuschabstrahlung der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $<1$  dB(A)) erhöht.

### **5.16.2 Erschütterungen, Sekundärer Luftschall**

Aufgrund des Trambahnverkehrs in der Nordendstraße wurden in einer erschütterungstechnischen Untersuchung die im Vorhabengebiet auftretenden Erschütterungen erfasst und die in einer künftigen Wohnbebauung zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen prognostiziert.

Die Untersuchung zeigt, dass die Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf den Menschen in Gebäuden) im Vorhabengebiet

eingehalten werden, es jedoch in Gebäuden entlang der Nordendstraße unter ungünstigen baulichen Parametern bis zu einer Tiefe von 22 m zum nächstgelegenen Gleis zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Innenschallpegel gemäß TA-Lärm kommen kann. Es sind also Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen durch abgestimmte Decken- und Estricheigenfrequenzen erforderlich, die bereits planungsbegleitend rechnerisch zu überprüfen sind.

Deshalb wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden entlang der Nordendstraße sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden eine Prüfung der zum Zeitpunkt der Bauausführung (seitliche und / oder elastische Gebäudelagerung, Isolierschlitze, o.Ä.) vorherrschenden Erschütterungssituation (bauspezifischer Nachweis) vorgenommen wird. An der Nordendstraße sind technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, die eine Einhaltung der Anhalts- und Richtwerte für Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen sicherstellen.

### **5.16.3 Elektrische und magnetische Felder**

Die Nutzung des Grundstücks (Flurst. Nr. 4552 der Gemarkung München, Sektion III) durch ein Umspannwerk der SWM hat für das Umfeld eine Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Felder zur Folge, die jedoch weit unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) liegt.

In der Nordendstraße verläuft eine Straßenbahnlinie, die mit Gleichstrom betrieben wird. Die von dieser Anlage ausgehenden elektromagnetischen Felder spielen für die Gesundheit des Menschen aufgrund der geringen Frequenz des elektromagnetischen Feldes einer Gleichstromanlage keine Rolle.

### **5.16.4 Lufthygiene**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt.

In der Karte des Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München wird die NO<sub>2</sub>-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte wird im direkten Planungsumfeld der Jahresgrenzwert für NO<sub>2</sub> an der Arcisstraße sowie an der Nordendstraße eingehalten. Im erweiterten Planungsumfeld ist allenfalls eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes in einem kleinen Teilbereich der Belgradstraße nördlich der Hohenzollernstraße anzuführen. Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 wird dort ein Jahresmittelwert im Bereich 40 -50 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Eine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist dort durch die verkehrliche Zusatzbelastung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) werden in der Landeshauptstadt München seit 2012 und damit auch im Vorhabengebiet eingehalten.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden in Bezug auf die Luftschadstoffbelastung in einer Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe untersucht. Gemäß dieser ist damit zu rechnen, dass sich aufgrund der höheren baulichen Dichte und der damit verbundenen veränderten Belüftungssituation sowie des zusätzli-

chen Ziel- und Querverkehrs durch das Vorhaben die Luftschadstoffbelastungen zwar erhöhen werden. Dennoch liegen die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation auch an der Randbebauung der Nachbarschaft des Vorhabengebietes nach einer ersten Einschätzung des Gutachterbüros nicht in einem kritischen Bereich. Es ist im Prognoseplanfall weiterhin davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Eine weitergehende gutachterliche Prüfung ist nicht geboten.

Zur Reduzierung der Schadstoffemissionen vor Ort durch den vom Bauvorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehr ist in der Gemeinschaftstiefgarage dem Bedarf entsprechend ein Teil der Stellplätze mit Ladestationen für Elektromobilität bzw. der Möglichkeit einer nachträglichen Installation vorgesehen.

## **5.17 Grünordnung**

Im Vorhabengebiet wird durch ein Angebot aus gemeinschaftlichen Freiflächen in den Höfen und auf den Dächern, sowie wohnungsbezogenen Freiflächen (Loggien, Balkone, Gemeinschaftsdachgärten) dem Anspruch Rechnung getragen, auch im hochverdichteten Innenstadtbereich für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Freiflächenversorgung zu ermöglichen.

Es werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und möglichst durchgehende Bepflanzung der Freiflächen auf den nicht überbauten Flächen im Vorhabengebiet gewährleisten, soweit sie nicht für die Erschließung der Gebäude erforderlich sind. Befestigte Flächen sind auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren, um eine zumindest teilweise Versickerung der Oberflächenwasser in die Überdeckungsschicht der Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen und so ein gewisses Maß an Oberflächenwasserretention zu ermöglichen.

Die Gestaltung der Innenhöfe wird maßgeblich durch Baumpflanzungen geprägt. Für diese wird durch die Festsetzung einer Flächenquote (pro 250 m<sup>2</sup> nicht bebaute Fläche ein mittelgroßer oder großer Baum) eine Mindestausstattung an Baumpflanzungen festgesetzt.

Mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen wird eine frühzeitige Wirkung für die Raumbildung, die Aufenthaltsqualität und das Mikroklima in den Innenhöfen angestrebt. Um für die Bäume in Belagsflächen eine gute Wasserversorgung und Durchlüftung des Bodens zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit der Pflanzflächen festgesetzt.

Da infolge des Ausschlusses von Wohnnutzungen im Erdgeschoss keine privaten Austritte zu den Innenhöfen möglich sind und um angesichts der Flächenknappheit eine gleichwertige Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten, sind Sondernutzungsrechte im Sinn von Wohnungsgärten im Vorhabengebiet ausgeschlossen.

Gem. Art. 7 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BayBO ist in dem Vorhabengebiet ein ausreichend großer Kinderspielplatz nachzuweisen. Da in der unmittelbaren Nähe keine ausreichend großen Kinderspielplätze und auch keine ausreichende Gemeinschaftsanlage, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden können, vorhanden sind, greifen die in Art. 7 Abs. 2 1 Alt. 2 und Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO alternativen Optionen zur Herstellung auf dem Baugrundstück selbst, nicht.

Um Zwänge im Bauvollzug zu vermeiden sowie einen gewissen gestalterischen und planerischen Spielraum zu ermöglichen, sind geringfügige Abweichungen von den

Festsetzungen zur Grünordnung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen zulässig.

### **5.17.1 Versiegelung, Kampfmittel und Altlasten**

Durch die Planung erfolgt eine nahezu vollständige Versiegelung des Baugrundstückes. Der hohe Versiegelungsgrad ist begründet durch den bei der geplanten Dichte erforderlichen Umfang der Gemeinschaftstiefgarage sowie um die vorgesehene Anbindung an die Tiefgarage des Marktes und der Anwohnerstiefgarage zu gewährleisten. Dadurch werden die sensiblen Grün- und Freibereiche des Marktes und des Elisabethparks von gesonderten Tiefgaragenzufahrten freigehalten.

Die innerhalb des Vorhabengebiets zu erwartenden Altlasten bzw. Kampfmittel werden von der Vorhabenträgerin saniert. Eine Begleitung der Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen durch einen Umweltsachverständigen ist erforderlich. Bei Erdaushubarbeiten muss mit erhöhten Kosten für die Entsorgung der künstlich aufgefüllten Böden gerechnet werden. Die Maßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand als bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen.

### **5.17.2 Entwässerung und Grundwasserschutz**

Eine flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Vorhabengebiets ist nicht möglich, da dieses weitestgehend über- bzw. unterbaut wird und das Bauwerk ins Grundwasser eintaucht. Allenfalls in der nicht unterbauten Fläche an der westlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Verkehrsfläche im Übergang zum Elisabethmarkt sind anteilig unterirdische Versickerungsbereiche (Rigolen) möglich. Daher werden, um eine lokale Versickerung zu ermöglichen, Versickerungsanlagen z.B. in Form von Rigolen und Sickerschächten generell und auch unter der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in Retentionsmatten, die flächendeckend auf den Dachflächen und im Innenhof eingebracht werden, zu speichern und zeitverzögert in eine Rigole an der westlichen Grundstücksgrenze zwischen Gemeinschaftstiefgarage und dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 4552, Gemarkung München, Sektion III abzuleiten. In Bereichen mit Vegetationsflächen ist eine zusätzliche Retention gegeben. In den Berechnungen zum Starkregenereignis ist neben der Fläche auch die Oberflächenbeschaffenheit (Vegetationsschicht, Belag) berücksichtigt. Aufgrund der zeitverzögerten Ableitung in die Rigole, sollte dadurch der notwendige Nachweis für Starkregenereignisse erbracht werden können.

Lediglich für den Zufahrtsbereich zwischen den Bauteilen A und B an der Nordendstraße ist aus technischen Gründen eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Retentionsräume nicht möglich, daher wird diese untergeordnete Fläche in die Kanalisation abgeleitet werden müssen. Laut Aussage der zuständigen Fachbehörde wurde eine Einleitung in die Mischwasserkanäle in der Nordendstraße und Arcisstraße als technisch möglich beurteilt. Für eine Genehmigung zur Einleitung muss eine entsprechende Begründung und ein Antrag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

Im Vorhabengebiet werden die Untergeschosse des Vorhabens unterhalb der Grundwasser führenden Schicht ins Tertiär eingebunden (Fundamentunterkante ca. 505,3 m über NHN). Ohne Maßnahmen würde dies einen Grundwasseraufstau von ca. 0,3

m nach sich ziehen. Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung wurde durch eine numerische Simulation der Grundwasseraufstau berechnet und eine bestmögliche Einbindung von Düker-Anlagen ermittelt mit dem Ziel, den Grundwasseraufstau durch die geplante Gemeinschaftstiefgarage auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und Schäden an den Gebäuden der Nachbarschaft zu verhindern.

#### **5.18 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz**

Die Planung erfordert gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich, da ein vergleichbarer Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre.

Die floristischen und faunistischen Kartierungen haben keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte bei einer Überplanung und Bebauung des Planungsgebietes ergeben. Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für möglicherweise im Gebiet vorkommende Vogelarten vermieden werden.

Es wird die Verwendung von Leuchtmitteln mit geringer Anlockwirkung auf Insekten empfohlen, um Auswirkungen auf die Nahrungsgrundlage umliegender Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen zu minimieren.

Es wird empfohlen bei der Ausführung der Baumaßnahme eine ökologische Bauleitung einzusetzen.

#### **5.19 Denkmalschutz**

Die in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben liegenden denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen (vgl. Kapitel 2.2.3) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben den Bestandsbau des alten Umspannwerkes ersetzt und sich somit keine neuen Blickbeziehungen ergeben oder die denkmalgeschützten Bereiche durch das Vorhaben verstellt werden. Gegenüber der Bestandsbebauung wird sich die Gebäudehöhe des Vorhabens um ca. zwei Geschosse erhöhen, wobei das oberste Geschoss von allen Gebäudekanten so weit zurückgesetzt ist, dass es städtebaulich in den Hintergrund tritt. Die Erhöhung ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen gewünscht, um den Elisabethplatz im Süden mit einer Raumkante zu fassen.

#### **5.20 Soziale Infrastruktur**

Der durch die Planung ausgelöste Grundschulbedarf kann durch die Grundschulen im Umfeld abgedeckt werden. Ebenso kann das notwendige Ganztagsangebot für Grundschülerinnen und Grundschüler an den Grundschulen in Form von Ganztagsklassen oder in bestehenden Horten erfüllt werden.

Im Vorhabengebiet ist eine Kita mit je drei Kinderkrippen und drei Kindergartengruppen geplant. Diese deckt den ursächlichen Bedarf im Vorhabengebiet und zusätzlich die Bedarfe aus der Umgebung.

## 5.21 Nachhaltigkeit

Die Entwicklung des Vorhabens soll unter Berücksichtigung umfassender Nachhaltigkeitsgesichtspunkte erfolgen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen sowie sozialen Anforderungen und führt sie zu einem ansprechenden Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Quartiers werden im Planungskonzept folgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte angestrebt:

Reduktion von Emissionen, Förderung der Nutzung regenerativer Energien:

- Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche
- kompakte Bauweise
- Festsetzung von Flachdächern, um eine Solarenergienutzung zu ermöglichen
- Anschluss an das Fernwärmenetz ist geplant

Regenwassermanagement (Retention und Speicherung von Niederschlagswasser):

- Minimierung der Erschließungsflächen
- Tiefgaragen- und Dachbegrünungen
- Baumpflanzungen

langfristige Nutzbarkeit:

- Bau- und Gestaltungsqualität, Energieeffizienzstandards
- Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Kita
- Barrierefreiheit

Aufenthaltsqualität:

- Sicherung lärmabgewandter privater Freiflächen im Innenhof und auf den Dächern
- gute Belichtung der Wohnungen durch Orientierung zum Elisabethplatz und zum Innenhof

## 6. Wesentliche Auswirkungen - Städtebauliche Ordnung / Verkehr / Grünordnung

### 6.1 Städtebauliche Ordnung / Verkehr

- Schaffung eines attraktiven Stadtbausteins mit ca. 126 Wohnungen inklusive Kita und gewerblichen Flächen
- Realisierung eines städtebaulich angemessenen Abschlusses des Elisabethplatzes
- Einbindung des Areals in das bestehende Straßen- und Wegenetz, geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Aufgabe der gewerblichen Nutzung, Bereinigung der Altlasten- bzw. Kampfmittelsituation

### 6.2 Grünordnung

- Schaffung von gut nutzbaren, attraktiven, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen

- Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, vor allem in das Kleinklima, durch Baumpflanzungen und Begrünung der Dächer und weitestgehende lokale Versickerung des Niederschlagswassers

Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet erhöht sich von derzeit ca. 84 % auf nahezu 100 % (98,1%). Diese Auswirkung ist hinnehmbar, da im Vorhabengebiet oberirdischer Verkehr weitgehend ausgeschlossen wird, und über die Tiefgaragenerschließung für die angrenzenden Anlieferflächen für den Markt und die Anwohner Tiefgarage die umgebenden Grün- und Freiflächen von TG-Zufahrten freigehalten werden. Durch die Festsetzung einer über den Standard der Freiflächengestaltungssatzung hinausgehenden Tiefgaragenüberdeckung wird eine zusätzliche Retentionskapazität für Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ermöglicht.

Im Vorhabengebiet werden 13 gem. Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO) geschützte Bäume gefällt. Als Ausgleich werden über die getroffenen Festsetzungen insgesamt 10 Bäume im Vorhabengebiet neu gepflanzt. Somit wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume die Anzahl der gefällten Bäume nicht vollständig ausgleichen. Dies ist hinnehmbar, da neben den festgesetzten Baumpflanzungen im Vorhabengebiet zur Verbesserung des Kleinklimas weitere Vorgaben zur Begrünung auf den Dächern und im Innenhof getroffen werden.

### **6.3 Maßnahmen zur Kompensation nicht ausreichender Freiflächenversorgung**

Die für die ausreichende Versorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erforderlichen Orientierungswerte werden durch die Planung nicht erreicht. Zur Deckung des ursächlichen Bedarfs an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie als Kompensationsmaßnahme in Anlehnung an § 17 BauNVO werden qualitative und funktionale Aufwertungen in der öffentlichen Grünfläche am Elisabethplatz und auf einer naheliegenden Verkehrsfläche an der Nordendstraße vorgenommen. Entsprechende Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Baureferat im Durchführungsvertrag gesichert.

## **7. Gender Mainstreaming**

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen wie z.B. Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und die Arbeitsbevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumeignungen von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen werden beachtet. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

Dies wird durch folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Wege, Platz- und Grünflächen sowie Gemeinschaftsdachgärten werden überwiegend barrierefrei gestaltet und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Bewohnerschaft und nachbarschaftliche Kommunikation
- barrierefreie Erreichbarkeit der barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftsdachgärten durch Aufzugsanlagen direkt aus der Gemeinschaftstiefgarage

- die festgesetzte Kindertageseinrichtung bietet eine altersgerechte Betreuung in direkter Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung, richtet sich in zentraler Lage angeordnet auch an das angrenzende Quartier und verankert das Vorhabengebiet damit in der Nachbarschaft
- Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht zu erreichen sind

Die geplanten Spielflächen richten sich an unterschiedliche Altersgruppen und an beide Geschlechter gleichermaßen.

Die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen sorgt nicht nur für eine Belebung des Quartiers und damit für eine informelle soziale Kontrolle, sondern zudem für ein positives Erscheinungsbild des Vorhabengebiets nach außen.

## **8. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten**

Bei der vorliegenden Planung sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anzuwenden. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Kosten und Lasten ausgelöst. Die Eigentümerin hat die nach den Verfahrensgrundsätzen erforderlichen Grundzustimmungen am 19.04.2016 abgegeben. Die SoBoN 2016 findet hier Anwendung, da es sich um einen sogenannten Altfall handelt.

## **9. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand**

- Verkehrsuntersuchung Neubauvorhaben Elisabethstraße in München, München, Stand: 29.03.2018
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Stand: 26.09.2018
- Modellbildung zur Beurteilung elektromagnetischer Felder gemäß 26. BImSchV, Stand: 15.01.2013
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Stand: 16.09.2016
- Stellungnahme zur Relevanz verkehrsbedingter Luftschadstoffe, Stand: 26.03.2018
- Hydrogeologisches Gutachten, Stand: 14.07.2017
- Historische und Orientierende Altlastenerkundung Arcisstraße 68 in München Schwabing, Stand: 28.03.2013
- Stellungnahme zur Kampfmittelsituation, Stand: 19.06.2017
- Verschattungsstudie Südfassade Wohnheim und Spielhof Kita, Stand: 17.11.2017
- Artenschutzrechtliches Gutachten inkl. Kartierberichten, Stand: 06.02.2018
- Karte zum Referenzszenario S0 mit Bezugsjahr 2020 des Masterplans zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München vom Juli 2018 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51 ff)

**10. Daten zum Bebauungsplan**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Geschossfläche GF in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenanteil in %</b>
Vorhabengebiet	17.330	5.543	77,8%
davon Wohnen	11.545		
davon Einzelhandel	1.620		
Dienstleitung und Büro	2.670		
davon Kindertageseinrichtung	1.495		
Flurstück Nr. 4557		1.386	19,4 %
Straßenverkehrsflächen		200	2,8 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>		<b>7.128</b>	<b>100,00</b>

<b>Versiegelungsbilanz</b>	<b>Umgriff</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
Summe in m <sup>2</sup>	7.128	5.987	7.128	1.033
Anteil in %	100	84	100	16

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (l) Merk  
Stadtbaurätin

### **IV. Abdruck von I. - III.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums - Stadtratsprotokolle  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Direktorium Rechtsabteilung  
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 den Bezirksausschuss 4 Schwabing West
3. An die SWM GmbH
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat VV E O
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/11
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
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 III/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 V