

Telefon: 0 233-23770
-22936
-22671
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung - Verwaltung
Bezirk Ost (Stadtbezirk 13 und
16)
PLAN-HAII-31P
PLAN-HAII-53
PLAN-HAII-31V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße (östlich)
Gemarkung Bogenhausen
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225**

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06558

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.07.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für den o. g. Bereich in Bogenhausen, hier: Satzungsbeschluss
Inhalt	Satzungstext mit Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung, dabei Festsetzung eines Bürogebäudes als Headquarter der Bayerischen Versorgungskammer. Darstellung und Behandlung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4a Abs. 3 BauGB.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Abwägung und Entscheidung über die während den öffentlichen Auslegungen eingegangenen Äußerungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 wird entsprechend dem Antrag der Referentin und gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	RIS-Stadtrat, Beschlüsse, Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150, Richard-Strauss-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 13 – Bogenhausen, Richard-Strauss-Straße

Telefon: 0 233-23770
22936
22671
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße (östlich)
Gemarkung Bogenhausen
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225**

**(Teiländerung des rechtsverbindlichen
Bebauungsplans Nr. 1325)**

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06558

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
06.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	2
B) Änderungen der Festsetzungen, der Begründung, der Planzeichnung und der Vorhabenpläne nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss (Änderungen sind grau markiert)	43
C) Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	53
II. Antrag der Referentin	68
III. Beschluss	138

Telefon: 0 233-23770
22936
22671
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/31 V

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße
Gemarkung Bogenhausen
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225**

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 06558

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
- 2a. Übersicht mit Flurnummern
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Durchführungsvertrag mit Anlage 3 Vorhabenpläne
5. Nachtrag zum Vertrag

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2150 (Seite 68 ff.)

A) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150

wurde am 06.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03393) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 32 – vom 19.11.2021 lag der Bebauungsplan mit Grünordnung in der Zeit vom 30.11.2021 mit 30.12.2021 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen anwaltlicher Vertretungen von Bürger*innen ein. Seitens der anwaltlichen Vertretungen wurde mitgeteilt, dass die Einwände, die im Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Gelegenheit zur Information und Äußerung) geltend gemacht wurden, aufrecht erhalten werden. Zu den aufrecht erhaltenen Einwände wurde bereits im Billigungsbeschluss Stellung genommen.

Die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Einwände lassen sich wie folgt zusammenfassen.

1. Grundsätzlich – keine Notwendigkeit für Bebauungsplanverfahren

Eine anwaltliche Vertretung brachte den Einwand vor, der Bebauungsplan sei nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Vorschrift gelte auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne. Der Bebauungsplan sei nicht erforderlich, weil es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung der Landeshauptstadt München zugunsten einer Staatseinrichtung handle, ohne dass der für die Planung behauptete städtebauliche Bedarf und die städtebauliche Rechtfertigung, insbesondere für die Errichtung eines Hochhauses, bestehe. Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gelte nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen.

Ein Bebauungsplan sei nicht erforderlich, wenn die Aufstellung des Bebauungsplans nur erfolge, um den rein wirtschaftlichen Interessen eines Eigentümers zum Durchbruch zu verhelfen.

Bereits der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 13 Bogenhausen habe mit einstimmigem Beschluss gefordert, die vorliegende Planung in der bisherigen Form nicht weiter zu verfolgen, weil für die Planung eines Hochhauses zum Zwecke der reinen Büronutzung aus der Sicht des Allgemeinwohls und aus der Sicht des Städtebaus kein Bedarf bestehe, dass vielmehr dringend Wohnraum geschaffen werden müsse. Der Bezirksausschuss habe auf das fehlende Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses werde mit dem lapidaren Satz abgefertigt, dass diese "zur Kenntnis genommen werde".

Die anwaltlichen Vertretung äußerte sich erstaunt darüber, dass sich der Stadtrat der Landeshauptstadt München (bzw. der Planungsausschuss) so mit der Behandlung des einmütig geäußerten Willens aller politischen Vertreter eines Stadtbezirks abspeisen lasse.

Die anwaltliche Vertretung wies auf ihre eingereichte Stellungnahme vom 07.02.2020 im Rahmen des Verfahrens nach §13a Abs. 1 BauGB hin, dass die Vorhabenträgerin mit falschen Versprechungen, nämlich am vorliegenden Standort auch Wohnraum zu schaffen, die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stadtpolitisch erreicht habe.

Stellungnahme:

Der Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung zugunsten der Vorhabenträgerin ist unbegründet. Allgemein anerkannt ist, dass Anlass für eine kommunale Bauleitplanung auch das Entwicklungsinteresse einer Investorin sein kann. Vorliegend hat die Landeshauptstadt München in Ausübung ihrer Planungshoheit diesen Wunsch aufgegriffen. Sie hat das eigene städtebauliche Ziel der Entwicklung des Vorhabenstandortes mit einem markanten Hochpunkt formuliert. Sie durfte auch den konkret gewählten Zuschnitt des Umgriffs für das Planungsgebiet für erforderlich und zugleich ausreichend erachten. Sie kann so die städtebauliche Chance nutzen, mit der Investorin das verfahrensgegenständliche Vorhaben in der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan typischen Konkretisierung zu realisieren. Dabei decken sich die Vorstellungen der Vorhabenträgerin in großem Umfang mit den Entwicklungswünschen der Stadt. Insbesondere ermöglicht die Planung künftig eine Durchwegung des bisher dreiseitig abgeschlossenen Areals und dessen urbane Belebung.

Die Investorin hat von Anfang an beabsichtigt, für das Vorhaben ein umfassendes und zeitgemäßes Mobilitätskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Damit werden primär die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs gemildert, den ein Vorhaben dieser Größe naturgemäß auslöst. Ganz konkret soll erhöhter Parkdruck in der unmittelbaren und näheren Umgebung des Projekts hierdurch vermieden werden. Darüber hinaus ist es das Ziel der Vorhabenträgerin, die Beschäftigten der in Zukunft hier ansässigen Einrichtungen zu einer möglichst nachhaltigen Mobilität zu motivieren. Dies wird u.a. erreicht durch ein zeitgemäßes Stellplatzmanagement, aber auch durch Sharing-Möglichkeiten, eine großzügige und komfortable Fahrradinfrastruktur sowie zahlreiche weitere Angebote der Vorhabenträgerin an ihre Mieter und ihre eigene Belegschaft.

Das Projekt kann zudem ein Modell mit Vorbildfunktion für künftige Bebauungsplanvorhaben darstellen.

Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist bekannt, dass erste Überlegungen der Grundstückseigentümerin zur Wohnraumschaffung basierten auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1325, welcher festsetzt, dass nur im oberen Zeilenbau im obersten Geschoss und im Punkthaus ab einer Gebäudehöhe von 25 m Wohnen zulässig ist. Diese wurden jedoch aufgegeben, um dort einen zukunftsfähigen Büro- und Verwaltungsstandort zu sichern. Um das angedachte Nutzungskonzept der Eigentümerin umzusetzen, verständigte man sich auf ein neuerliches Bebauungsplanverfahren.

Für dieses Vorhaben in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der LHM

bietet das planungsgegenständliche Grundstück entlang der Richard-Strauss-Straße die besten Voraussetzungen, während die freiwerdenden Flächen im Arabellapark für eine Umstrukturierung zugunsten von Wohnflächen geeignet sind.

Mit der Entwicklung des Areals der Richard-Strauss-Straße 76 und den dadurch freiwerdenden Flächen der Bestandsgebäude wird ebenso dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, nachdem die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Durch diese werden – wie oben beschrieben - an anderen Stellen der Stadt Flächen frei, die für eine künftige Wohnentwicklung zur Verfügung stehen können.

Der Vorwurf, die Stellungnahme des Bezirksausschusses sei nur lapidar „zur Kenntnis genommen“ worden, ist unzutreffend, da hier lediglich der in der Beschlussvorlage aufgeführte Antragspunkt der Referentin zitiert wird. Mit der im Billigungsbeschluss unter Punkt C im Vortrag der Referentin aufgeführten Stellungnahme des Bezirksausschusses hat sich die Stadtverwaltung intensiv auseinandergesetzt und sich ausführlich dazu im Billigungsbeschluss geäußert.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Dachaufbauten, Gebot der Rücksichtnahme

Die ausgelegte Änderungsplanung sei auch in der Sache als gegenüber den schutzwürdigen Belangen der Mandantinnen (Eigentümerinnen des nördlich angrenzenden Fl.-Nr. 214/7 der Gemarkung Bogenhausen) als rücksichtslos zu bezeichnen. Deren Rechtsstellung schein weiterhin keine hinreichende Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren zu finden. Auf die von dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen ausgehende erdrückende Wirkung sowie damit einhergehende unzumutbare Beeinträchtigungen auf den Grundstücken der Mandantinnen der anwaltlichen Vertretung und der dort zulässigen Wohnnutzung habe man bereits im Schriftsatz vom 6. Februar 2020 hingewiesen. Gerade im Hinblick auf die auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen genehmigte Bebauung mit einer Kindertagesstätte werde seitens der anwaltlichen Vertretung weiterhin von einer erheblichen Beeinträchtigung der dort zugelassenen Nutzungsmöglichkeiten - insbesondere hinsichtlich des zu wahrenen sozialen Wohnfriedens - ausgegangen. Insoweit sei zudem unklar, ob die nach § 8 des ausgelegten Planungsentwurfs für zulässig erklärten Dachaufbauten im Rahmen der bisherigen (Abwägungs-) Erwägungen der Landeshauptstadt München - notwendigerweise - Berücksichtigung gefunden haben.

Stellungnahme:

Im Zuge der Planungen wurde gutachterlich untersucht, ob die Nachbargrundstücke hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unzumutbar beeinträchtigt werden. Die gutachterliche Untersuchung zur

Belichtungs- und Verschattungssituation zeigt, dass an den Fassaden der Nachbargebäude im Westen, Norden und Osten keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Belichtungsverhältnisse entstehen. Es ist an allen Nachbargebäuden ein Tageslichteinfall in die Innenräume bis max. 45° gegeben und somit auch keine unzumutbare Beeinträchtigung der gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325 zulässigen Wohnnutzung im MK 1 gegeben. Die befristet genehmigte Kita auf dem Flurstück Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen soll über die Ostfassade belichtet werden, auf der keine Verschattungswirkung durch das Hochhausensemble zu erwarten ist. Dies betrifft auch den auf der Ostseite angeordneten Freibereich der Kita. Durch die reine Ost-Ausrichtung der Kita zum Denninger Anger ist die Privatsphäre geschützt und somit auch der soziale Wohnfrieden gewahrt. In der Besonnungsstudie wurden auch die nach dieser Satzung zulässigen Dachaufbauten für technische Anlagen auf den Bauteilen A und C berücksichtigt, die aber um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenfassade zurücktreten müssen und somit für etwaige Verschattungsphänomene nicht wesentlich relevant werden. Die auf Bauteil B zugelassenen Dachaufbauten, wie die Pavillons und Aufzugüberfahrten etc. sind nur bis zu einer Höhe von 3,6 m zulässig und durch den Abstand zur darunterliegenden Außenwand größtenteils nicht verschattungsrelevant.

Das Hochhausensemble wahrt ausreichend Abstand zu den Nachbargebäuden und ist insgesamt mit einer schlanken Kubatur, einer geringen Grundfläche und großzügigen Freiflächen umlaufend konzipiert, so dass vom Neubau eine erdrückende Wirkung nicht zu befürchten ist. Zudem ergänzt der geplante Neubau die vorhandene Hochhausreihe, bestehend aus einem Bankgebäude und mehreren Hotels, setzt diese fort und orientiert sich an deren Höhenentwicklung (75 m – 114 m).

3. Art der baulichen Nutzung

Eine anwaltliche Vertretung brachte vor, dass der Satzungsentwurf in § 2 Abs. 1 für das Vorhabengebiet ein Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 a) BauGB festsetze. In § 2 Abs. 2 der Satzung würden die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von insgesamt 650 m² Verkaufsfläche, Vergnügungsstätten), § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und alle nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Nach dem Zusammenspiel der Artfestsetzung in § 2 Abs. 3 der Satzung, § 2 Abs. 4 der Satzung und den Grundrissplänen des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan seien in den Erdgeschossen der Gebäude die eingangs erwähnten 2.000 m² Einzelhandelsfläche zulässig, alternativ Schank- und Speisewirtschaften. Nicht zulässig seien (entgegen von § 2 Abs. 3 b) der Satzung) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung (da im Grundrissplan Erdgeschoss nicht dargestellt), und auch das nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässige nicht wesentlich störende Gewerbe sei ausgeschlossen (da diese Nutzung in § 7 Abs. 3b der Satzung nicht erwähnt sei).

Vom ersten bis zum elften Obergeschoss und vom 13. Obergeschoss bis einschließlich 23. Obergeschoss seien, gemäß § 2 Abs. 3 d) der Satzung i. V. m. den Darstellungen der Grundrisse im Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich Büronutzungen (im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Bürogebäude") zulässig.

Die nach § 7 Abs. 3 d), e) und f) BauNVO für allgemein zulässig erklärten Nutzungen der Geschäfts- und Verwaltungsnutzung seien im Vorhabengebiet nicht zulässig. Geringfügige von der Büronutzung abweichende Nutzungen seien lediglich im zwölften Obergeschoss (aber nur als Kantine für Mitarbeiter) und in äußerst untergeordnetem Umfang im 24. Obergeschoss (Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Nutzungen) zulässig (laut Grundrissplan zirka 350 m² Geschossfläche, laut Festsetzung in § 2 Abs. 3 f) der Satzung mindestens 350 m²).

Das - nach Vermutung der anwaltlichen Vertretung bewusst intransparent gestaltete - Zusammenspiel der Nutzungsfestsetzungen in § 2 der Satzung mit den Grundrissplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans ergebe demnach, dass höchstens 3 - 4 % der Geschossfläche der Hochhäuser nicht für eine ausschließliche Büronutzung zugelassen seien. Anders formuliert: In dem "Kerngebiet" sei so gut wie ausschließlich zulässig die nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Bürogebäude (nicht einmal also die allgemein zulässige Nutzung als Geschäfts- und Verwaltungsgebäude). Alle anderen nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen seien nicht möglich, ebenso wenig die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen oder die nach § 7 Abs. 4 BauNVO regelbaren Wohnnutzungen.

In Wahrheit setze der Bebauungsplan also den Hochhaus-Komplex als reines Bürogebäude fest, was in Ziff. 4.2 (S. 62 der Bebauungsplanbegründung) auch so angesprochen werde: "Um der Nutzung als Bürostandort Rechnung zu tragen [...]".

Ein Bebauungsplan, der ausschließlich ein Hochhaus für Büronutzung festsetze, sei aber kein Kerngebiet nach § 7 Abs. 1 BauNVO, sondern ein "sonstiges Sondergebiet Bürohochhaus" nach § 11 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Denn Kerngebiete im Sinne des § 7 BauNVO sollten zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges erfüllen, in dem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern, Dienstleistungen und Kulturangeboten für die Besucher der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsgebiets bieten. Dieser Gebietscharakter werde in § 7 Abs. 1 BauNVO dahingehend umschrieben, dass Kerngebiete vorrangig der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen würden. Keines dieser in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Nutzungskriterien erfülle in Wirklichkeit der vorliegende Bebauungsplan.

Die Kerngebietsfestsetzung werde aus Sicht der anwaltlichen Vertretung ausschließlich deshalb getroffen, um die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO überschreiten zu können und um die

Abstandsflächen der Hochhäuser möglichst zu verkürzen.
Eine Kerngebietsausweisung nur zur Ermöglichung maximaler Dichte und zur Reduktion der Abstandsflächen sei ein klassischer Etikettenschwindel (siehe hierzu im Einzelnen Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. A. 2021, Rn. 565 ff.).

Da kein Kerngebiet vorliege, gelte im Übrigen auch aus diesem Grunde die Abstandsflächenverkürzung des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO 2021 auf 0,4 H nicht. Die Unwirksamkeit der Kerngebietsfestsetzung erschließe sich auch aus den bereits zitierten Ausführungen des Urteils des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 08.11.2001 (2 N 01.2105, Rn. 27): Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof habe in dieser Entscheidung eine Hochhaus-Planung für ein Bürogebäude in einem Kerngebiet hingenommen, weil in dieser Entscheidung das vom angegriffenen Bebauungsplan umfasste Gebiet so groß sei, dass ausreichend Raum auch für zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen geboten wäre. Beim dortigen Bebauungsplan seien in dem (größeren) festgesetzten Kerngebiet auch alle in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Nutzungen zulässig. Ausgeschlossen dort seien lediglich Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Stellungnahme:

Die Festsetzung eines Kerngebiets ist im Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Vorhabengebiets zu sehen. Das im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 festgesetzte Kerngebiet ist keine „Insel“, in der die gesamte kerngebietstypische Nutzungsbreite stattfinden müsste, um eine solche Festsetzung zu rechtfertigen. Im unmittelbar benachbarten „Forum Bogenhausen“, für das ebenfalls ein Kerngebiet festgesetzt ist, findet sich eine breite Palette an Nutzungen, an die wiederum das Vorhaben mit einem zentralen Bürostandort, aber auch Einzelhandel und Gastronomie anknüpft. Gleiches gilt für den weiteren Umgriff des Vorhabens mit den ebenfalls als MK festgesetzten Einrichtungen des Arabellaparks.

Mit der Durchwegung des Vorhabengebiets auf der Basis von Dienstbarkeiten und die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Bereichen wird der zentrale Charakter des Projekts unterstrichen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mögliche konkrete Nutzung des oberen Geschosses des Bauteils A als Skybar/Gastronomie stellt für das gesamte Quartier eine positive urbane Entwicklung dar. Das festgesetzte Vorhaben hat - gerade auch im Kontext mit den Nutzungen in der Umgebung - kerngebietstypischen Charakter.

Bei der künftigen Bebauung handelt es sich zudem um eine zentrale Einrichtung der Wirtschaft bzw. der Verwaltung i. S. v. § 7 Abs. 1 BauNVO, womit die Zweckbestimmung eines Kerngebietes ebenfalls gewahrt ist. Entsprechend hat der Stadtrat im Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2019 als Planungsziel die Ausweisung eines Kerngebietes und damit die Fortsetzung der bisherigen festgesetzten Gebietskategorie beschlossen.

Der Vorwurf, dass die Art der Nutzungsfestsetzungen im Zusammenspiel mit den Vorhabenplänen intransparent seien und es sich um ein reines Bürogebäude handele, kann nicht nachvollzogen werden. Die Vorhaben- und Erschließungspläne dienen vor allem dazu, die Situierung der nach dem Textteil des Bebauungsplans (Satzung) zulässigen Nutzungen zu konkretisieren. Gemäß Satzung sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in den nach Satzung § 2 Abs. 3 aufgegliederten Bereichen zulässig. Dies findet sich so auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen wieder - diese Flächen sind beispielsweise als Büronutzung gekennzeichnet. Im Planungsgebiet sind ca. 60.000 m² Geschossfläche als Bürofläche vorgesehen, diese werden durch dienende Nutzungen, wie der Kantine, dem Fitness- und dem Konferenzbereich ergänzt. Darüber hinaus wird diese Nutzung in einem gewissen Umfang durch die Kita, Gastronomie und Einzelhandel, bzw. nicht störendes Gewerbe erweitert. Dies ergibt bereits auf dem Grundstück eine Mischung der Nutzungen. Unter Einbeziehung der unmittelbaren Peripherie des Planungsgebietes, insbesondere der nördlich angrenzenden Gebiete, wird das Nutzungsspektrum eines Kerngebietes abgedeckt.

Demgegenüber ist die Festsetzung eines Sondergebiets Bürogebäude nach § 11 BauNVO nicht angezeigt. Sondergebiete können nur festgesetzt werden, wenn sich diese erheblich von den üblichen Gebietskategorien der BauNVO unterscheiden. Dies ist hier nicht der Fall. Die in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten, die insbesondere für das Sondergebiet in Betracht kommen, entsprechen nicht der geplanten Nutzung für das Vorhabengebiet, da es sich im Wesentlichen um spezielle großflächige Sondernutzungsformen handelt, wie Museen, Messegebäude, Kliniken, Einkaufszentren und Vergleichbares.

Ferner wird in der zitierten Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bestätigt, dass bei der Festsetzung eines Kerngebiets, dessen Charakter auch im städtebaulichen Kontext zu sehen ist. Die hiesige Festsetzung ist in diesem Sinne eine logische Fortsetzung der benachbarten Nutzungen, die über die Festsetzung als Kerngebiet gesichert sind.

4. Fehlerhaftes Verfahren nach § 13a BauGB, Inhaltliche Fehler

Seitens einer anwaltlichen Vertretung wurde vorgebracht, dass das von der Landeshauptstadt München durchgeführte vereinfachte Verfahren des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB verfahrensfehlerhaft sei, was ebenfalls die Unwirksamkeit des Bebauungsplans bewirke:

a) Nach den Planunterlagen betrage die Größe des "Vorhabengebiets" 21.650 m². Das Vorhabengebiet sei nach der (unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB nicht mit ausgelegten) Legende des Bebauungsplans rot gestrichelt umrandet. Nach der Tabelle auf S. 64 der Beschlussvorlage umfasse das sog. Nettobauland 20.413 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Bebauungsplanumgriff) sei nach der Legende des Bebauungsplans jedoch

größer: Der Bebauungsplanumgriff und damit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würden auch einen Teil der Richard-Strauss-Straße und das städtische Wegegrundstück Fl. Nr. 214/26, ferner eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 225 (U-BahnZugang) umfassen.

Der Bebauungsplan lasse damit durch seine Festsetzungen eine versiegelte Grundfläche zu, die größer als 20.000 m² sei. Aus unionsrechtlichen Gründen (nämlich bei entsprechender Auslegung der SUP-Richtlinie 2001/42/EG) sei für die umweltrechtlichen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens auch auf die versiegelte Grundfläche der Verkehrsflächen und von bereits vorhandenen Bebauungen, die nicht Gegenstand der Planfestsetzungen seien, abzustellen. Das Bundesverwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 08.12.2016 (4 CN 4.16) die Frage zwar bisher offengelassen, der Verzicht auf eine Umweltprüfung komme jedoch dann, wenn nicht ausdrücklich im Bebauungsplan eine absolute Größe der Grundfläche festgesetzt sei, nur in Betracht, wenn auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB gegeben seien. Nach dieser Vorschrift sei für die Schwellenwerte auf die Fläche abzustellen, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt werde (oder versiegelt bleibe). Diese Fläche überschreite 20.000 m². In seinem Urteil vom 29.06.2021 (4 CN 6.19) habe das Bundesverwaltungsgericht betont, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB aus europarechtlichen Gründen restriktiv, und nicht wie hier erweiternd, ausgelegt werden müssten.

b) Auch wenn man dieser Überlegung nicht folge, dürfe das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht gewählt werden. Dies folge aus dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14.09.2011 (9 N 10.2275), das bereits eingangs angesprochen wurde. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB sei das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz unterliegen.

In unserem Fall bestehe (ebenso wie im Würzburger Fall des 9. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs) eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach der Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz. Denn der vorhabenbezogene Bebauungsplan lasse gemäß dem in Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz genannten Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines Einkaufszentrums mehr als 1.200 m² Geschossfläche zu. Der Grundrissplan des Erdgeschosses der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag (Vorhabenpläne) und die Bauraumfestsetzung des Bauteils B im vorhabenbezogenen Bebauungsplan würden nach Maßnahmen der anwaltlichen Vertretung eine zusammenhängende bewirtschaftbare Einzelhandelsfläche von rund 2.000 m² ermöglichen. Damit sei der einschlägige Prüfwert für die Vorprüfung im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz überschritten und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung in § 2 Abs. 2 a) des Bebauungsplanentwurfs ändere hieran nichts, weil europarechtlich der Schwellenwert von 1.200 m²

Geschossfläche für Verkaufsnutzungen maßgeblich sei und die festgesetzten Flächen zusammen als Einzelhandelsfläche bewirtschaftet werden könnten, aus unionsrechtlichen Gründen also eine akkumulierende Betrachtungsweise geboten sei.

Aus Sicht einer weiteren anwaltlichen Vertretung könne der ausgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2150 nach deren Auffassung nicht rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Es seien mehrere Anhaltspunkte identifizierbar, die es rechtfertigen, sowohl von einer verfahrensrechtlichen, als auch von einer inhaltlichen Fehlerhaftigkeit der Bauleitplanung ausgehen zu können.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht werde seitens der anwaltlichen Vertretung weiterhin davon ausgegangen, dass der in Rede stehende Bebauungsplan nicht in rechtmäßiger Weise im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden könne. Außerdem genüge die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nicht denjenigen Anforderungen, die in § 3 Abs. 2 BauGB normiert seien und müsse aus diesem Grunde wiederholt werden.

Es sei bereits mit Schriftsatz vom 6. Februar 2020 vorgetragen worden, dass die Voraussetzungen für die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1325 durch Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgrund der Massivität und Bedeutung der Planung sowie deren UVP-Pflichtigkeit nicht vorlägen. Weder halte die vorgelegte Planung die nach § 13a Abs. 1 S. 2, S. 3 BauGB vorgegebenen Schwellenwerte - und die daran anknüpfenden Bedingungen - ein, noch sei die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens im Hinblick auf § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB die zulässige Verfahrensart.

Anerkanntermaßen sei bei der Berechnung der in § 13a Abs. 1 S. 2, S. 3 BauGB genannten Schwellenwerte - bei der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes - die Summe der geänderten bzw. ergänzten Grundflächen im jeweiligen Änderungsbebauungsplan zu berücksichtigen. Es seien mithin die im gesamten Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen und sonstigen festgesetzten Flächen zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob die hiervon betroffenen baulichen Anlagen oder Straßenflächen bereits zuvor bestanden hätten oder erst künftig zum bisherigen Bestand hinzutreten sollen (vgl. Krautzberger in: EZBK, BauGB § 13a Rn. 20, 42; Rieger in: Schrödter, BauGB § 13a Rn. 10).

Anders als im Rahmen der Planungsabsichten, die den Anfang 2020 einzusehenden Planungsunterlagen zu entnehmen gewesen sei, solle sich der Umfang des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2150 nunmehr nicht nur auf das Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen erstrecken, sondern zudem auf das südlich hiervon gelegene Grundstück Fl.-Nr. 214/26 der Gemarkung Bogenhausen sowie auf eine Teilfläche des westlich hiervon gelegenen Grundstücks Fl.-Nr. 225 der Gemarkung Bogenhausen. Zusätzlich zur für das Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen festzusetzenden maximal zulässigen Grundfläche von 19.250 m² seien in die

Berechnung nach § 13a Abs. 1 S. 2, S. 3 BauGB auch die Verkehrsflächen einzubeziehen gewesen, die auf den zuletzt genannten Grundstücken gelegen seien. Für diese Verkehrsflächen sollen nach dem Verständnis der anwaltlichen Vertretung keine zulässigen Grundflächen festgesetzt werden, vgl. § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB.

Eine Nichtberücksichtigung erscheine seitens der anwaltlichen Vertretung als rechtsmissbräuchlich i. S. d. Rechtsprechung des BVerwG, weil beide Flächen unmittelbarer Gegenstand und Bezugspunkt der Planungsabsichten seien. So werde insbesondere für die Herstellung der beabsichtigten Durchlässigkeit der künftigen Bebauung hin zum Denninger Anger die öffentliche Wegfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/26 der Gemarkung Bogenhausen in Anspruch genommen werden.

Die Überschreitung des Schwellenwerts habe zeitgleich zur Folge, dass gemäß § 7 Abs. 1 UVPG i. V. m. Ziff. 18.8 und 18.7.2 Anlage 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen gewesen wäre. Auch dies spreche - ohne Durchführung einer solchen Vorprüfung mit anschließend negativem Ergebnis - gegen die Zulässigkeit des gewählten beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB (vgl. Rieger in: a.a.O., BauGB § 13a Rn. 22 m.w.N.). Dies ungeachtet des Umstands, dass aufgrund der geplanten Tiefgarage ohnehin von einer UVP-Pflichtigkeit gemäß Ziff. 18.8 und 18.4 Anlage 1 UVPG auszugehen sein.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, keine Beeinträchtigungen von umweltbezogenen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu erwarten sind und in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Hierbei müssten die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, sofern sie in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, berücksichtigt werden, was im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht der Fall ist. Der Bebauungsplan Nr. 2150 setzt für den maßgeblichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Grundfläche im Sinne vom § 19 Abs. 2 fest, womit die Voraussetzungen des § 13 a BauGB insoweit erfüllt sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von 4.900 m² liegt weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert nach § 13a BauGB.

Nur wenn keine Grundfläche nach BauNVO im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt ist, ist die Fläche ausschlaggebend, die gemäß dem Bebauungsplan versiegelt werden kann. Die ober- und unterirdisch versiegelte Fläche liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (rot gestrichelte Linie) bei ca. 19.300 m² und damit ebenfalls unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Dieser Umgriff hat sich im

Übrigen im Laufe des Verfahrens nicht geändert. Die Straßenverkehrsflächen westlich (anteilig) und südlich des Vorhabengebiets wurden in den räumlichen Geltungsbereich von Beginn der Planungen mit aufgenommen, da diese dem Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1325 entsprechen und somit verhindert wird, dass keine Restflächen entstehen. Diese Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans sind aber für die Schwellenwertermittlung nicht zu berücksichtigen, da sie sich zwar im Umgriff des künftigen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes befinden, jedoch nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

Auch hätte die Aufnahme der Teilfläche der Richard-Strauss-Straße und des südlich verlaufenden Weges in den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans zu keinem anderem Ergebnis geführt. Das Gesetz stellt ausschließlich auf im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen ab. Die in einem (künftigen) Planungsgebiet vorhandenen Straßenflächen oder vorhandenen Bebauungen, die nicht Gegenstand der künftigen planerischen Festsetzungen sind, zählen dabei nicht mit.

Zudem soll das formulierte Planungsziel der Durchlässigkeit und die Schaffung einer Wegeverbindung zum Denninger Anger nicht wie hervorgebracht über den bestehenden Weg südlich des Vorhabengebiets erfolgen, sondern überwiegend auf dem Vorhabengebiet zu liegen kommen. Lediglich im östlichen Bereich wird der bestehende Weg außerhalb des Vorhabengebiets für den Anschluss an die öffentliche Grünanlage genutzt.

Die im Einwand zitierten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs führen daher zu keinem anderen Ergebnis hinsichtlich der zu betrachtenden Flächen.

Zur Versorgung der künftig Beschäftigten im Vorhabengebiet und des Publikumsverkehrs wurden Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Um ein ausgewogenes Verhältnis der Angebote sicherzustellen und mögliche Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft und bereits angesiedelte Versorgungsbereiche auszuschließen, wurde die jeweils zulässige Verkaufsfläche auf 650 m² begrenzt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurde aber einer nochmaligen Überprüfung unterzogen und infolge dessen um Festsetzungen zur konkreten Verortung des Einzelhandels im Objekt ergänzt.

Durch die Regelungen über die Verortung des Einzelhandels ist zugleich sichergestellt, dass die realisierbare Geschossfläche für den Einzelhandel den Vorprüfungswert nach der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erreicht.

Um auszuschließen, dass keine Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter vorliegen, wurden im Rahmen der Planung gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Artenschutz, Lufthygiene, Verkehr oder Windströmungen erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen auf, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung rechtmäßig angewendet werden kann.

Auch die Planung einer großflächigen Tiefgarage ändert daran nichts. Gemäß der Anlage 1, Ziffer 18.4 des UVPG unterliegen Parkplätze, für die ein Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB aufgestellt wird, mit einer Größe zwischen 0,5 – 1 ha einer Umweltprüfung, hiermit sind jedoch oberirdische Parkflächen, ggf. auch überdacht, gemeint. Tiefgaragen unterliegen für sich betrachtet nicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer UVP-Vorprüfung, diese wäre nur im Rahmen eines Städtebauprojektes oder bei einem Vorhaben nach den anderen Ziffern der Anlage 1 der Fall. Zudem handelt es sich hier wie eingangs erwähnt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 34 BauGB.

Auch aus der im Einwand zitierten Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ergibt sich daher kein anderes Ergebnis hinsichtlich der Notwendigkeit einer Prüfung bzw. Vorprüfung im Sinne des UVPG.

5. Fehlerhafte Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Eine anwaltliche Vertretung brachte den Einwand vor, dass unter verfahrensrechtlichen Gesichtspunkten der ausgelegte Planentwurf auch deshalb nicht rechtswirksam gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden könne, weil die gegenwärtige öffentliche Auslegung nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB genüge.

Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB seien die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Dieser Verfahrensabschnitt habe zentrale rechtsstaatliche Bedeutung, weil er der zu beteiligenden Öffentlichkeit die konkreten Planungsabsichten der Gemeinde nahebringe und dieser die Möglichkeit bieten solle, konkrete Anregungen hierzu geltend zu machen (vgl. Krautzberger in: a.a.O., BauGB § 3 Rn. 31).

Diesen Zweck könnten die über den Internetauftritt der Landeshauptstadt München im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen nicht erfüllen. Dies schon deshalb nicht, weil zum abrufbaren Entwurf der Planurkunde keine Zeichenerklärung zur Verfügung gestellt worden sei, mittels derer sich der Inhalt der durch Planzeichen vorgesehenen Festsetzungen mit hinreichender Eindeutigkeit hätte erkennen lassen können. Auch die im Internet zugänglich gemachten Planunterlagen hätten jedoch, um den Anforderungen des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu genügen, vollständig sein müssen, um es der interessierten Öffentlichkeit zu ermöglichen, hinreichend konkrete Anregungen und Einwendungen vorzubringen. Die öffentliche Auslegung sei somit zu wiederholen.

Stellungnahme:

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und sämtlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen, sowie eine Erklärung der Planzeichen wurden vom 30.11.2021 mit 30.12.2021 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung öffentlich ausgelegt. Die Landeshauptstadt München gab dies im Amtsblatt vom 08.11.2021 bekannt und hat damit die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehalten. Die Auslegung im Internet ist ein zusätzliches Angebot für die interessierte Öffentlichkeit, sich zur Planung äußern. Diese ist mit vollständigen Unterlagen ordnungsgemäß erfolgt. Entgegen der Aussage des Einwandes, ist die Erklärung der Planzeichen zum Bebauungsplan auf der Internetseite der Landeshauptstadt München unter der Rubrik Bebauungspläne jederzeit abrufbar. (<https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html>)

6. Fehlerhafte Festsetzungen und Bauleitplanung

Die Bauleitplanung sei auch unter inhaltlichen Gesichtspunkten nicht rechtswirksam als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die inhaltliche Fehlerhaftigkeit liege dabei sowohl in einzelnen Festsetzungen, als auch in der Bauleitplanung insgesamt begründet.

Im Bebauungsplanentwurf sei eine Vielzahl von Festsetzungen vorgesehen, die - bereits für sich betrachtet - mit geltendem Recht nicht in Einklang zu bringen seien. Dies gelte insbesondere im Hinblick auf die zu fordernde Bestimmtheit der beabsichtigten Festsetzungen.

Bebauungspläne unterlägen als Rechtsnormen dem verfassungsrechtlich im Rechtsstaatprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot (vgl. nur: BVerwG, Beschl. v. 14. Dezember 1995 - 4 N 2/95). Dieses gebe vor, dass sowohl zeichnerische, als auch textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinreichend eindeutig bestimmbar sein müssen. Für den von einer Festsetzung (Dritt-) Betroffenen müsse klar zu erkennen sein, welche Folgen für ihn/sie mit einer Festsetzung verbunden seien (vgl. Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB § 9 Rn. 6 f.).

Der Inhalt der im Entwurf der Planurkunde enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen sei - mangels abrufbarer Zeichenerklärung - schon grundsätzlich nicht zu erkennen. Die Unbestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen schlage dabei auf denjenigen Teil der geplanten textlichen Festsetzungen durch, welche auf die Planzeichnung Bezug nähmen.

Diese seien im Übrigen - teilweise - auch ungeachtet einer entsprechenden Bezugnahme auf die Planzeichnung unbestimmt. Insoweit sei beispielsweise auf die in § 15 Abs. 2 lit. b) des Satzungstexts vorgesehene textliche Festsetzung hingewiesen, der zufolge Aufschüttungen an das Gelände der Nachbargrundstücke bis maximal 3,0 m zulässig seien. Bereits mangels -

unterem - Bezugspunkt lasse diese Festsetzung das konkrete Ausmaß zulässiger Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen nicht eindeutig erkennen. Im Übrigen sei bei maßgeblicher objektiver Betrachtung unklar, ob der Maximalwert von 3,0 m auf den horizontalen Abstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze Bezug nehme, oder aber das Maß der maximal zulässigen Aufschüttungshöhe darstelle.

Zudem sei die ausgelegte Bauleitplanung im Fall ihres Beschlusses als Satzung auch insgesamt nicht mit geltenden materiell-rechtlichen Vorgaben in Einklang zu bringen. Weder sei sie i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich, noch könne sie als Ausdruck einer gerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB angesehen werden.

Die im Wesentlichen auf das Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen beschränkte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1325 genüge in materiell-rechtlicher Hinsicht bereits nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne - nur - aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich seien, was sich nach der der Bebauungsplanung zu Grunde liegenden planerischen Konzeption der Gemeinde bestimme (vgl. BVerwG, Urt. v. 7. Mai 1971 - IV C 76.68). Diese Konzeption könne zwar grundsätzlich von einer ursprünglich für das Planungsgebiet mittels Bebauungsplan festgeschriebenen planerischen Konzeption abweichen und für die Zukunft eine neue Konzeption - wie beispielsweise eine intensivere Grundstücksnutzung - umsetzen. Die Ermöglichung einer intensiveren Bebauungsmöglichkeit lediglich auf einem einzelnen Grundstück im Plangebiet lasse jedoch eine i. R. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgeschriebene geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erkennen. Nur punktuelle Veränderungen eines bisher verfolgten und in den nach wie vor geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Konzepts würden nicht genügen. Vielmehr sei der nähere Umgriff des neu zu überplanenden Grundstücks von der Änderungsplanung zu umfassen, um den Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB gerecht werden zu können. Insbesondere dann, wenn auch für die umliegenden Grundstücke bislang gleiche bzw. vergleichbare Festsetzungen bestünden, habe sich das neue Plankonzept mit intensiveren Nutzungsmöglichkeiten auch auf diese Grundstücke zu erstrecken (vgl. BayVGH, Urt. v. 26. April 2017 - 1 N 14.2107).

Für das verfahrensgegenständliche Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen sowie für die Grundstücke der Mandantschaft Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen sei im Bebauungsplan Nr. 1325 bislang in Bezug auf die Nutzungsintensität der Grundstücke einheitlich eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt gewesen. Dass nunmehr allein auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen eine deutlich intensivere Nutzung, d. h. eine mehr als doppelt so hohe GRZ (0,94) und GFZ (3,5) festgesetzt werden solle, sei vor dem Hintergrund des soeben Gesagten in keiner Weise als "erforderlich" i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB anzusehen. Keines

der insbesondere in der ausgelegten Begründung des Bebauungsplanentwurfs genannten planerischen Ziele rechtfertige eine Begrenzung der Änderungsplanung auf eines von insgesamt nur drei Grundstücken, die bislang von der ursprünglichen Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 1325 umfasst gewesen seien. Das in der ursprünglichen Plankonzeption zum Ausdruck kommende gegenseitige - rechtlich und städtebauliche - Abhängigkeitsverhältnis der Grundstücke sowie die bisher verfolgten planerischen Grundzüge für den genannten Bereich würden durch die geplanten Änderungen in erheblicher Weise durchbrochen.

Dies sei aus Sicht der anwaltlichen Vertretung unter Beachtung der genannten Grundsätze vorliegend nur bei Einbeziehung auch der Grundstücke ihrer Mandantinnen Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen "erforderlich" und damit zulässig i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Insoweit sei nach dem Dafürhalten der anwaltlichen Vertretung sehr wohl - abweichend von § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB - von einer ausnahmsweisen planerischen Verpflichtung der Landeshauptstadt München auszugehen, die genannten Grundstücke in den Planumgriff des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2150 einzubeziehen, wenn man die bisher durch den Bebauungsplan Nr. 1325 überplanten Grundstücke einer neuen intensiveren planerischen Konzeption zuführen möchte. Hierauf sei seitens der anwaltlichen Vertretung bereits im Schriftsatz vom 6. Februar 2020 hingewiesen worden.

Zur Erforderlichkeit der Bauleitplanung sei schließlich angemerkt, dass diese auch im Hinblick auf die erwünschte künftige Durchlässigkeit des Grundstücks Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen nicht gegeben sei, weil das Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen, das sich zwischen dem genannten Grundstück und dem östlich gelegenen Denninger Anger befinde, nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Landeshauptstadt München stehe. Auch hierauf sei im genannten Schriftsatz eingegangen worden. Dass die erwünschte Durchlässigkeit - wie seitens der Landeshauptstadt München vorgebracht - zum einen auf optische und klimatologische Aspekte abziele und zum anderen auf das Ziel einer fußläufigen Verbindung von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger über das Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen gerichtet sei, stehe dem nicht entgegen. Ungeachtet der Frage, ob die verfolgten städtebaulichen Ziele tatsächlich in der aufgezeigten Weise zu charakterisieren seien, würden diese an der fehlenden Erforderlichkeit der Bauleitplanung auch insoweit nichts ändern. Eine fußläufige Verbindung von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger sei über den auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/26 der Gemarkung Bogenhausen verlaufenden Fußweg bereits gegenwärtig gegeben. Auch die künftigen Planungsabsichten der Landeshauptstadt München würden vorsehen, diese Wegfläche zur Schaffung der erwünschten Durchlässigkeit in die Planung einzubeziehen.

Die Kerngebietsfestsetzung sei wegen Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 BauNVO unwirksam, weil die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets nicht gewahrt sei (BayVGH, U. v. 08.11.2001, 2 N 01.2105, Rn. 27).

Stellungnahme:

Wie bereits in der Stellungnahme zu Ziffer 5 erwähnt, ist die Zeichenerklärung zum Bebauungsplan zu jeder Zeit auf der Internetseite der Stadt München unter der Rubrik Bebauungspläne abrufbar

(<https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html>). Somit sind die Festsetzungen und Planzeichen für jedermann nachvollziehbar.

Die Festsetzungen in § 15 Abs. 2 b) zu den zulässigen Aufschüttungen an den Nachbargrundstücken, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten erforderlich sind, wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit präzisiert, um einen Höhenbezugspunkt ergänzt, sowie hinsichtlich ihrer Lage und ihres Umfangs näher bestimmt. Die Aufschüttungen sind vor allem entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der ehemaligen Umfahrung vorgesehen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des ehemaligen Siemens AG Areals ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, da dem Grundstück mit seiner unmittelbaren Lage am Mittleren Ring und der Nähe zum Arbellapark eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Die bisherige Gebäudekonfiguration stand im Widerspruch zu einem wettbewerbsfähigen, zukunftssträchtigen und modernen Büro- und Verwaltungsstandort und war nicht mit den künftigen Nutzungsansprüchen der Grundstückseigentümerin vereinbar, da in der neuen Firmenzentrale sämtliche Münchener Standorte zusammengefasst und Flächen für das zu erwartende Wachstum vorgehalten werden sollen. Somit kann das Gebäude auf Veränderungen und Wachstum reagieren.

Durch das Zusammenfassen der bisherigen Standorte werden die Flächen der Bestandsgebäude im Arbellapark künftig für eine Umstrukturierung zur Verfügung stehen. Somit unterliegt die Entwicklung des planungsgegenständlichen Areals einer gesamtheitlichen städtebaulichen Betrachtungsweise. Zudem funktioniert die städtebauliche Konzeption für das Vorhabengebiet autark und kann daher isoliert betrachtet werden.

Dies steht gerade nicht im Widerspruch zu den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie in der zitierten Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (Az. 1 N 14.2107) beschrieben werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist auch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) städtebaulich gerechtfertigt. Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 BauNVO hingegen wird um die Hälfte reduziert, da die benötigten Flächen vertikal angeordnet werden und das Gebäude somit einen geringeren Fußabdruck aufweist.

Die Landeshauptstadt München ist zu einer Miteinbeziehung weiterer Grundstücke nicht verpflichtet, dies wäre nur der Fall, wenn Konfliktpotenziale durch die städtebauliche Neuordnung hervorgerufen werden, was im hiesigen Fall aber nicht gegeben ist. Auch aus städtebaulichen Gründen ist eine autarke

Planung gerechtfertigt, da das neue Gebäude eine klare städtebauliche Kante zu den Grünanlagen, wie der Kleingartenanlage im Süden und dem Denninger Anger im Osten, setzen soll. Im Rahmen ihrer Planungshoheit steht es der Landeshauptstadt München zu, den Planungsumgriff zu bestimmen.

Es ist richtig, dass es bereits einen öffentlichen Weg südlich des Vorhabengebietes von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger gibt. Dieser stellt jedoch eher eine untergeordnete Wegeverbindung dar und ist vor allem für Fußgänger aus der Richtung der U-Bahn im Norden weniger attraktiv. Da das Vorhabengebiet zukünftig nicht mehr eingefriedet sein soll, wird die Vernetzung der neuen Freiräume mit dem Denninger Anger verbessert und somit eine großzügige Durchlässigkeit des Gebiets erreicht. Dem Planungsziel zur Schaffung einer neuen und verbesserten Wegeverbindung von der Richard-Strauss-Straße und insbesondere vom U-Bahn-Ausgang zum Denninger Anger wird damit entsprochen.

Die geplante Nutzung entspricht einer Kerngebietsnutzung, da es sich bei der künftigen Bebauung um eine zentrale Einrichtung der Wirtschaft bzw. der Verwaltung i. S. v. § 7 Abs. 1 BauNVO handelt und somit die Zweckbestimmung gewahrt ist. Neben den zugelassenen Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 sind für Kerngebiete typische Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe wurden in ihrer Größe begrenzt, um das benachbarte Nahbereichszentrum nicht zu beeinträchtigen und zukünftige Nutzungskonflikte auszuschließen.

Hinsichtlich der weiteren Kritik an der Ausweisung eines Kerngebietes wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme unter Ziff. 3 verwiesen.

7. Unrechtmäßige Vorhabenträgerin

Eine anwaltliche Vertretung brachte vor, dass sich aus den Unterlagen nicht ergebe, wer Vorhabenträger sei und wer den Durchführungsvertrag unterschrieben habe. Es werde an der Rüge, die bereits im Verfahren nach § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB vorgebracht wurde, festgehalten, wonach eine RS 76 OHG den Durchführungsvertrag nicht wirksam abschließen könne. Auf S. 10 der Beschlussvorlage des Planungsreferats werde zu der von der anwaltlichen Vertretung erhobenen Einwendung lediglich in im Einzelnen nicht nachvollziehbarer Art und Weise behauptet, dass eine OHG als juristische Person unproblematisch Vorhabenträgerin eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein dürfe und die RS 76 OHG rechtmäßig eingerichtet sei.

Es wurde kritisiert, dass es an dieser rechtmäßigen Einrichtung fehle und vermutet werde, dass das Planungsreferat diesem Gesichtspunkt gar nicht nachgegangen sei.

Spätestens im gerichtlichen Normenkontrollverfahren werde die Landeshauptstadt München diese intransparente Vorgehensweise aufgeben

müssen, der Verwaltungsgerichtshof prüfe üblicherweise die Wirksamkeit abgeschlossener Durchführungsverträge bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

Aus den Auslegungsunterlagen ergebe sich nicht, ob die nach den Satzungen der jeweiligen Versorgungsanstalt notwendigen Zustimmungen der Verwaltungsräte gemäß Art. 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und gemäß Art. 4 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 Versorgungsgesetz vorlägen.

Zweifel an der Wirksamkeit der Gründung der RS 76 OHG ergäben sich beispielsweise aus Folgendem:

Nach dem Handelsregisterauszug sei persönlich haftender Gesellschafter der OHG auch die Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen, Anstalt des öffentlichen Rechts. Diese Versorgungsanstalt sei in Art. 1 des bayerischen Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen nicht genannt.

Damit könnten sich gesellschaftsrechtliche und investive Entscheidungen, beispielsweise die persönliche Haftung der Anstalt für den Erwerb und die Bebauung eines Grundstücks, nicht aus dem bayerischen Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen ergeben, dies gelte insbesondere auch für die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis der Versorgungskammer, sondern ausschließlich aus der Satzung der Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen.

Die Satzung der Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen (Stand 01.01.2020) enthalte keine Regelungen über die Berechtigung der Versorgungskammer, die Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen zum Mitglied einer offenen Handelsgesellschaft zu machen. Die Satzung berechtige auch nicht den Verwaltungsrat der Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen, Entscheidungen von großer wirtschaftlicher Tragweite selbst zu treffen. Befugnisse des Verwaltungsrats seien vielmehr in § 7 der Satzung abschließend geregelt.

Anders als beispielsweise die Satzung der Bayerischen Rechtsanwalts- und Steuerberaterversorgung (dort § 6 Abs. 3 der Satzung) enthalte die Satzung der Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen keine Befugnisse des Verwaltungsrats zu entsprechenden Investitionsentscheidungen in Grunderwerb und Ausführung von (in dreistelliger Euro-Millionenhöhe zu kalkulierenden) Bauvorhaben. Demgemäß sei die Bayerische Versorgungskammer auch nicht berechtigt, die Versorgungsanstalt der deutschen Bühnen zum Gesellschafter der RS 76 OHG zu machen.

Es sei daher davon auszugehen, dass die Gesellschaftsgründung der RS 76 OHG wegen Verstoßes gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften, nämlich das bayerische Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen nichtig gewesen sei (§ 134 BGB). Damit könnte die OHG auch den Durchführungsvertrag nicht wirksam abschließen (Art. 54 Satz 1 Bay VwVfG).

Stellungnahme:

Relevant für die planende Kommune ist, ob die Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB „bereit und in der Lage“ ist, das Vorhaben umzusetzen. Die Fähigkeit zur Durchführung setzt einerseits die wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin voraus, andererseits bezieht sie sich auf ihre Möglichkeit, Zugriff auf die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke zu haben.

Die Landeshauptstadt München hat keine Zweifel an der Eignung der Vorhabenträgerin. Die seitens der Vorhabenträgerin an die Stadt übermittelten Angaben zu deren Struktur führten zur belastbaren Prognose, dass die Vorhabenträgerin die im Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen erfüllen und das Vorhaben durchführen kann.

Eine weitergehende Prüfung der Kommune, insbesondere der innenrechtlichen Verfasstheit einzelner Mitglieder der im Verbund als OHG auftretenden Vorhabenträgerin, ist auch angesichts der Anforderungen aus Gesetz und Rechtsprechung nicht angezeigt.

8. Abwägungsgebot, Forderung nach Erweiterung des Bebauungsplanumgriffs

Im Übrigen sei der ausgelegte Planungsentwurf im Fall seines Beschlusses als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nicht Ausdruck einer abwägungsfehlerfreien Entscheidung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB. Grundsätzlich werde zunächst darauf hingewiesen, dass jegliches Bebauungsplankonzept dem in § 1 Abs. 7 BauGB normierten Erfordernis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowohl gegeneinander als auch untereinander gerecht werden muss.

Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts in BVerfGE 34, 301, 309 sei das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es sei ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt hätte werden müssen. Schließlich sei es auch dann verletzt, wenn die Bedeutung der Betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen werde, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehe.

Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, seien durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach habe die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen:

Es müsse eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden und es dürfe keine Bindung der

Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden.

Auch das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sei zu beachten. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme dürfe nicht stattfinden.

Die Eigentumsgarantie dürfe nicht verletzt werden und die Bauleitplanung müsse den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen.

Die in den ausgelegten Planungsunterlagen zum Ausdruck kommenden Planungsabsichten der Landeshauptstadt München seien deshalb - entgegen den Vorgaben des § 1 Abs. 7 BauGB - abwägungsfehlerhaft, weil sie die schutzwürdigen Interessen auch der Mandantinnen der anwaltlichen Vertretung in unverhältnismäßiger Weise unberücksichtigt sowie die gebotene Rücksichtnahme auf deren Grundstücke vermissen lasse.

Die Unverhältnismäßigkeit der Bauleitplanung liege zunächst darin begründet, dass kein sachlicher städtebaulicher Grund bestehe, der es rechtfertigt, die beabsichtigte Änderung der bisherigen Planungsgrundzüge auf das Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen zu begrenzen und nicht gleichzeitig auf die Grundstücke der Mandantinnen Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen zu erstrecken. Die damit einhergehende Ungleichbehandlung stehe außer Verhältnis zu den mit der Änderungsplanung verfolgten städtebaulichen Zielen und sei damit - in Widerspruch zu Art. 3 Abs. 1 GG - als willkürlich zu bezeichnen. In der ausgelegten Begründung des Bebauungsplanentwurfs werde auf S. 59 ausgeführt, dass, [d]er bestehende Bürostandort [] entsprechend dem Flächennutzungsplan [...] fortentwickelt und verdichtet werden [soll]". Als im Einzelnen verfolgte städtebauliche Ziele werden dabei die "Neuordnung der städtebaulichen Raumkante", die "Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Mittleren Ring", die Schaffung "attraktiver und hochwertig gestalteter Freiflächen", die "Verbesserung der Durchgrünung" - jeweils auf S. 60 - genannt. All diese Ziele ließen sich gerade dann in deutlich umfassenderer Weise verwirklichen, wenn auch die Grundstücke der Mandantinnen der anwaltlichen Vertretung in die (Änderungs-) Planungsabsichten der Landeshauptstadt München aufgenommen würden, wie dies seitens der anwaltlichen Vertretung bereits im Jahr 2018 angeregt worden sei. Zur ausnahmsweisen planungsrechtlichen Verpflichtung, die Bauleitplanung für den Fall der Verwirklichung einer neuen Planungskonzeption auf die Grundstücke der Mandantinnen zu erstrecken, habe die anwaltliche Vertretung bereits hingewiesen.

Unverhältnismäßig und damit abwägungsfehlerhaft seien die Planungsabsichten im Übrigen auch deshalb, weil auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen künftig im Gegensatz zu den Grundstücken der Mandantinnen eine GFZ von 3,5 zulässig sein werde, d. h. der in § 17 BauNVO normierte Orientierungswert von 3,0 (für Kerngebiete) deutlich überschritten werde. Die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte böten einen Orientierungsrahmen für eine sachgerechte Abwägung insbesondere zum Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen. Zweck der Vorschrift sei es, eine

geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, um so zu einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte zu gelangen (vgl. Jaeger in: BeckOK, BauNVO § 17 Rn. 2). Die in der ausgelegten Begründung des Bebauungsplanentwurfs genannten städtebaulichen Gründe und Ausgleichsmaßnahmen seien nicht geeignet, die Überschreitung des Orientierungswerts für die maximal zulässige GFZ in Kerngebieten um knapp 17 % zu rechtfertigen. Diesen sei allenfalls nur die grundsätzliche Eignung zuzusprechen, die Festsetzung einer gegenüber der bisherigen Plankonzeption erhöhten Baudichte zu rechtfertigen. Das Überschreiten der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte sei hierüber jedoch nicht zu rechtfertigen. Hierfür wären nach Auffassung der anwaltlichen Vertretung zusätzliche spezifische städtebauliche Gründe erforderlich, welche ohne die zusätzliche und gleichzeitige Einbeziehung auch der Grundstücke der Mandantinnen in die (Änderungs-) Bauleitplanung nicht gegeben sein dürften.

Schließlich sei der ausgelegte Planungsentwurf auch im Hinblick auf die unzureichende Berücksichtigung der Eigentümerstellung der Mandantinnen als Eigentümerinnen der Grundstücke Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen sowie die unzureichende Rücksichtnahme auf deren schutzwürdige Interessen Ausdruck einer abwägungsfehlerhaften Planung.

Die Eigentümerstellung der Mandantinnen sei dabei schon deshalb in unverhältnismäßiger Weise unberücksichtigt geblieben, weil diese als zwei von insgesamt drei Eigentümern der bislang mit dem Bebauungsplan Nr. 1325 überplanten Grundstücke nicht in hinreichender Weise am Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2150 beteiligt worden seien, obwohl seitens der anwaltlichen Vertretung bereits im Jahr 2018 für den vormaligen Grundstückseigentümer ein entsprechendes Interesse hinterlegt worden sei. Auch nachträglich wäre eine entsprechende Einbeziehung im Übrigen möglich gewesen. Der Einwand der Landeshauptstadt München, dass eine nachträgliche räumliche Erweiterung nicht in Betracht komme, weil ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur mit einem Vorhabenträger aufgestellt werden könne, gehe in diesem Zusammenhang fehl. Insoweit sei auf entsprechende Fundstellen in Literatur und Rechtsprechung hingewiesen, die ausdrücklich auch mehrere Vorhabenträger für zulässig erklären (vgl. nur: Krautzberger in: a.a.O., BauGB § 12 Rn. 57 m.w.N.).

Eine weitere anwaltliche Vertretung machte geltend, dass der dem Stadtrat vorgelegte Beschluss seitens des Planungsreferates vorsätzlich mit falschen Informationen, im Hinblick auf die Thematik, ob der Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2150 zwingend um das Flurstück Nr. 233/3 hätte erweitert werden müssen, bedient worden sei und damit in Bezug auf die notwendige Abwägung täusche. Die Einwendungen seien im Billigungsbeschluss rechtlich fehlerhaft behandelt. Die begangenen verfahrensrechtlichen und materiell-rechtlichen Fehler führten zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Die Vorgehensweise des Planungsreferats wiederhole Fehler, die die Stadt

Würzburg in einem ähnlichen Bebauungsplanverfahren für den Tricyan-Tower begangen habe und die zum Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14.09.2011 (9 N 10.2275, BayVBl. 2013, 278) geführt haben, in welchem der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Hochhaus-Bebauungsplan für unwirksam erklärt habe. Die Landeshauptstadt München werde sich auch nicht auf das Urteil des 2. Senats vom 08.11.2001 (2 N 01.2105) betreffend das Hochhaus an der Schenkendorfstraße stützen können, weil sich die Planung des Hochhauses der Versorgungskammer in entscheidenden Punkten vom damaligen Verfahren unterscheide und insbesondere, weil sich die Rechtslage durch die Novelle der Bayerischen Bauordnung vom 23.12.2020 geändert habe.

Die anwaltliche Vertretung brachte zudem vor, dass die Behandlung der Stellungnahmen ihrer Mandantin durch das Planungsreferat in der Beschlussvorlage für den Stadtrat sowohl sachlich falsch, wie juristisch fehlerhaft seien:

Die Aussage auf S. 5 der Beschlussvorlage, wonach die Landeshauptstadt München Überlegungen angestellt habe, die benachbarten Grundstücke in die Planung miteinzubeziehen, treffe nicht zu. Denn auf entsprechende Anregungen unserer Mandantschaft habe das Planungsreferat in keiner Weise reagiert. Auch die Aussage, dass eine zeitnahe Realisierung eines Bauvorhabens "nicht im Fokus der Nachbarschaft liege" treffe, wie sich aus dem gesamten Schriftverkehr seit 2017 ergebe, für die Mandantin der anwaltlichen Vertretung nicht zu. Vielmehr werde die Mandantin seitens der Landeshauptstadt München, wie ausgeführt, gezwungen, für ihr Wohnbauvorhaben sogar verwaltungsgerichtliche Unterstützung anzurufen.

Auch die Aussage auf S. 5 der Beschlussvorlage, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur ein Vorhabenträger möglich sei, treffe nicht zu. Es sei eine Einbeziehung benachbarter Grundstücke nach § 12 Abs. 4 BauGB möglich. Des Weiteren sei, wie sich aus der veröffentlichten juristischen Literatur und aus der Rechtsprechung ergebe, auch eine vorhabenbezogene Bauleitplanung nach § 12 BauGB mit mehreren Vorhabenträgern möglich (vgl. Oerder, Der Vorhabenträger beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, BauR 2019, 597).

Juristisch falsch und im Widerspruch zum Aktenstand des Planungsreferats sei die Aussage auf S. 9 der Beschlussvorlage, dass das Grundstück der Mandantschaft der anwaltlichen Vertretung, Fl.Nr. 233/3, nicht mit in den Bebauungsplan einbezogen wurde, da ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliege und zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses keine konkreten Entwicklungskonzepte für das Grundstück Fl.Nr. 233/3 vorlagen.

Wegen der Vorhaben der Mandantschaft der anwaltlichen Vertretung werde auf den obigen Sachvortrag Bezug genommen. Wegen des Bebauungsplans, der für das Grundstück der Mandantschaft gelte, werde auf den Vermerk des Planungsreferats vom 13.11.2008 verwiesen, wonach das Planungsreferat selbst bestätigt, dass der Bebauungsplan für das Grundstück der Mandantschaft der

anwältlichen Vertretung unwirksam sei. Die Nichteinbeziehung des Grundstücks der Mandantschaft in das Bauleitplanverfahren beruhe also auf offensichtlichen Rechtsfehlern.

Der vom Stadtrat (bzw. dem Planungsausschuss) bereits getroffene Satzungsbeschluss sei also evident abwägungsfehlerhaft, was zur Nichtigkeit des Bebauungsplans für die Hochhaus-Planung führe.

Die anwaltliche Vertretung merkte außerdem an, dass die Wahl des Umgriffs des Bauleitplanverfahrens gemäß § 9 Abs. 7 BauGB abwägungsfehlerhaft sei. Die Landeshauptstadt München sei verpflichtet, das Grundstück der Mandantschaft, Fl.Nr. 233/3, zusammen mit dem (ohnehin in städtischem Eigentum stehenden und für die Abstandsflächen des Vorhabens benötigten) Grundstück Fl.Nr. 233/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150" einzubeziehen. In diesem Sinne werde zum wiederholten Male beantragt, den Umgriff des Bauleitplanverfahrens nach § 9 Abs. 7 BauGB zu ändern.

Soweit das Planungsreferat davon ausgehe, dass eine Einbeziehung nach § 12 Abs. 4 BauGB nicht möglich sei, werde für das Grundstück der Mandantschaft beantragt, zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen weiteren (nicht vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen, dessen Geltungsbereich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenze.

Stellungnahme:

Der Vorwurf, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Stadtrat mit falschen Informationen im Hinblick auf die Erfordernis des Einbezugs weiterer Flächen bedient hat, ist zurückzuweisen. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch und es obliegt der Landeshauptstadt München im Sinne ihrer Planungshoheit, auch den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans festzulegen. Im Rechtssinne ist eine Miteinbeziehung weiterer Bereiche nur erforderlich, sobald die Überplanung Konflikte auslöst, die nur unter Miteinbeziehung der Nachbarflächen bewältigbar wären. Da hier keine Spannungen ausgelöst werden, die einen Einbezug erforderlich machen, ist der gewählte Umgriff des Bebauungsplans als rechtmäßig zu erachten. Die Entscheidung für den Planungsumgriff des Bebauungsplans wurde ausreichend abgewogen, auch sind auf den Nachbargrundstücken weiterhin autarke Planungen möglich.

In Abstimmung mit der Landeshauptstadt München hat sich die Vorhabenträgerin für einen vorhabenbezogenen und damit grundstücksbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB entschieden, womit die zeitnahe Realisierung und präzise Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses gewährleistet ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Instrument zur Planung konkreter Einzelvorhaben. Dies ist nicht mit der Einbeziehung weiterer Flächen größeren

Umfangs in den Umgriff vereinbar, bei denen es zu einer reinen Angebotsplanung kommen würde, da die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist. Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens lag dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung kein Konzept mit konkreten Realisierungsabsichten für das nördlich gelegene Grundstück vor. Erst nach dem Wettbewerb wurde ein Konzept vorgelegt, zugleich jedoch erläutert, dass die Bestandsgebäude erst kurz zuvor saniert und neu vermietet worden seien, wodurch eine zeitnahe Umsetzung des Projektes nicht möglich sei bzw. nur untergeordnete Teile des Grundstücks für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung stehen würden. Daher wurde entschieden, das Verfahren für das Projekt „RS76“ eigenständig durchzuführen, und ein eigenes Bauleitplanverfahren für das benachbarte Grundstück durchzuführen, wenn eine tatsächliche Realisierungsabsicht erkennbar wird. Die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes und die Übernahme von etwaigen Erschließungskosten wird im Übrigen über einen Durchführungsvertrag zwischen der Kommune und einem und nicht mehreren Vorhabenträgern geschlossen.

Der Vorwurf, die gebotene Rücksichtnahme bezogen auf andere Grundstücke würde fehlen, ist nicht nachvollziehbar. Bei der Entwicklung der Planung wurden die nachbarschaftlichen Belange, wie die Wahrung der sozialgerechten Bodennutzung und die Verschattung und Belüftung berücksichtigt sowie die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben untersucht und die öffentlichen und privaten Belange angemessen gegeneinander abgewogen. Durch das Vorhaben entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, was auch insbesondere für das angrenzende Grundstück, welches im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1325 liegt, gilt. Die Planung verändert nichts an den maßgeblichen Kennwerten und Festsetzungen im verbleibenden Teil des Bebauungsplans.

Die städtebauliche Planung funktioniert autark und erfüllt die definierten Planungsziele vollumfänglich auf dem Vorhabengebiet selber. Die nach § 17 der BauNVO definierten Obergrenzen stellen nur einen Orientierungsrahmen dar, der es Kommunen erlaubt, eine höhere Geschossflächenzahl festzusetzen, wenn dies städtebaulich vertretbar ist. In dem vorliegenden Fall begründet sich die Überschreitung insbesondere durch die Nutzung von bereits entwickelten Flächen im Sinne der Innenentwicklung, durch die hervorragende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und durch die Umsetzung eines städtebaulich prägnanten Entwurfs, der ein attraktives Quartier von hoher Identität schafft und das Areal und die Freiflächen deutlich aufwertet. Die Planungsziele wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in der Umgebung definiert und nehmen insbesondere Bezug auf die nördlichen Strukturen im Arabellapark.

Bereits oben wurde ausgeführt, dass die auch in diesem Zusammenhang im Einwand zitierten Gerichtsentscheidungen zu keinem anderen Ergebnis der rechtlichen Beurteilung durch die Plangeberin führen. Die städtebauliche Situation der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung in der Richard-Strauss-

Straße 76 unterscheidet sich maßgeblich von den Rahmenbedingungen, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans beim Tricyan-Tower in Würzburg geführt haben.

Die Äußerungen der Verwaltung auf Seite 5 des Billigungsbeschlusses hinsichtlich der Bemühungen, Nachbargrundstücke in die Planung mit einzubeziehen, betreffen die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücke. Es ist nicht zielführend, das Flurstück Nr. 233/3 der Gemarkung Bogenhausen in die Planung miteinzubeziehen, da das Flurstück Nr. 233/3 zum einen nicht direkt an das Planungsgebiet grenzt, zum anderen liegt für dieses Grundstück seit 2010 ein Aufstellungsbeschluss für eine Wohnbebauung vor. Seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird keine Erforderlichkeit zum Einbezug aufgrund der Abstandsflächenthematik dazu gesehen, da durch die Festsetzung zu den Abstandsflächen des Bauteils A die nach Süden fallenden Abstandsflächen hinter der Mitte der verbleibenden Grünfläche zwischen den beiden Flurstücken zurück bleibt, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Nachbargrundstücks nicht beeinträchtigt werden. (siehe Erläuterung Ziffer 13)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht das Grundstück Flurstück Nr. 233/3 städtebaulich unabhängig von dem Vorhabengebiet und ist gewillt, eine eigene städtebauliche Entwicklung hier voranzubringen. Bereits im Jahr 2010 wurde dazu ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05508), nachdem die Eigentümerin jedoch entschied, die Tankstelle weiter zu betreiben bzw. zu verpachten, wurde die Planung nicht weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 1323 aus dem Jahr 1981 ist dabei weiterhin rechtsverbindlich, da dieser weder durch die Landeshauptstadt München aufgehoben, noch in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt wurde. In einem Schreiben vom 26.08.2019 an die anwaltliche Vertretung der Eigentümerin des Flurstücks 233/3 teilte die Landeshauptstadt München mit, dass – anders als im Gespräch am 13.11.2008 durch die seinerzeit Beteiligten rechtsirrig vermutet und im Nachgang in einer Gesprächsnotiz festgehalten - nach gefestigter Rechtsprechung den Verwaltungsbehörden aus Gründen der Rechtssicherheit keine eigene Normverwerfungskompetenz zusteht.

Bei Vorliegen eines mit der Stadt abgestimmten Vorhabens und der Voraussetzungen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann ggf. auch für dieses Flurstück Nr. 233/3 (siehe Planzeichnung) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn der Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag auf Einleitung stellt. Der Geltungsbereich würde sich jedoch nur auf das zu überplanende Grundstück beziehen, da die städtische Grünfläche zwischen den beiden Planungen auch zukünftig nicht überplant werden soll.

9. Unschlüssiges Entwässerungskonzept

Im Hinblick auf das Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen resultiere die Rücksichtslosigkeit der Änderungsplanung im Übrigen daraus, dass

nach Verständnis der anwaltlichen Vertretung gemäß des ausgelegten Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan vom 30. März 2020 beabsichtigt sei, das auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214/17 der Gemarkung Bogenhausen anfallende Niederschlagswasser im Wesentlichen auch auf das östlich hiervon gelegene Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen abzuleiten und dort zu entsorgen, ohne dabei ein hinreichendes Entwässerungskonzept für das massiv versiegelte Vorhabengebiet selbst vorzusehen. Insofern heiÙe es auf S. 5 des Entwässerungskonzepts vom 30. März 2020, dass "[ebenso [] Teile der befestigten Flächen um das Gebäude nicht mit berücksichtigt [wurden], da das dort anfallende Regenwasser schadlos in die angrenzenden Grünflächen entwässert und versickert werden kann". Die Änderungsplanung beinhalte mithin keine hinreichende Lösung für die von ihr selbst geschaffene Problematik der Niederschlagswasserentsorgung im Vorhabengebiet, sondern verlagere diese lediglich auch auf ein benachbartes Privatgrundstück. (Fl.-Nrn. 214 und 214/7) Dies stehe in erheblichem Widerspruch zum Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.

Abschließend werde daher namens und im Auftrag der Mandantschaft beantragt, den Umgriff der Bauleitplanung dahingehend abzuändern, dass die Grundstücke Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 2150 einbezogen werden. Weiterhin werde beantragt, die der Landeshauptstadt München bereits vorgestellte Planung von Herrn Prof. Hierl den für die Fl.-Nrn. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen zu treffenden Festsetzungen zu Grunde zu legen.

Stellungnahme:

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen und den befestigten Flächen soll in den nicht unterbauten Randbereichen des Vorhabengebietes über Rigolen auf eigenem Grund erfolgen. Mögliche Lagen der Rigolen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die Anlage des Durchführungsvertrages sind, dargestellt.

Mit dem Satz auf S. 5 im Entwässerungskonzept „Ebenso wurden Teile der befestigten Flächen um das Gebäude nicht mit berücksichtigt, da das dort anfallende Regenwasser schadlos in die angrenzenden Grünflächen entwässert und versickert werden kann.“ sind die Flächen der Fahrradrampe und des im Untergeschoss umlaufenden Fußweges im nördlichen und östlichen Bereich des Vorhabengebiets gemeint. Die Entwässerung der beschriebenen Flächen erfolgt in die angrenzenden, als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen innerhalb des Umgriffs des Vorhaben- und Erschließungsplans, d.h. auf eigenem Grundstück der Vorhabenträgerin.

Eine Entwässerung von Regenwasser auf Nachbargrundstücke (d.h. Grundstücke außerhalb des Umgriffs des Vorhaben- und Erschließungsplans) erfolgt an keiner Stelle und ist in Ansehung der Datenlage technisch nicht erforderlich, da die zu erwartenden Niederschlagsmengen auch kapazitätsmäßig auf dem eigenen Grundstück nachweislich versickert werden können. Eine Bestätigung dessen wurde nochmals vom Gutachterbüro eingeholt.

Aus der vorgebrachten Thematik ergibt sich daher kein Konflikt, der es erfordert, weitere Grundstücke in die Planung mit einzubeziehen. Dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 214/7 und 214 der Gemarkung Bogenhausen wurde bereits in diversen Gesprächen im Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt, dass es bei dem fortgeschrittenen Verfahrensstand nicht mehr sinnvoll ist, die o.g. Grundstücke zu berücksichtigen. Auch aus städtebaulichen Gründen ist dies nicht erforderlich, da das städtebauliche Konzept der Bayrischen Versorgungskammer (BVK), welches in einem im Jahr 2018 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb entwickelt wurde, einen autark funktionierenden und identitätsstiftenden Städtebau bildet. Die zu Planungsbeginn unternommenen Versuche der LHM, Nachbarflächen in den Umgriff des Bebauungsplans zu integrieren, blieben im Übrigen damals erfolglos.

Für die o.g. Flurstücke käme selbstverständlich aus Sicht der LHM bei Vorliegen einer zeitnahen Realisierungsstrategie ein eigenes Verfahren in Betracht. Eine planerische Entwicklung der o.g. Flurstücke kann dann weitaus zielführender und passgenauer unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange zum Zeitpunkt der Planung sowie der dann konkretisierten Vorstellungen und Ziele des Planungsbegünstigten erfolgen.

10. Frühe Antragstellung auf Schaffung umfangreicher Wohnbebauung / Untätigkeitsklage

Aus Sicht einer anwaltlichen Vertretung habe das Planungsreferat in seiner Stellungnahme auf Seite 31 des Billigungsbeschlusses (Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlussstellungnahme des Bezirksausschusses 16 vom 10.02.2021) verschwiegen, dass sich deren Mandantin mit ihrem unmittelbar südlich des Vorhabengebietes gelegenen Grundstück (Fl.-Nr. 233/3) seit mehreren Jahren, bevor auch nur das Bauleitplanverfahren für das Hochhaus der Vorhabenträgerin eingeleitet wurde, darum bemüht habe, an dem Standort Richard-Strauss-Straße umfangreiche Wohnbebauung zu schaffen.

Diese Wohnbebauung werde seit Jahren vom Planungsreferat verhindert und müsse jetzt durch ein beim Verwaltungsgericht München unter dem Az. M 8 K 21.3871 anhängiges Klageverfahren im Wege der Untätigkeitsklage (§ 75 VwGO) erzwungen werden. Es sei ohne Weiteres möglich gewesen, sowohl am Standort des Hochhauses, als auch südlich davon, die Bebauungsplanvoraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum rechtssicher herzustellen.

Seit dem Jahr 2017 habe eine anwaltliche Vertretung in mehreren Schreiben, Anträgen und in mündlichen Vorsprachen das Planungsreferat aufgefordert, für das Grundstück der Mandantschaft Wohnbebauung bauleitplanerisch zu ermöglichen. In einem Schreiben vom 11.12.2017, also lange vor dem Eckdatenbeschluss des Stadtrates vom 24.10.2018, habe man dem

Planungsreferat das Interesse der Mandantschaft als Grundstückseigentümerin mitgeteilt, an der Überplanung des früheren Siemens-Areals zusammen mit der Versorgungskammer beteiligt zu werden. Das Planungsreferat befand es nicht für nötig, auf das Schreiben der anwaltlichen Vertretung vom 11.12.2017 auch nur zu antworten.

In einem Schreiben vom 15.11.2018, also zeitgleich mit der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs für das Versorgungskammer-Areal, habe die anwaltliche Vertretung dem Planungsreferat mitgeteilt, dass im Hinblick auf die Massivität der Planung der Versorgungskammer, im Hinblick auf die Abstandsflächenthematik, das Problem der verkehrsmäßigen Erschließung und wegen der grundlegenden Veränderung der das Grundstück der Mandantschaft beeinflussenden städtebaulichen Strukturen ein zwingender Zusammenhang zwischen der Planung für die Versorgungskammer und der bauleitplanerischen Behandlung des Grundstücks und der Eigentumsrechte der Mandantschaft bestehe. Dem Planungsreferat lagen die Vorschläge der Mandantschaft im Zusammenhang mit der Einbeziehung ihres Grundstücks in den Hochhaus-Standort (also rechtzeitig vor Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens) vor. Unsere Mandantin habe die Schaffung von mindestens 80 Wohneinheiten, also Wohnraum für 200 bis 300 Einwohner angeboten. Zugleich bot die Mandantin der anwaltlichen Vertretung an, diesen Wohnraum als Betriebswohnungen und für das Klinikpersonal der Klinik Bogenhausen zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht keine unmittelbare Verknüpfung zwischen den Vorhaben in der Richard-Strauss-Straße 76 und den Planungsabsichten für das Grundstück (Fl.-Nr. 233/3) weiter südlich des Vorhabengebietes, daher wurden die dort beabsichtigten Entwicklungen in der Stellungnahme an den BA 13 nicht dargestellt.

Das Flurstück Nr. 233/3 ist zudem städtebaulich eher der Parkstadt Bogenhausen zugehörig (siehe Anlage 2a), auch im Flächennutzungsplan ist hier eine andere Nutzungsart als bei den Flächen der BVK dargestellt. Aus diesem Grund bezog sich die Stellungnahme der Verwaltung ausschließlich auf das verfahrensgegenständliche Grundstück Richard-Strauss-Straße 76.

Für das besagte Areal der Mandantin südlich des Vorhabengebietes wurde am 08.12.2010 vom Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Planungsziel, dort eine fünfgeschossige Wohnbebauung zu entwickeln und somit das Tankstellenareal künftig für eine Wohnbebauung zu nutzen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Eigentümerin auf der Basis eines gemeinsam entwickelten Bebauungskonzeptes das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren kam nach dem Aufstellungsbeschluss und der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 13a Abs. 3 BauGB) im beidseitigen Einverständnis zum Ruhen, da die

Eigentümerin den Pachtvertrag für die Tankstelle zunächst bis 2020 verlängerte. Es wurde vereinbart, dass die Eigentümerin zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens auf das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zukommt. Der Vorwurf einer Untätigkeit von Seiten der Landeshauptstadt München ist daher zurückzuweisen. Unabhängig davon besteht gegen die Gemeinde kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das begonnene Bauleitplanverfahren kann aus Sicht der Verwaltung bei Vorliegen eines konkreten Realisierungsinteresses aufbauend auf dem dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegten Konzept weiter geführt werden.

Im Hinblick auf die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Richard-Strauss-Straße 76 und dem Wunsch, in die Planung miteinbezogen zu werden, hat sich die Eigentümerin im Jahr 2017 an die Landeshauptstadt München gewendet. Mit Schreiben vom 21.09.2018 reagierte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf den Wunsch der Einbeziehung in das Bauleitplanverfahren und teilte der Eigentümerin mit, dass das Planungsreferat keinen unmittelbaren Zusammenhang zwischen den beiden Planungen sieht und weiterhin die Entwicklung gemäß dem am 08.12.2010 gefassten Aufstellungsbeschluss anstrebt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hält es nicht für zielführend, die beiden Grundstücke miteinander zu verzahnen, da zum Einen zwei unterschiedliche rechtsverbindliche Bebauungspläne vorliegen und zum Anderen die Eigentümerin des Vorhabengebiets sich in Abstimmung mit der LHM für einen vorhabenbezogen und damit grundstücksbezogenen Bebauungsplan entschieden hat.

Im Juni 2019 wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die von der Eigentümerin beauftragten städtebaulichen Studien zum Flurstück 233/3 der Gemarkung Bogenhausen vorgestellt und erläutert. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung konnte der Herleitung der städtebaulichen Studie nicht folgen. Mit der Eigentümerin wurde vereinbart, dass sie sich mit weiteren städtebauliche Varianten auseinandersetzt und zu gegebener Zeit wieder auf das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zukommt.

11. Durchführungsvertrag

Eine anwaltliche Vertretung führte an, dass die Unrichtigkeit der Ausführungen des Planungsreferats zum Beschluss des Bezirksausschusses noch deutlicher werde, wenn man den Inhalt des zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abgeschlossenen Durchführungsvertrages zur Kenntnis nehme.

Die Hochhaus-Planung solle mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 eine Geschossfläche von rund 72.000 m² ermöglichen. Die Planung überschreite damit sogar den Orientierungswert von §17 BauNVO für Kerngebiete (GFZ 3,0) und behaupte, die Überschreitung sei aus städtebaulichen Gründen, nämlich um ein attraktives Quartier von hoher Identität zu schaffen und um die städtebaulichen Ziele eines hochwertigen Bürostandorts umzusetzen, gerechtfertigt.

§ 8 Abs. 4 des Durchführungsvertrages sei zu entnehmen, dass die Versorgungskammer 50 % der Vorhabensfläche, also eine Geschossfläche von rund 36.000 m² an Dritte vermiete, also nicht für Zwecke der Unterbringung von Mitarbeiter*innen der Versorgungskammer nutze. Der bisher für das Siemens-Gelände bzw. das Grundstück der Versorgungskammer geltende Bebauungsplan ermögliche eine Geschossfläche für Büronutzung von rund 32.600 m².

Aus Sicht der anwaltlichen Vertretung sei zur Abdeckung des Bedarfs der Mitarbeiter*innen der Versorgungskammer demnach eine geringfügige Erhöhung der Geschossfläche des bestehenden Bebauungsplans von rund 4.000 m² ausreichend. Hierfür sei nach deren Einschätzung nicht einmal die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig, sondern diese zusätzliche Geschossfläche sei über Befreiungen nach § 31 BauGB ohne Weiteres zu erreichen gewesen.

Eine Bauleitplanung für eine das Stadtbild völlig umstürzende Hochhaus-Planung, die ausschließlich dazu diene, dem Vorhabenträger die lukrative Vermietung von Büroflächen zu ermöglichen und die, entgegen den ursprünglichen Zusagen des Vorhabenträgers, keinen zusätzlichen Quadratmeter Wohnraum schaffe, sei eindeutig als Gefälligkeitsplanung und als städtebaulich nicht erforderlich zu qualifizieren.

Der Inhalt des Durchführungsvertrages beweise darüber hinaus, dass das Planungsreferat den Stadtrat im Hinblick auf den Beschluss des Bezirksausschusses nicht richtig informiert habe. Es sei unglaublich, dass 36.000 m² Bürogeschossfläche von der Bayerischen Versorgungskammer für eigene Zwecke benötigt werden.

Seitens einer anwaltlichen Vertretung wurde ausgeführt, dass die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Widerspruch zu den Inhalten des Durchführungsvertrages stünden.

Nach § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen seien im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet habe (§ 12 Abs. 3a BauGB). Die textliche Festsetzung in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gehe also davon aus, dass trotz Festsetzung eines Kerngebiets nach der Baunutzungsverordnung nur eingeschränkte Nutzungen, nämlich die, die Gegenstand einer Verpflichtung des Durchführungsvertrages seien, zulässig sein sollen.

§ 11 Abs. 1 des Durchführungsvertrages verpflichte die Vorhabenträgerin aber nicht zur Umsetzung der Art der baulichen Nutzung, wie sie in den Grundrissplänen der Anlage 3 des Durchführungsvertrages dargestellt seien, sondern die Vertragsregelung verpflichte die Vorhabenträgerin, das Grundstück "gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bebauen oder bebauen zu lassen". Abweichungen sollen im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich sein.

Damit seien die Darstellungen der Vorhabenpläne (also des sog. Vorhaben- und

Erschließungsplans) nicht zum Teil der Pflichten des Durchführungsvertrages geworden (vgl. § 2 Abs. 6 des Durchführungsvertrages).

Die Widerspruchsfreiheit der drei Inhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nämlich der Bebauungsplan mit den normativen Vorgaben des § 30 Abs. 2 BauGB, des vom Vorhabenträger im VEP zeichnerisch und textlich umschriebenen Vorhabens und des Durchführungsvertrages stünden also nicht widerspruchsfrei zueinander, was zur Gesamtnutzwirkung des Bebauungsplans führe. § 2 Abs. 4 des Durchführungsvertrages ändere an dieser Rechtsfolge nichts. Denn aus dieser Vertragsregelung ergebe sich keine Verwirklichungspflicht gemäß § 11 Abs. 1 des Durchführungsvertrages.

Stellungnahme:

Wesentlicher Anlass der Planung der Grundstückseigentümerin ist die Zusammenfassung aller bisherigen Münchener Standorte an einem Ort, um zukunftsfähig zu bleiben und eine langfristige Bindung an den Standort Bogenhausen zu ermöglichen. Die Mitarbeiterzahl der BVK ist in den letzten Jahren konstant und stark angestiegen. Vor diesem Hintergrund des dynamischen Wachstums berücksichtigt die Planung der Firmenzentrale, dass zukünftig auch weiterhin alles an einem Standort abgewickelt werden kann. Einen Großteil der neu erstellten Flächen wird die BVK dabei selbst nutzen. Bei den im Durchführungsvertrag genannten Flächen handelt es sich vorerst um Reserveflächen, die eine spätere Expansion der BVK ermöglichen sollen, zunächst aber an Dritte vermietet werden können. Der Durchführungsvertrag weist im § 8 Abs. 4 nur darauf hin, dass auch für Flächen, die an Dritte (zu einem Höchstmaß von 50 %) vermietet werden, ein Mobilitätskonzept anzuwenden ist. Zu diesen Flächen zählen im Übrigen auch die Sondernutzungen, wie Gastronomie, das Konferenzzentrum oder der Einzelhandel, welche die Büro- und Verwaltungsnutzungen sinnvoll ergänzen, so dass der Standort somit zukünftig wettbewerbsfähig bleibt.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Erhöhung der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche erforderlich. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist städtebaulich begründet und vertretbar, da diese durch Maßnahmen ausgeglichen wird, damit weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (in der Umgebung) vorliegen. Zu den städtebaulichen Gründen zählen die Nutzung bereits entwickelter Flächen im Sinne der Innenentwicklung, die Ergänzung der vorhandenen Baustruktur um weitere Hochpunkte, die hervorragende ÖPNV-Anbindung des Gebiets und die Schaffung eines attraktiven Stadtbausteins von hoher Identität. Durch die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten durch einen engen Bauraum um den Baukörper können qualitätsvolle und gut nutzbare Freiflächen geschaffen werden, so dass die Überschreitung der Orientierungswerte an dieser Stelle vertretbar und städtebaulich sowie freiraumplanerisch verträglich ist. Weitere neue nutzbare Freiflächen werden auf dem Dach des Verbindungsriegels

geschaffen. Sämtliche Freiflächen werden durch entsprechende Festsetzungen zur Qualität und Art der Neubepflanzung deutlich aufgewertet.

Hinsichtlich der Kritik einer Gefälligkeitsplanung wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme unter Ziffer 1 verwiesen. Im Übrigen zeigt die im Zuge der Planung aufgestellte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung auf, dass ein neues Zeichen mit Fernwirkung im Münchener Osten aufgrund der ausreichend gewährten Abstände zu den in der Umgebung liegenden Dominanten keine unverträglichen Beeinträchtigungen der bestehenden stadtbildprägenden Silhouetten entstehen lässt. Zudem ist die Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Mittleren Ring ausdrückliches Planungsziel.

Die Festsetzungen der Satzung und die Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen stehen widerspruchsfrei zueinander.

Die Festsetzung des Kerngebiets wird mit der vertraglichen Verpflichtung § 11 im Durchführungsvertrag verbunden, das so vermittelte Baurecht nur gemäß der dort eingegangenen Verpflichtungen auszuüben. Diese Regelungssystematik entspricht gerade der Vorstellung, die der Gesetzgeber mit Schaffung des § 12 Abs. 3a BauGB verfolgt hat. Der Gesetzgeber wollte ausdrücklich die Möglichkeit zur allgemeinen Festsetzung von Baugebieten nach der BauNVO – unter Herstellung eines konkreten Vorhabenbezugs – in das Gesetz aufnehmen (BT-Drs. 16/2496).

Der Durchführungsvertrag erreicht dabei, vergleichbar mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB, eine laufzeitgebundene Konkretisierung des Baurechts, die notwendigerweise enger ist als die gesamte Bandbreite, die das Kerngebiet in seiner gesetzlichen Grundkonzeption vermittelt.

Selbstverständlich bezieht sich die in § 11 des Durchführungsvertrages enthaltene Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Bebauung ihres Grundstücks auf das Vorhaben in Gestalt der Vorhabenpläne. Entgegen der Auffassung im Einwand konkretisiert § 2 Abs. 4 des Durchführungsvertrages die Bauverpflichtung nach § 11 im Sinne des vertragsgegenständlichen Vorhabens. Dort wird klargestellt, dass Gegenstand des Durchführungsvertrages das Vorhaben ist, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten Vorhabenplänen ergibt. Diese wiederum sind als Anlage wesentlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Aus den genannten Regelungen wird deutlich, dass nach dem Willen der Vertragsparteien, aber auch für einen objektiven Dritten der Bauverpflichtung dieser eindeutige Inhalt beizumessen ist.

12. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine anwaltliche Vertretung äußerte sich dahingehend, dass die Abwägung des Stadtrats auf der Grundlage der Beschlussvorlage des Planungsreferats fehlerhaft sei in Bezug auf die notwendige UVP-Vorprüfung; dies betreffe die vollständig bzw. weitgehend fehlenden Aussagen zu den nach dem UVP-Gesetz maßgeblichen Schutzgütern Wasser und Klima (siehe Anlagen 2 und 4, Ziff. 4

zum UVP-Gesetz). Beim Schutzgut Wasser seien in einem (hier fehlenden) UVP-Bericht die hydromorphologischen Veränderungen zu ermitteln und zu beschreiben, beim Klima seien die durch die Hochhaus-Planung bewirkte Veränderung des Kleinklimas am Standort zu beschreiben.

a) Zur Veränderung des Kleinklimas am Standort durch die Hochhaus-Planung fehle es an sämtlichen Angaben. Die mitausgelegte Windkanalstudie vom November 2020 betreffe ausschließlich den Windkomfort für die Nutzer innerhalb des Vorhabengebiets, nicht jedoch die Veränderungen des Kleinklimas im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandorts, insbesondere bei den im Umfeld der Hochhäuser gelegenen Gebäude und Aufenthaltsorte. Zum Schutzgut Klima heiße es lediglich auf S. 54 der Bebauungsplanbegründung, dass sich das Vorhabengebiet im innenstadtnahen Bereich befinde, für den eine hohe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung charakteristisch sei. "Der gesamte Bereich bis zur Denninger Straße weise aufgrund der hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf." Welche Auswirkungen die Hochhäuser hinsichtlich der Kleinklimaveränderung und der Veränderung der Windverhältnisse auf die Nachbarschaft haben, werde in der Bebauungsplanbegründung nicht behandelt, insoweit zeigt sich der Mangel der unterbliebenen Umweltverträglichkeitsuntersuchung. Ziff. 4.27 der Bebauungsplanbegründung mit der Überschrift "Klima und Klimaanpassung" sei hinsichtlich des genannten Schutzguts "Veränderung des Kleinklimas am Standort" aussageleer.

Im Zuge der UVP sei die Einholung entsprechender, auf den meteorologischen Daten des Münchner Osten basierenden Wind- und Klimagutachten notwendig.

b) Noch gravierender, was insbesondere auch den Grundwasserfluss unter benachbarten privaten Grundstücken und Überschwemmungsgefahren betreffe, seien die Mängel bei der Beurteilung der mutmaßlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser. Zu den Anforderungen der Rechtsprechung insoweit könne seitens einer anwaltlichen Vertretung auf die Rn. 4149 des bereits zitierten Urteils des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zu dem Würzburger Fall verwiesen werden (9 N 10.2275).

aa) Die mitausgelegten Unterlagen, die sich mit der Niederschlagswasserbeseitigung und mit den Grundwasser-Themen befassen, seien, bereits auf den ersten Blick erkennbar, unzureichend: Auf S. 3 des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan vom 30.03.2020 heiße es:

"Eine Regenwasserversickerung auf dem Gelände ist gemäß dem geotechnischen Gutachten vom 17.02.2020 möglich."
Das geotechnische Gutachten vom 17.02.2020 enthalte unter Ziff. 9 (Niederschlagswasserversickerung) jedoch überhaupt keine Aussage zur Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung auf dem Vorhabengelände. Es heiße dort lediglich:

"Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen."

Die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung solle offenbar auf nachfolgende Zulassungsverfahren verlagert werden, was weder dem Abwägungsgebot der Bauleitplanung, noch erst recht der notwendigen UVP-Prüfung entspräche.

Es erscheine auch offensichtlich, dass die Niederschlagswasserbeseitigung nicht geklärt sei. Wie den bei den Plänen befindlichen Grundrissen des 2. und des 3. Untergeschosses der Hochhäuser zu entnehmen sei, sei das gesamte Vorhabengelände, bis auf einen ganz schmalen Randstreifen im Osten (zu dem angrenzenden Grundstück des privaten Grundstückseigentümers, Fl.Nr. 214) vollständig versiegelt. Diese Versiegelung lasse sich auch aus der, bereits früher thematisierten, GRZ von 0,94 (die tatsächlich noch höher liege) ableiten. Die Ausführungen im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan vom 30.03.2020 zur Regenwasserentsorgung seien nicht nachvollziehbar. Der dem Entwässerungskonzept als Anlage beigefügte (zeichnerisch praktisch nicht lesbare) Lageplan der Entwässerung enthalte Entwässerungspunkte, die mitten im versiegelten Gelände lägen, wo also technisch eine Versickerung des Oberflächenwassers in tiefere Schichten nicht möglich sei. Ein Entwässerungsgefälle werde zum Teil in Richtung Richard-Strauss-Straße dargestellt, zum Teil in Richtung des östlich gelegenen privaten Grundstücks des Grundstückseigentümers Fl.Nr. 214. Offenbar solle auf privatem Grund Dritter die Entwässerungsproblematik des Vorhabens gelöst werden. Es sei strenggenommen kein Entwässerungspunkt eindeutig einem nicht im Untergrund versiegelten Teilbereich des Vorhabengrundstücks zuzuordnen. In diesem Sinne heiße es wohl auch etwas vage auf S. 5 des Entwässerungs-konzepts, dass das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserleitungen im Freispiegelgefälle gesammelt und den "Versickerungsanlagen auf dem Grundstück" zugeführt werde. Funktionsfähige Versickerungsanlagen seien aber, wie gesagt, nicht erkennbar. Das versickerte Oberflächenwasser könne ja nicht in die Untergeschosse der Tiefgarage eingeleitet werden. Auf S. 5 des Entwässerungskonzepts heiße es:

"Ebenso wurden Teile der befestigten Flächen um das Gebäude nicht mit berücksichtigt, da das dort anfallende Regenwasser schadlos in die angrenzenden Grünflächen entwässert und versickert werden kann."

Es solle damit offenbar ausgesagt werden, dass die Regenwasserentsorgung auf privaten Grundstücken Dritter oder auf öffentlichen Grünflächen der Stadt stattfinden solle.

bb) Auch im Bericht zum Überflutungsnachweis vom 12.04.2021 (dort unter Nr. 3.3) sei beim Thema Notentwässerung (unter Berücksichtigung eines heute wohl nicht mehr relevanten - da viel häufigeren - 30-jährigen Starkniederschlags) ausgeführt, dass eine Notentwässerung der Dächer und der Freiflächen, »falls eine oberirdische Bereitstellung von Rückhalteflächen nicht möglich ist«, unterirdisch (z. B. in entsprechend großdimensionierte Versickerungseinrichtungen) erfolgen solle. Wo diese großdimensionierten

Versickerungseinrichtungen in den Tiefgaragengeschoßen untergebracht werden sollen, ergebe sich aus den Planunterlagen nicht. Die Aussage auf S. 88 der Bebauungsplanbegründung, wonach durch ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan der Nachweis erbracht werde, dass die Entwässerung über Rigolen auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden könne, sei also offenkundig falsch.

cc) In gleicher Weise unter Berücksichtigung der UVP-Pflicht unbewältigt sei die Behandlung des Eingriffs in das Grundwasser. Bezüglich der Grundwasser-Thematik heiße es in der Begründung des Bebauungsplans (S. 88, Ziff. 4.18) lediglich:

"Durch den Bau der Tiefgarage und der drei Untergeschosse ist voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses erfolgt parallel zum Bebauungsplan bzw. Baugenehmigungsverfahren. "

In der Stellungnahme zur Grundwasserüberleitung vom 09.04.2021 werde ausgeführt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Bauendzustand im Allgemeinen lediglich ein induzierter Grundwasseraufstau von maximal 10 cm ohne weitere Maßnahmen vertretbar sei. Seitens der anwaltlichen Vertretung werde den Unterlagen entnommen, dass aufgrund des Einbringens von drei Untergeschossen in das Grundwasser ein höherer Grundwasseraufstau als diese genannten 10 cm zu erwarten sei. Wenn es dann in der zitierten Stellungnahme Grundwasserüberleitung heiße: "Insbesondere im Hinblick auf die westlich des Grundstücks verlaufende U-Bahn wird für den Bauendzustand daher höchstwahrscheinlich eine Grundwasserüberleitung erforderlich" werde erkennbar, dass, wie in aus der Presse bekannten zahlreichen weiteren Fällen, zuletzt in der Sonnenstraße, bei denen das zuständige Referat der Stadt München die Grundwasser-Thematik nicht bewältigt habe, eine Problemverschiebung, ohne Abwägung und Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren, in die Einzelzulassungsverfahren nicht rechtmäßig sei. Der Bebauungsplan könne nicht in Kraft gesetzt werden, ohne dass abschließend geprüft werde, ob für den dauerhaften Grundwassereingriff eine wasserhaushaltsrechtliche Gestattung erteilt werden könne oder nicht. In diesem Sinne habe die Rechtsfrage auch der 9. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs im Urteil vom 14.09.2011 entschieden.

Da derzeit nicht feststehe, ob eine wasserrechtliche Gestattung überhaupt erteilt werden könne, scheitere die Bauleitplanung derzeit schon an § 1 Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme:

Die stadtklimatischen Aspekte wurden in der Begründung zum Bebauungsplan insgesamt ausreichend beantwortet, auch das Kapitel „Klima und Klimaanpassung“ ist nicht als "aussageleer" zu bezeichnen. Nach Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz ist ein Stadtklima-Gutachten für das Vorhaben nicht notwendig, da insgesamt mit einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation im Vergleich zur Bestandssituation zu rechnen ist,

auch wenn eine Öffnung der Bebauung nach Westen und damit auch eine Durchlüftung nur durch einen großen Durchgang in der Erdgeschossenebene umgesetzt wird. Zur Verbesserung der klimatischen Situation im Vergleich zum Bestand trägt u.a. der verringerte Versiegelungsgrad, die verbesserte Grünausstattung und die Dachbegrünung des Vorhabens bei. Da durch diese Maßnahmen und vor dem Hintergrund der Bestandssituation erfahrungsgemäß von einer Verbesserung auszugehen ist, sind keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen dazu notwendig. Zudem werden Klimagutachten in München v. a. in stadtklimatisch sensiblen Gebieten, wie zum Beispiel bei Lage an einer Kaltluftleitbahn o. ä., erstellt.

Richtigerweise kann der Neubau eines Hochhauses durch die Veränderung der Strömungsverhältnisse negative Auswirkungen auf den Windkomfort haben, jedoch beschränken sich diese in der Regel auf den Bodenbereich im direkten Umfeld des Hochhauses. In einer Untersuchung zum Windkomfort wurde aufgezeigt, dass durch verschiedene Maßnahmen (so genannte "Glasschürzen" am Gebäude, windschützende Vegetation) negative Auswirkungen auf den Windkomfort im direkten Umfeld des Hochhauses ausgeschlossen werden können. Von negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist daher nicht auszugehen, weitergehende Untersuchungen sind nicht notwendig.

Die vorgenannten und weiteren durchgeführten Untersuchungen im Zuge der Planung zeigen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegt, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfordern würden.

Auch die hydrologischen Verhältnisse und die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser wurden im Vorfeld untersucht und entsprechende Maßnahmen abgestimmt. In den nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sind großdimensionierte Versickerungsanlagen geplant. Die vorgenannten Randbereiche sind nicht unterkellert, so dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem eigenem Grund versickern kann. Dies gilt auch für die Flächen des Fuß- und Radweges. Anstatt über Rigolen wird das Niederschlagswasser über angrenzende zu begrünende und zu bepflanzende Flächen im Vorhabengebiet selbst versickert, siehe auch Erläuterung unter Ziffer 9 dazu.

Die möglichen Lagen der Rigolen sind den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Freiflächengestaltungsplan) zu entnehmen.

Das geotechnische Gutachten untersucht lediglich die Eignung des Bodens für Versickerungsanlagen, während das Entwässerungskonzept die Ausmaße der erforderlichen Rigolen ermittelt. Dem Entwässerungskonzept ist auch die Aussage zu entnehmen, dass in Bezug auf erforderliche Flächenkapazitäten, die Anordnung der im Entwässerungskonzept angegebenen Rigolenmaße möglich ist. Der Lageplan zum Entwässerungskonzept verdeutlicht das Gefälle zur Entwässerung der Freiflächen. Das Niederschlagswasser der Freiflächen wird in Regenwasserleitungen gesammelt und unterhalb der Tiefgarage den Versickerungsanlagen in den nicht unterkellerten Randbereichen auf dem Grundstück zugeführt.

Das wasserrechtliche Verfahren, welches für den Grundwasseraufstau im Bau- und Endzustand erforderlich ist, wird üblicherweise im Bauvollzug im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt. Auf Ebene der Bauleitplanung wird die Sachlage grundsätzlich soweit geklärt, dass sich im späteren Wasserrechtsverfahren keine unlösbaren Probleme ergeben können. Daher wurden im Laufe des Verfahrens entsprechende Maßnahmen mit dem Referat für Klima und Umweltschutz (RKU) abgestimmt und das Wasserwirtschaftsamt beteiligt. Dieses brachte gegen das Vorhaben ebenfalls keine Einwände vor.

Da mit Beginn dieses Jahres neue Anforderungen hinsichtlich der Aufstauhöhe (soll bei „Null“ liegen) bei unterkellerten Nachbargebäuden gelten, wurde eine ergänzte Reichweitenberechnung vom Grundbaulabor München am 27.01.2022 erstellt. Die Berechnung zeigt auf, dass durch die bereits vorgesehene Grundwasserüberleitung als Ringdrainage keine Betroffenheit der Nachbargrundstücke durch einen Grundwasseraufstau besteht und somit aus dieser Sicht der wasserrechtlichen Erlaubnis nichts im Wege steht. Auf Bebauungsplanebene sind die Vorabstimmungen mit dem Referat für Klima und Umweltschutz ausreichend, um den Bebauungsplan in Kraft treten zu lassen. Auch das zitierte Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14.09.2011, Az. 9 N 10.2275, liefert keine Begründung für den Vorwurf, die Behandlung der Niederschlagswasserversickerung werde unzulässigerweise auf die Genehmigungsebene verschoben.

Im dort zu entscheidenden Sachverhalt wurde die Lösung gravierender Fragen der Grundwasserhaushaltung im Zusammenhang einer mehrgeschossigen Tiefgarage in das wasserrechtliche Gestattungsverfahren verlagert. Der Bebauungsplan beleuchtete diese Aspekte nach Auffassung des Gerichts unzureichend in der Abwägung.

Wie der Vortrag der technischen Fachdienststellen zeigt, ist die hiesige Niederschlagswasserthematik damit nicht ansatzweise zu vergleichen. Mögliche Konflikte in diesem Zusammenhang wurden soweit gelöst, wie dies auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich und sinnvoll ist. Es ist in diesem Fall sachgerecht, die Beurteilung der konkreten Ausführungsplanung im Baugenehmigungs- bzw. konzentrierten wasserrechtlichen Gestattungsverfahren vorzunehmen.

13. Abstandsflächen

Aus Sicht einer anwaltlichen Vertretung erlaubten die abstandsflächenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Bauvorhaben (nämlich das Hochhaus mit dem Bauteil A), das abstandsflächenwidrig sei. Hierdurch werde die Einwendungsführerin in nachbarschützenden Rechten verletzt.

Die abstandsflächenrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans seien beim Bauteil A unvereinbar mit Art. 6 BayBO in der seit 01.06.2021 geltenden Fassung.

a) Der Bebauungsplan lasse beim Bauteil A eine südliche Außenwand mit einer

Wandhöhe von 96,25 m zu. Abstandsflächenrechtlich hinzu gezählt werden die nach § 8 der Satzung bei Bauteil A zulässigen Dachaufbauten mit einer Höhe von 6 m (zurückgesetzt von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses um 3 m gemäß § 8 Abs. 1 der Satzung). Damit ergäbe sich beim Bauteil A nach Süden nach Berechnung einer anwaltlichen Vertretung eine Abstandfläche von 1 H mit 99,25 m. Mit einer Außenwandlänge von 30 m könne das Bauteil nicht die in München fortgeltende 16 m-Privilegierung nach Art. 6 Abs. 5 a) Satz 2 BayBO beanspruchen.

Die südliche Außenwand des Bauteils A falle mit einer Tiefe von mehr als 50 m auf den östlichen Teil des Grundstücks der Mandantschaft Fl.Nr. 233/3. Das Grundstück der Mandantschaft der anwaltlichen Vertretung sei von der im Bebauungsplan festgesetzten südlichen Baugrenze des Bauteils A ca. 55 m entfernt.

Die Bebauungsplansatzung lasse in § 5 als Abstandsfläche nach Süden eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H "gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO" zu. Dies ergäbe eine Abstandsfläche von 39,70 m.

Da der für das Grundstück der Mandantschaft geltende Bebauungsplan nichtig sei, beurteile sich die bauplanungsrechtliche Bebaubarkeit dieses Grundstücks nach § 34 BauGB. Es handele sich bei dem Grundstück bauplanungsrechtlich nicht um ein Kerngebiet, sondern um ein allgemeines Wohngebiet.

Die von der Bebauungsplansatzung beanspruchte Abstandsflächentiefe von 0,4 H setze sich über die neu geschaffene Vorschrift des Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO hinweg. Denn nach Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO betrage die Abstandsfläche in München außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten 1 H.

Die Abstandsfläche von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO könne das Bauvorhaben und die Bebauungsplansatzung nur innerhalb des festgesetzten Kerngebiets beanspruchen, nicht jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Insoweit gelte jetzt aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2020 die seit jeher außerhalb Bayerns maßgebliche Beurteilung der planungsrechtlich bedingten Abstandsflächenverkürzung (siehe insbesondere OVG Münster, U. v. 02.02.1998, 10 A 6361.95, BRS 60, Nr. 414/420). Es heiße dort:

"Allerdings liegt das streitige Vorhaben selbst in einem ausgewiesenen Kerngebiet, für das gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 2. Alt. BauO NW 1984/1995 grundsätzlich der Bemessungsfaktor 0,5 H gelten würde. Das Kerngebiet grenzt jedoch im hier streitigen Bereich an ein ausgewiesenes Mischgebiet an, dem auch die Grundstücke der Klägerin zugehören. Im Grenzbereich verschiedener Baugebiete, in denen - wie auch hier - Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit nebeneinander liegen können, ist von dem Bemessungsfaktor auszugehen, der die größere Tiefe der Abstandsfläche bewirkt."

Anders formuliert: In Randbereichen beispielsweise eines Kerngebiets gelte für die Abstandsfläche, die in andere planungsrechtliche Gebiete falle, die größere

Wandhöhe, im vorliegenden Fall also 1 H. Die insoweit abweichende frühere Rechtsprechung des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U. v. 08.11.2001, 2 N 01.2105, Rn. 28 der Urteilsausfertigung) sei aufgrund der Änderung des bayerischen Abstandsflächenrechts überholt und nicht mehr anwendbar.

b) Ungeachtet dieser soeben unter Buchst. a) geschilderten Rechtslage sei die Festsetzung des Baukörpers A mit der festgesetzten Baugrenze und der festgesetzten Wandhöhe abstandsflächenwidrig:

Zwar heiße es unter Ziff. 4.5 der Bebauungsplanbegründung (S. 68 im Billigungsbeschluss), dass die Mitte der addierten öffentlichen Flächen (Gehweg und Kleingartenanlage) mit der sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe und basierend auf 0,4 H ergebenden Abstandsfläche nicht überschritten werde. Das treffe aber nicht zu. Der bei den Planunterlagen befindliche Lageplan mit den maximalen Abstandsflächen vom 12.08.2021 im Maßstab 1:1000 ergebe einen Abstand der nördlichen Grenze des Gehwegs zum Grundstück der Mandantschaft der anwaltlichen Vertretung, Fl.Nr. 233/3, von 39 m. Damit dürfte die südliche Außenwand des Bauteils A eine Tiefe der öffentlichen Grünfläche von 19,5 m beanspruchen. Tatsächlich beanspruche die Außenwand aber mindestens 25 m der öffentlichen Grünfläche. Für das Grundstück der Mandantschaft verblieben nur rund 14 m. Dies verstoße gegen Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO, wonach ein Bauvorhaben öffentliche Grünflächen nur bis zu deren Mitte beanspruchen dürfe (damit auch der gegenüberliegende Nachbar die Hälfte der öffentlichen Grünfläche in Anspruch nehmen könne).

Da der Bebauungsplan und die Begründung des Bebauungsplans Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO nicht beachtet würden, seien die Festsetzungen des Bebauungsplans abstandsflächenwidrig und damit unwirksam.

Stellungnahme:

Wie unter Ziffer 3 erläutert, ist die für den Bebauungsplan Nr. 2150 festgesetzte Gebietskategorie als Kerngebiet (MK) rechtmäßig. Die geltende Fassung der BayBO regelt in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Abstandsflächen für Kerngebiete mit 0,4 H (vorher 0,5 H), Art. 6 Abs. 5 a BayBO hebt diese Regelung für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohner nur für Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) auf, nicht für Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete. Demnach ergibt sich für das Bauteil A mit einer Wandhöhe von 96,25 m und unter Anwendung von 0,4 H eine Abstandsflächentiefe von 38,5 m. Die Dachaufbauten sind mit einer Höhe von 6,0 m oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, jedoch treten sie um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 3,0 m von der darunter liegenden Außenfassade zurück. Die sich mit den Dachaufbauten ergebende Höhe von 102,25 m würde mit 0,4 H eine Abstandsfläche von 40,9 m auslösen. Da die zulässigen Dachaufbauten aber mindestens um 3,0 m von der darunter liegenden Fassade zurücktreten müssen, kommen die Abstandsflächen der Dachaufbauten innerhalb der Abstandsflächen der darunter liegenden Fassaden zu liegen und

reichen nicht darüber hinaus.

Abstandsflächen müssen immer auf eigenem Grund nachgewiesen werden oder auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen bis zu deren Mitte zu liegen kommen. Das Flurstück Nr. 233/0 der Gemarkung Bogenhausen südlich des Vorhabengebiets ist städtisches Eigentum und wird im Bebauungsplan Nr. 1323 als öffentliche Grünfläche mit Nutzung als Kleingartenanlage festgesetzt. Nach der einschlägigen Kommentarliteratur ist im Rahmen des Abstandsflächenrechts der Begriff öffentliche Grünfläche wie in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu verstehen. In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden wiederum Dauerkleingartenanlagen als typisches Beispiel für öffentliche Grünflächen genannt. Die parzellenweise Verpachtung der Kleingärten steht dazu nicht im Widerspruch. Das Merkmal „öffentlich“ ergibt sich in dieser Konstellation vorrangig aus dem städtischen Eigentum an der Fläche. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, freilich abgesehen von Gartenlauben und anderen typischen Gestaltungselementen. Diese haben jedoch keine abstandsflächenrechtliche Bedeutung. Funktional handelt es sich also auch bei der im öffentlichen Eigentum stehenden Dauerkleingartenanlage um eine öffentliche Grünfläche, die bis zur Mitte mit Abstandsflächen belegt werden kann. Die Anlage weist mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs eine Tiefe von ca. 120 m auf, womit die Abstandsflächen nach Süden der Bauteile B und C vor der Mitte zu liegen kommen.

Eine nochmalige Überprüfung der Abstandsflächen hat ergeben, dass diese im Bereich südlich des Bauteils A verkürzt werden müssen, da hier auf einer Länge von ca. 3,80 m im südwestlichen Bereich bei Ansatz einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H die Mitte der Grünfläche überschritten wird. Eine Überlagerung mit sich aus der heute zulässigen und vorhandenen Bebauung des südlich gelegenen Flurstücks Nr. 233/3 ergäbe sich jedoch auch bei Ansatz einer Abstandsfläche von 0,4 H nicht. Auch sind unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichender Belichtung und Belüftung weiterhin erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten über das heute bestehende Baurecht hinaus für das südlich benachbarte Grundstück im Rahmen einer Bauleitplanung gegeben, ohne dass es zu Überlagerungen der Abstandsflächen der Bauvorhaben käme. Die Verkürzung der Abstandsflächen ist daher an dieser Stelle und im vorgesehenen Umfang auch unter Berücksichtigung der Belange des südlich gelegenen Flurstücks Nr. 233/3 vertretbar. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Weitere Gründe sind in der Stellungnahme unter I. C) 6. dargestellt.

Im Übrigen geht der Einwand jedoch fehl, wenn argumentiert wird, es müsse 1 H gelten, weil ein (faktisches) WA benachbart sei:

Nach der obergerichtlichen bayerischen Rechtsprechung gelten die baugebietsspezifischen Abstandsflächentiefen auch für angrenzende Baugebiete außerhalb des Vorhabengebiets. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass sich daran durch die Aufnahme des Art. 6 Abs. 5 a BayBO im Zuge der jüngsten Novelle etwas geändert hat.

In der Begründung der Bayerischen Staatsregierung zum entsprechenden

Gesetzentwurf wird nicht ausgeführt, dass damit auch eine Angleichung des Abstandsflächenrechts an andere Bundesländer erfolgen sollte, wo in der Landesbauordnung ausdrücklich bestimmt ist, dass zu anderen Baugebieten die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche gilt (z.B. § 6 Abs. 5 Satz 4 LandesBauO-NRW). Der bayerische Gesetzgeber hat die Aufnahme einer derartigen Bestimmung unterlassen und den Regelungsunterschied nicht beseitigt.

Zudem ist, wie auch schon unter Ziffer 8 erwähnt, der Bebauungsplan Nr. 1323 weiterhin rechtsgültig, da eine Verwaltungsbehörde generell nicht in der Lage ist Bebauungspläne für unwirksam zu erklären. Daher gilt derzeit auch weiterhin die Festsetzung als Kerngebiet für das mit einer eingeschossigen Tankstelle bebaute Flurstück Nr. 233/3.

B) Änderungen der Festsetzungen, der Begründung, der Planzeichnung und der Vorhabenpläne nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss (Änderungen sind grau markiert)

1. Änderungen in Satzung, Begründung, Planzeichnung und Vorhabenplänen: Verortung des Einzelhandels

Die im Vorhaben zugelassenen Einzelhandelsbetriebe werden hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche und deren Lage begrenzt, um ein ausgewogenes Verhältnis der Angebote sicherzustellen. Die Verortung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurde auf den nördlichen Teil des Bauteils B in dessen Erdgeschoss und Mezzaningeschoss beschränkt und erfolgt aufgrund der guten Erreichbarkeit mit Ausrichtung zur Richard-Strauss-Straße und im Bereich der zentralen Durchwegung.

Die Verortung des Einzelhandels erfolgt in § 2 Absatz (4) der Satzung, der vorhandene Absatz (4) im Billigungsbeschluss wird zum Absatz (5). Unter § 2 Abs. 3 c) wird ergänzend Einzelhandel im Mezzaningeschoss zugelassen. In der Begründung wird unter Ziffer 4.2 ergänzend aufgeführt, warum die Verortung der Einzelhandelsbetriebe erforderlich ist. In der Planzeichnung werden die möglichen Flächen für Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Die Einzelhandelsflächen werden auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen des Erdgeschosses und Mezzaningeschosses aktualisiert.

Auszug aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Vorhabengebiet wird ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 3 a BauGB festgesetzt.

(2) Ausgeschlossen werden:

- a) Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von insgesamt 650 m² Verkaufsfläche
- b) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- d) Spielhallen, Spielcasinos sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Tabledancebars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- e) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO

(3) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) im ersten Untergeschoss zusätzlich zu den Stellplätzen, Technikflächen:
 - eine Kindertageseinrichtung (Kita)
 - Sportflächen
 - sonstige den Hauptnutzungen dienende Nebennutzungen
- b) im Erdgeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe von Abs. 4
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Mobilitätszentrale
- c) im Mezzaningeschoss (in den Bauteilen B und C):
 - Bauteil C: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Bauteil B: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe von Abs. 4
- d) vom 1. Obergeschoss bis einschließlich 11. Obergeschoss sowie vom 13. Obergeschoss bis einschließlich 23. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
- e) Im 12. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Schank- und Speisewirtschaften,
- f) Im 24. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - mind. 350 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen
- g) Schank- und Speisewirtschaften auf den Dachflächen der Bauteile A und B, auf Bauteil A mind. 280 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen.

(4) Einzelhandel ist ausschließlich im Erdgeschoss und Mezzaningeschoss des

Bauteils B innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig, wenn die Verkaufsfläche jeweils eine Größe von 650 m² nicht überschreitet.

(5) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO

Die vom Erdgeschoss bis zum 24. Obergeschoss zulässigen Büroflächen sollen durch Sondernutzungsflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsnutzungen und eine private Kindertageseinrichtung ergänzt werden.

Die zulässigen Nutzungsarten werden zudem im Wege der Feinsteuerung differenziert nach Geschossen festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem sichergestellt, dass die öffentlichen Nutzungen (wie Gastronomie, Einzelhandelsnutzungen, Kita) innerhalb des Baugebiets gut erreichbar im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss angeordnet werden.

Die privat betriebene Kita soll vor allem den Mitarbeiter*innen der Büro- und Gewerbeeinheiten innerhalb des Vorhabengebiets dienen, steht voraussichtlich jedoch auch Dritten offen. Neben der Kita sind im ersten Untergeschoss auch Sportflächen mit Duschen und Umkleiden sowie sonstige der Büronutzung dienende Nutzungen wie z. B. Fahrradabstellplätze, Hausdienste, Poststelle, Lager-, Archiv- und Technikräume zulässig.

Zur Versorgung der künftig im Vorhaben Beschäftigten und des Publikumsverkehrs werden Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Die Festsetzungen erfolgen aufgrund des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München. Aufgrund des Ziels, die Funktion der vorhandenen Zentren zu sichern und ein ausgewogenes Verhältnis der Angebote an zentralen Standorten im Stadtteil sicherzustellen, werden die zulässige Verkaufsfläche und deren Lage entsprechend begrenzt. Die Verortung im nördlichen Teil des Bauteils B in dessen Erdgeschoss und Mezzaningeschoss erfolgt aufgrund der guten Erreichbarkeit im Erdgeschoss an der zentralen Durchwegung mit Publikumsverkehr und mit Ausrichtung zur Richard-Strauss-Straße. Im Erdgeschoss ist zudem eine Mobilitätszentrale vorgesehen, um das Management des Mobilitätskonzepts (siehe Kapitel, „Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“) an zentraler Stelle zu sichern. Die gastronomische Nutzung mit Freischankflächen im Erdgeschoss soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um eine Öffnung und damit Aufwertung des Areals für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Weiterhin sind Gastronomieflächen auch im zwölften Obergeschoss zulässig, um

im Bauteil B (BT B) an einer zentralen Position für die Mitarbeiter*innen ein Versorgungsangebot (Kantine) schaffen zu können. Ergänzend sind im 24. Obergeschoss des Bauteils A (BT A) weitere attraktive Gastronomieflächen (Skybar) zulässig, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein werden. Auf den Dachflächen der Bauteile A und B sind ebenfalls Gastronomienutzungen zulässig, die dort zusätzlich ein hohes Erlebnispotential bieten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin in den Vorhabenplänen und im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Ausschnitt der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150



Abb. Links: Geänderte Planzeichnung, Quelle: LHM Abb. Rechts: Bisherige Planzeichnung, Quelle:LHM



Bereich mit Einzelhandel im Erdgeschoss und im Mezzaningeschoss

Ausschnitte aus den Vorhabenplänen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

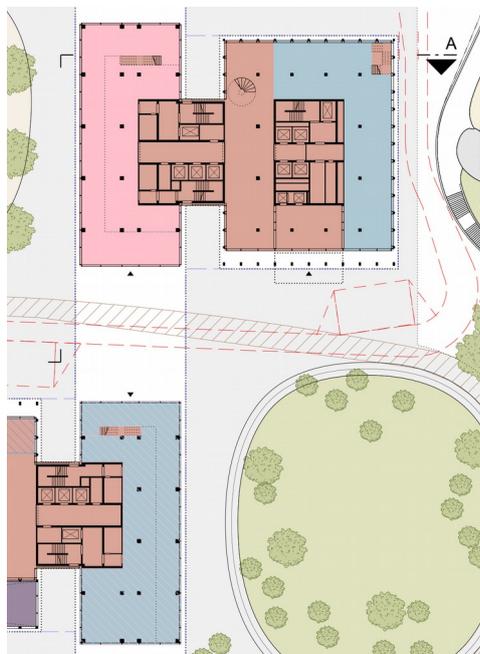


Abb. Links: Geänderter Vorhabenplan EG

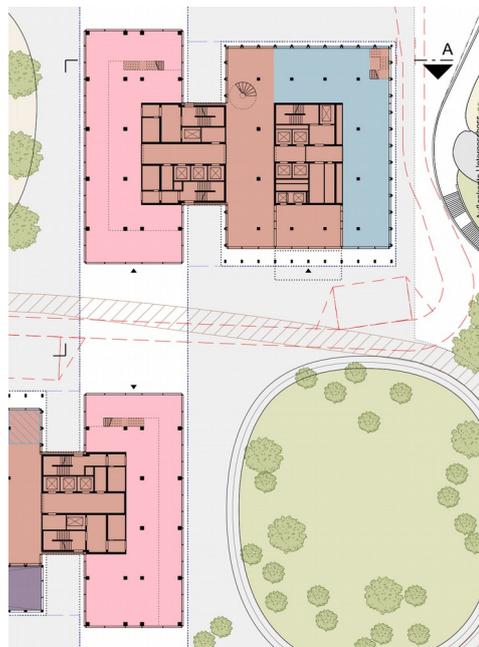


Abb. Rechts: Bisheriger Vorhabenplan EG, Quelle DCA

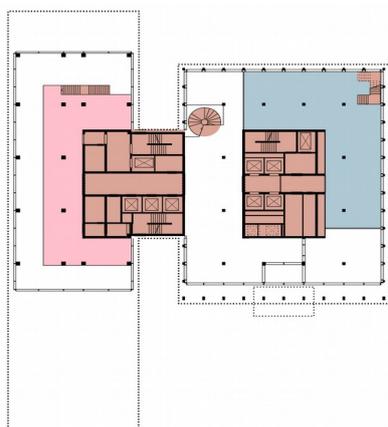


Abb. Links: Geänderter Vorhabenplan Mezzanin
Quelle: DCA

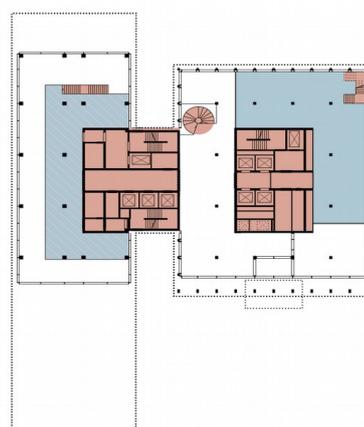


Abb. Rechts: Bisheriger Vorhabenplan Mezzanin
Quelle: DCA/Strabag

Legende

	Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)		Boten Taxi - 5 Stellplätze	
	Erschließung/Technik		Carsharing - 5 Stellplätze	
	Rampe Tiefgarage		Carsharing - 2 Stellplätze E-Mobilität	
	Mobilitätszentrale (Beratung)		Gehrechtsfläche	
	Aufzug Skybar		Büro oder öffentliche Nutzung / Gewerbe / Gastro	
	Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel			

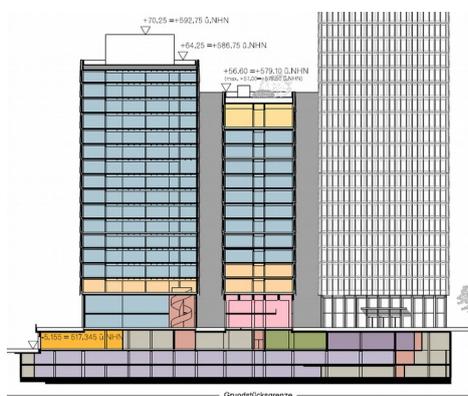


Abb. links: Geänderter Vorhabenplan Schnitt A-A
Quelle: DCA/Strabag

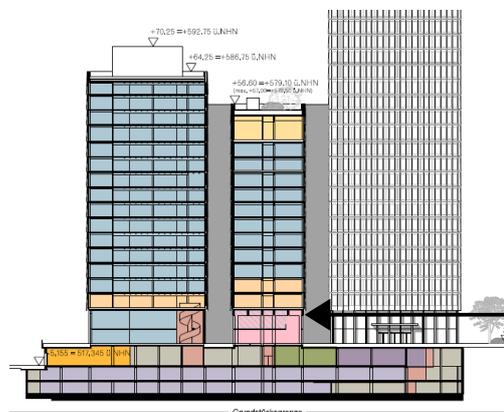


Abb. rechts: Bisheriger Vorhabenplan Schnitt A-A,
Quelle: DCA/Strabag

Änderung in
Abbildung
rechts:
Schraffur
„Bürofläche
optional“ im
Mezzanin-
geschoss

Legende

	Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)		Sport
	Büro/Konferenz Intern		KITA
	Kantine (12. OG)		Stellplätze - PKW
	Büro		Stellplätze - Fahrrad
	Erschließung/Technik		Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel
	Gebäudetechnik		(Bürofläche optional)
	Archiv/Lagerfläche		

2. Änderungen in Satzung, Begründung, Vorhabenpläne: Verkürzung Abstandsflächen

Die Festsetzung der Abstandsflächen wird dahingehend angepasst, dass die Abstandsfläche des Bauteils A nach Süden um 5,5 m verkürzt wird. Das konkrete Maß der Verkürzung nimmt Rücksicht auf die Entwicklungschancen des südlich benachbarten Privatgrundstücks.

Die Festsetzungen in § 5 werden um den Absatz (2) ergänzt. Die Begründung wird unter Ziffer 4.5 entsprechend der Festsetzungen angepasst und ergänzt. Der in den Vorhaben- und Erschließungsplänen enthaltene Lageplan mit Darstellung der Abstandsflächen wird entsprechend der Festsetzungen für die südliche Abstandsfläche des Bauteils A korrigiert.

Auszug aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

§ 5 Abstandsflächen

(1) Im Vorhabengebiet gilt zu den nördlich, südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefe von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

(2) Hiervon abweichend wird die Abstandsfläche südlich des Bauteils A über

dessen gesamte Breite um 5,5 m verkürzt.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

4.5 Abstandsflächen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Richtung Süden, Westen, Norden und Osten einzuhalten sind. Hiervon abweichend wird die Abstandsfläche des Bauteils A nach Süden über dessen gesamte Breite um 5,5 m verkürzt. Damit werden die Abstandsflächen für Kerngebiete von 0,4 H im Norden und Osten auf eigenem Grund und im Westen bis zur Straßenmitte eingehalten.

Richtung Süden fällt die Abstandsfläche, welche maximal 33 m (Bauteil A) beträgt, mit einer Tiefe von zirka 20 m auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg und die hieran angrenzende und gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1323 festgesetzte Kleingartenanlage, die sich im städtischen Eigentum befindet und an private Dritte verpachtet ist. Die festgesetzte Kleingartenanlage auf einer öffentlichen Fläche ist als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu bewerten und stellt damit zugleich eine öffentliche Fläche im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dar, die grundsätzlich bis zu ihrer Mitte mit Abstandsflächen belegt werden kann. Die Mitte der addierten öffentlichen Flächen (Gehweg und Kleingartenanlage) wird mit der sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe und basierend auf 0,4 H ergebenden Abstandsfläche bzw. der verkürzten Abstandsfläche des Bauteils A nicht überschritten. Die Verkürzung der südlichen Abstandsfläche des Bauteils A bleibt nur geringfügig (um zirka 15 %) hinter der gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächentiefe von 0,4 H zurück und wahrt die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Städtebaulich arrondieren die Hochpunkte des Vorhabens den Hochhauscluster, der sich ab dem Effnerplatz die Richard-Strauss-Straße mit einer signifikanten Dichte entlangzieht. In diesen Kontext fügt sich das Vorhaben in exakt der vorliegenden Form sinnvoll ein, was eine maßvolle Anpassung der Abstandsflächen rechtfertigt. Durch die lichte Fassadengestaltung und die schlanken Proportionen insbesondere von Bauteil A geht dabei vom Vorhaben keine erdrückende Wirkung aus. Das konkrete Maß der Verkürzung nimmt schon jetzt Rücksicht auf die Entwicklungschancen des südlich benachbarten Privatgrundstücks, um Abstandsflächenkonflikte bei dessen etwaiger Neubebauung zu vermeiden. Das städtebaulich gebotene Abstandsflächengefüge wird selbstverständlich auch im Falle einer Überplanung der Vorhabensperipherie maßstäblich sein. ~~Eine angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Flächen ist nach wie vor gewährleistet, da durch die festgesetzte maximale Wandhöhe des Bauteils A, das die Abstandsfläche auslöst, ohnehin nördlich der Kleingartenanlage errichtet wird und der Sonneneinfall nicht beeinträchtigt wird, d. h. keine Verschattung vorliegt.~~ Die Auswirkungen, die durch das geplante Hochhaus-Ensemble auf die

Belichtungsverhältnisse in den umliegenden Nachbarschaften zu erwarten sind, wurden in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Belichtungsqualitäten an den Fassaden der Nachbargebäude im Westen, Norden und Osten entstehen werden.

Die Abstandsflächen nach BayBO werden im Bereich der West-, Süd- und Nordfassaden des Neubaus eingehalten. Der Einfall des Tageslichts bis maximal 45° in die Innenräume aller Nachbargebäude ist gegeben. Auf der Südseite schließt eine Kleingartenanlage an. Hier sind keine Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Vor der Westfassade der geplanten Kita östlich des Vorhabengebiets kann kein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden; da hier die Abstandsfläche lediglich 0,4 H beträgt. Da alle Aufenthaltsräume der östlich des Vorhabengebiets geplanten Kita über deren Ostfassade belichtet werden sollen, sind die Belichtungs- und Besonnungsqualitäten durch den Neubau des Hochhauses nicht beeinträchtigt. Damit können nach der Errichtung des Neubaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Nutzungseinheiten der angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

Ausschnitt aus den Vorhabenplänen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

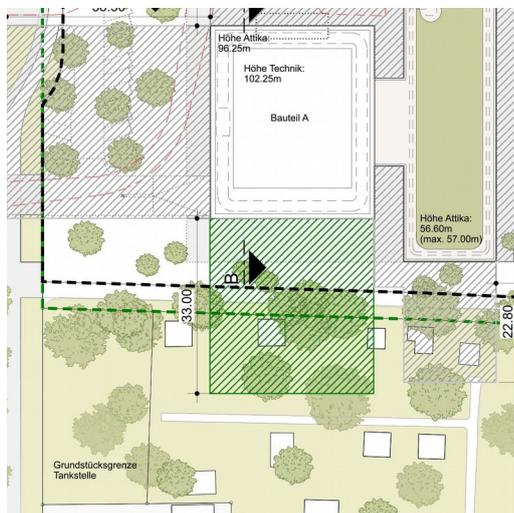


Abb. Links: Geänderte Abstandsfläche

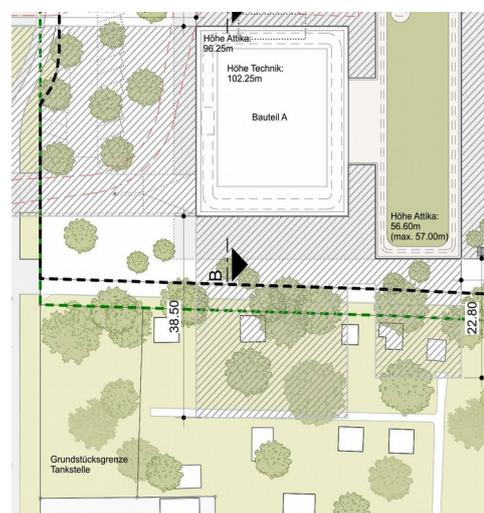


Abb. Rechts: Bisherige Abstandsfläche, Quelle: DCA

3. Änderungen in Satzung, Begründung, Planzeichnung: Konkretisierung der Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu den zulässigen Aufschüttungen werden konkretisiert. Dazu wird der Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN und Maße für den Umfang der zulässigen Aufschüttungen in § 15 Abs. 2 b) ergänzt, sowie die Lage der Aufschüttungen näher bestimmt. Die Festsetzung in § 15 Abs. 2 d) wird ebenfalls

durch den Bezug auf einen Höhenpunkt konkretisiert.

Die Begründung wird unter Ziffer 4.16 um den Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN, die maßlichen Begrenzungen und um die Lage der Aufschüttungen ergänzt sowie die Abgrabung von einem Höhenbezugspunkt konkretisiert. Zur Nachvollziehbarkeit wird der Begründung unter dem Kapitel 4.16 ein Schnitt durch die südöstliche Grundstücksgrenze beigelegt.

Auszug aus der Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

§ 15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

(2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:

- a) Geringe Geländeanpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
- b) Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Länge von 110,00 m, gemessen ab der südlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 13,50 m, Aufschüttungen bis maximal 2,70 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 m ü. NHN zulässig.
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Länge von 131,65 m, gemessen von der westlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 9,50 m Aufschüttungen bis maximal 3,00 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 m ü. NHN zulässig.
- c) Abgrabungen im Bereich der Freispielfläche der Kita. Hier sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 5,5 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig.
- d) Abgrabungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Erstellung einer Rampe für Rad- und Fußverkehr bis maximal 5,25 m Tiefe entsprechend dem Geländeversatz zwischen Richard-Strauss-Straße und 1.UG ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN.
- e) Geringfügige Geländemodellierungen bis zu 0,5 m Höhe zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage.

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

4.16 Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

Für das Vorhabengebiet wurden zwei-drei Höhenbezugspunkte von 522,5 m ü. NHN an der Richard-Strauss-Straße (Erdgeschossbereich), sowie 517,35 m ü. NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze am Fuß der Fahrradrampe (Bereich erstes Untergeschoss) sowie 520,08 ü. NHN an der südöstlichen Grundstücksecke (Bezugshöhe der ehemaligen Rampenumfahrung) festgelegt. Die Nachbargrundstücke liegen gegenüber dem Erdgeschossniveau des Vorhabengrundstücks tiefer. So liegt das nördlich angrenzende Grundstück auf

einer Höhe von zirka 522,4 bis 519,4 m ü. NHN. Das östlich angrenzende Grundstück liegt auf einer Höhe von zirka 519,5 bis 520,6 m ü. NHN. Der südlich angrenzende Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche) liegt überwiegend auf einer Höhe von zirka 522,4 m bis zirka 522,5 ü. NHN und steigt nach Westen zur Richard-Strauss-Straße hin bis auf zirka 522,9 m ü. NHN an. Dadurch sind durchschnittlich maximal 3,0 m Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken zu überwinden.

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der beschriebenen topographischen Gegebenheiten sowie der Erfordernisse für eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen sind davon geringe Anpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ausgenommen. Des Weiteren sind Anpassungen an das Gelände des östlich angrenzenden tiefer liegenden Nachbargrundstücks sowie an der südlichen Grundstücksgrenze aufgrund der vorhandenen tieferliegenden Umfahrung erforderlich. Südlich der Kita-Freispielfläche ist eine maximale Aufschüttung von 2,70 m Höhe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN mit einer Länge von 110,0 m, gemessen ab der südlichen Grundstücksecke, und einer Grundstückstiefe von 13,50 m zulässig (Abb. 6). Für einen höhengleichen Anschluss an das Erdgeschossniveau und den Bestandsweg sind weitere Aufschüttungen in Höhe von maximal 3,0 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 131,65 m gemessen von der westlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 9,50 m zulässig.

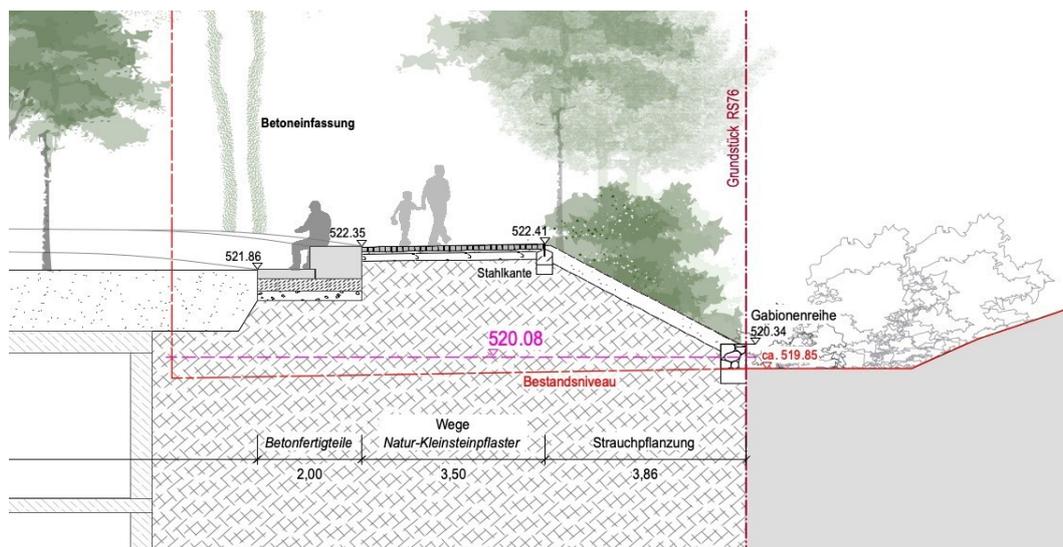


Abb. 6 Schnitt durch südöstliche Grundstücksgrenze, Quelle: Atelier Loidl

Um die Nutzbarkeit der Untergeschosse als Aufenthaltsräume (Kita, Sportflächen) durch entsprechende Belichtung sowie die auf gleicher Ebene befindliche Kita-Freispielfläche zu ermöglichen, sind in diesem Bereich Abgrabungen bis zu 5,50 m Tiefe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m

ü. NHN zulässig. (siehe auch Abb. 5)

Ebenso sind an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Herstellung einer Rampe für Fuß- und Radverkehr zur zusätzlichen Erschließung des Untergeschosses entsprechende Abgrabungen bis 5,25 m Tiefe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 ü. NHN zulässig. (siehe Vorhabenpläne)

Des Weiteren sind geringfügige Geländemodellierungen bis maximal 0,5 m zur Zonierung von Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita sowie für den notwendigen Bodenaufbau für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage zulässig.

Ausschnitt der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

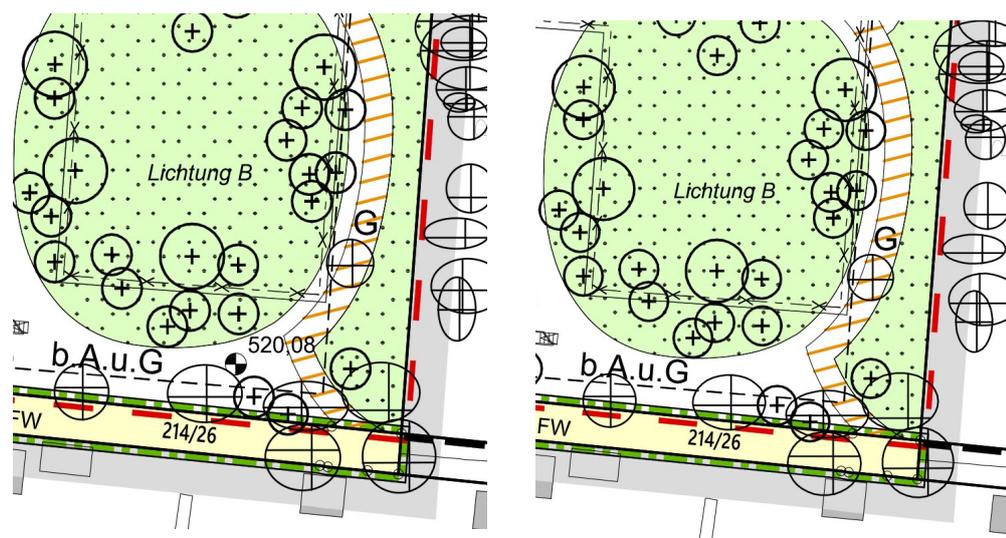


Abb. Links: Ergänzter Höhenbezugspunkt, Abb. Rechts: Ohne Höhenbezugspunkt, Quelle LHM

C) Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die unter Punkt B) aufgeführten Änderungen nach dem Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 06.10.2021 wurden in Form eines Hinweisblatts geschildert.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 10 vom 11.04.2022 – lag das Hinweisblatt in der Zeit vom 20.04.2022 mit 04.05.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich aus. Die Stellungnahmen, die im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, werden selbstverständlich weiterhin berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen von Bürger*innen und zwei anwaltlichen Vertretungen ein, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

1. Fehlerhafte Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sei fehlerhaft erfolgt. Die Auslegungsfrist sei unangemessen kurz. Die gewährte Frist vom 20.04.2022 bis 04.05.2022 betrage lediglich zwei Wochen. Ein relevanter Teil dieser zweiwöchigen Frist fiel zudem in die bayerischen Osterferien. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB ermögliche zwar eine angemessene Verkürzung der Frist zur Stellungnahme. Mit einer Frist von zwei Wochen wäre allerdings die äußerste, anerkannte Untergrenze einer Verkürzung gewählt worden. Die Angemessenheit bestimme sich allerdings nach den Umständen des Einzelfalls. Vorliegend sei zum einen aufgrund der Komplexität des Vorhabens - der ausgelegte Textteil umfasse immerhin 261 Seiten - sowie den Beginn der Frist in den bayerischen Osterferien die gewählte Frist als unangemessen kurz zu bewerten (vergleiche hierzu VGH Baden-Württemberg, U. v. 28.11.2012, Az. 3 S 2313/10, NVwZ - RR 2013, 459).

Des Weiteren wären, soweit ersichtlich, die ausgelegten Unterlagen gerade nicht aktualisiert worden. Die geplanten Aktualisierungen fänden sich lediglich in einem separaten Dokument (sogenanntes Hinweisblatt). Auch bei einer eingeschränkten Beteiligung im Rahmen der erneuten Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans sei allerdings die vollständige Auslegung des Planentwurfs erforderlich (Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 4a, Rn. 26). Es sei der betroffenen Öffentlichkeit nicht zuzumuten, sich den endgültigen Planstand aus einer Vielzahl verschiedener Dokumente "zusammenzubasteln".

Stellungnahme:

Die Auslegungsfrist wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 auf zwei Wochen angemessen verkürzt, da die geplanten Änderungen und Ergänzungen, betreffend die Verortung des Einzelhandels, die Verkürzung der Abstandsflächen und die Konkretisierung der Aufschüttungen, nur von geringem Umfang sind. Diese wurden in einem kompakten Hinweisblatt zusammengefasst und erläutert, wodurch ein schneller Überblick der beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen in der Satzung, Begründung, im Bebauungsplanentwurf und in den Vorhabenplänen ermöglicht wird.

Die beabsichtigten Änderungen werden im nächsten Schritt dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung zur Entscheidung in Form des Satzungsbeschluss vorgelegt. Bevor nicht der Stadtrat einen geänderten Gesamtentwurf gebilligt hat, ist es stete Praxis der Verwaltung die vorgesehenen Änderungen in Form eines Hinweisblattes abzubilden und die Fassung des gebilligten Entwurfs entsprechend des Beschlusstextes (Ziffer 6. der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V

03393) auszulegen.

Die Verkürzung der Auslegungsfrist war im vorliegenden Fall auch angesichts der im Einwand zitierten Gerichtsentscheidung angemessen und ermöglichte den Bürger*innen substantiiert Stellung zu nehmen.

Die hierzu eingereichte anwaltliche Stellungnahme suggeriert, dass es in diesem Zusammenhang eine zwingende Untergrenze von zwei Wochen geben soll. Dies ist im heute geltenden Recht jedoch gerade nicht mehr der Fall. Vielmehr ist mit Erlass des EAG Bau 2004 die Regelung einer Mindestfrist von zwei Wochen entfallen. Die früher verbindliche Zeitspanne ist heute lediglich ein Anhaltspunkt bei der Bemessung der Frist.. Angesichts des geringen Umfangs der hiesigen Änderungen ist die Dauer der Frist auch im zeitlichen Zusammenhang mit den Osterfeiertagen vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Eine Bürgerin äußerte die Meinung, dass das Bauvorhaben völlig überdimensioniert sei. Die schiere Höhe und Größe der Gebäude werde für übertrieben gehalten.

Ein weiterer Bürger brachte vor, dass die tatsächliche Höhe des Gebäudes inklusive der Betriebsanlagen mit 102 Metern höher sei, als im Bauvorhaben und den öffentlichen Präsentationen angegeben, bei denen von 96 Metern die Rede gewesen wäre. Dies habe gravierenden Einfluss auf Windschneise sowie den Schattenwurf auf die anliegenden Wohnhäuser, was bisher nicht ausreichend gewürdigt worden wäre. Aus diesen Gründen solle das Gebäude in seiner jetzigen Form nicht genehmigt werden.

Ein weiterer Bürger brachte vor, dass er Besitzer und Mieter von zwei Flurstücken westlich des Vorhabens sei und Einspruch gegen den Bebauungsplan erhebe, da seine Anwesen nur Richtung Osten ausgelegt seien. Jegliche Sonne und die Parksituation werde sich signifikant verändern. Weiter werde seine Privatsphäre mit 24 Stockwerken für immer gestört.

Stellungnahme:

Der Standort in der Richard-Strauss-Straße wurde gemäß der Münchner Hochhausstudie im Entwurf (HHS-2020) als möglicher Standort für die Setzung von Stadtzeichen eingestuft. Eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung bestätigte, dass der Standort für eine Dominante mit Fernbildwirkung geeignet ist. In der Begründung des Bebauungsplanes wird dies im Kapitel „Stadtbildverträglichkeit“ genauer erläutert.

Mit dem Bau eines Hochhauses können durch veränderte Strömungsverhältnisse negative Auswirkungen auf den Windkomfort entstehen, jedoch beschränken sich diese in der Regel auf den Bodenbereich im direkten Umfeld des Hochhauses. In einer Untersuchung zum Windkomfort wurde aufgezeigt, dass durch verschiedene festgesetzte Maßnahmen (sogenannte "Glasschürzen" am

Gebäude, windschützende Vegetation) negative Auswirkungen auf den Windkomfort im direkten Umfeld des Hochhauses ausgeschlossen werden können. Durch den großen Durchgang in der Erdgeschossebene profitiert die Umgebung auch weiterhin von der Frischluft des Denninger Angers.

Generell werden zu den westlichen, nördlichen, östlichen und – mit einer maßvollen Verkürzung – zu den südlichen Nachbargrundstücken die Abstandsflächen für Kerngebiete gemäß Art. 6 BayBO eingehalten. Die Abstandsflächen im Norden und Osten können auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen im Westen und Süden fallen anteilig auf öffentliche Flächen, die grundsätzlich bis zu ihrer Mitte mit Abstandsflächen belegt werden dürfen. Lediglich für das Bauteil A wurde die Abstandsfläche nach Süden um 5,50 m verkürzt, wodurch aber keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung entstehen.

Mittels einer Besonnungsstudie, die die technischen Dachaufbauten berücksichtigt, wurde nachgewiesen, dass angemessene Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der benachbarten Flächen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach wie vor gegeben sind.

Der Überblick in der Besonnungsstudie über die Verschattungswirkung der Neubauten lässt zwar auch erkennen, dass ein Verschattungspotenzial entsteht, welches Teilbereiche der im Westen, Norden und Osten angrenzenden Nachbarbebauung erreicht, jedoch wird an den Fassaden der Gebäude, insbesondere auch bei Gebäuden in dritter Reihe westlich der Richard-Strauss-Straße, auch nach der Errichtung des Neubau-Ensembles der Einfall der Belichtung in die Innenräume bis max. 45° in allen Geschossen gegeben sein. Dadurch sind ausreichende Belichtungsqualitäten in diesen Nutzungseinheiten unabhängig von der Grundrissorientierung gegeben. Dies gilt auch für die Belichtung von Freiflächen wie dem Park am Regensburger Platz, den ab März lediglich für das Bauteil A (Wandhöhe 96 m) in den Morgenstunden ca. 7:30 Uhr bis ca. 9:00 Uhr ein Schattenwurf erreicht.

Das im Vorhabengebiet geplante Hochhausensemble integriert sich in das Stadtgefüge und setzt die vorhandene Hochhausreihe entlang der Richard-Strauss-Straße, bestehend aus dem Bankhochhaus und zwei Hotelhochhäusern fort. Die Höhenentwicklung des Objektes orientiert sich an diesen umliegenden Hochpunkten.

Auch wenn der Neubau wie geplant optisch deutlich in Erscheinung tritt, ist durch die Entfernung von über 150 m zu den besagten Flurstücken nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Privatsphäre zu rechnen.

3. Art der baulichen Nutzung – Büroräume

Seitens einer Bürgerin wurde die Frage gestellt, warum noch mehr Büroräume gebaut werden, wenn gleichzeitig aufgefordert werde, im Homeoffice zu arbeiten.

Stellungnahme:

Die Räume sind für moderne, zukunftsfähige Bürokonzepte konzipiert und erfüllen damit nachhaltig und flexibel sich immer wieder ändernden Anforderungen der späteren Nutzer*innen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass moderne, zukunftsfähige Bürokonzepte in der Regel keinen geringeren Flächenbedarf aufweisen als althergebrachte Konzepte (z.B. „Zellenbüros“), sondern lediglich eine andere Verteilung der Flächen nach nutzerspezifischen Anforderungen erfolgt (z.B. Open Spaces, „Breakout-Bereiche“ etc.).

Seitens der künftigen Hauptnutzerin wurde bereits im frühen Planungsstadium und damit noch vor Beginn der Pandemie von einem modernen Bürokonzept und einer Berücksichtigung von Homeoffice-Arbeitsplätzen ausgegangen. Dies spiegelt sich u.a. auch im Mobilitätskonzept wieder. Der Flächenbedarf besteht deshalb unverändert fort. Weiterhin wird mit den entstehenden Büroflächen der langfristige Erhalt des Standorts der Hauptnutzerin als wachsendes Unternehmen sicher gestellt. Da es sich zudem in Bezug auf die Hauptnutzerin um eine Verlagerung bestehender Bürofläche handelt, konnten deren Bedarfe ermittelt und in die Planung implementiert werden. Aber auch mit Blick auf Drittnutzer ist von einem anhaltenden Bedarf an Büroflächen am konkreten Standort auszugehen, denn es handelt sich um eine erfahrungsgemäß stark nachgefragte innerörtliche Lage mit überdurchschnittlich guter Verkehrsanbindung (PKW, ÖPNV). Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sind explizit in § 1 Abs. 6 BauGB benannte Belange, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Daher ist es nicht nur sachgerecht, sondern geradezu erforderlich, zukunftsfähige Büroflächen bei der Bauleitplanung ebenfalls mit zu berücksichtigen, gerade auch um der Flexibilität der Arbeitnehmer*innen entgegenzukommen, die sowohl im Büro als auch von zu Hause aus arbeiten wollen.

4. Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabung, Geländemodellierung

Eine anwaltliche Vertretung nahm erneut Stellung zur betreffenden Bauleitplanung und betonte, ihre bisherigen Einwände aufrecht zu erhalten. Die anwaltliche Vertretung sei der Ansicht, dass folgende Gesichtspunkte die Unwirksamkeit der Bauleitplanung begründen würden:

Es sei davon auszugehen, dass die beabsichtigten Festsetzungen zu „Aufschüttungen, Abgrabung, Geländemodellierung“ in § 15 der textlichen Festsetzungen - trotz der geplanten Änderungen - weiterhin nicht rechtswirksam beschlossen werden könnten.

Zwar möge es sein, dass durch die Überarbeitung der geplanten Festsetzung in § 15 Abs. 2 lit. b) nunmehr - in Reaktion auf ihre Einwände im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - eine hinreichend bestimmte Regelung beschlossen werden

könne. Ungeachtet dessen wäre die geplante textliche Festsetzung in § 15 jedoch weiterhin Ausdruck einer unbestimmten sowie abwägungsfehlerhaften Planung und damit nach wie vor unwirksam.

Dies gelte namentlich im Hinblick auf die geplante Regelung in § 15 Abs. 2 lit. c), die Abgrabungen „im Bereich der Freispielfläche der Kita“ zum Gegenstand haben solle. In diesem Bereich, der unmittelbar westlich an das Grundstück der Mandantin der anwaltlichen Vertretung, Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen, angrenze, sollen künftig „Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 5,5 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig [sein]“. Zum Grundstück der Mandantin würde hierdurch künftig eine Höhendifferenz von 5,0 m ermöglicht werden. Ziel der Festsetzung solle es sein, „die Nutzbarkeit der Untergeschosse als Aufenthaltsräume [...] durch entsprechende Belichtung sowie die auf gleicher Ebene befindliche Kita-Freispielfläche zu ermöglichen“.

Weder der Inhalt der geplanten Festsetzung in § 15 Abs. 2 lit. c), noch die darin zum Ausdruck kommende Regelungstechnik dürften mit geltendem Recht in Einklang zu bringen sein. Zunächst dürfte auch diese Festsetzung unbestimmt sein. Eine auf § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB gestützte Festsetzung müsse eine konkrete Bezeichnung der Abgrabung enthalten, einschließlich der Flächenabgrenzung und deren Höhen und Tiefen sowie ihrer Verwendung, d.h. die im Bereich der Flächen für Abgrabungen zulässigen Nutzungen (vgl. Söfker in: EZBK, BauGB § 9 Rn. 145). Diesen Vorgaben werde die geplante Festsetzung unter zwei Gesichtspunkten nicht gerecht. Zum einen gebe die Formulierung „im Bereich der Freispielfläche der Kita“ nicht hinreichend zu erkennen, welcher Bereich konkret zum räumlichen Geltungsbereich der Festsetzung zu zählen sei. Gerade mit Blick auf die wesentlichen Auswirkungen auf das Grundstück der Mandantin sowie dessen Nutzung (s.u.) sei hier eine konkretere Einschränkung aus Rechtsgründen geboten. Zugleich lasse die geplante Festsetzung selbst - anders als erforderlich - offen, welche Nutzungen im abgegrabenen Bereich künftig zulässig sein sollten. Konkretere Angaben hierzu wären insoweit allein der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen, was unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten ebenfalls nicht ausreichend sei.

Im Übrigen wäre die in § 15 Abs. 2 lit. c) vorgesehene Festsetzung auch nicht Ergebnis einer gerechten Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB. Dies schon deshalb nicht, weil durch eine solche Festsetzung das „Ausnutzenkönnen“ des auf dem Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen -mittels Baugenehmigung - bestehenden Baurechts ernstlich in Frage gestellt werden würde. Für das Grundstück Fl.-Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen sei die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage zulässig. Bei Umsetzung der nach § 15 Abs. 2 lit. c) zugelassenen Abgrabung auf den Vorhabengrundstück bestünde die Gefahr, dass die zweigeschossige Tiefgarage aufgrund künftig einzuhaltender Abstandsflächen in Richtung der Vorhabengrundstücke nicht mehr realisiert werden könne. Dies deshalb, weil anerkannt sei, dass bei der Ermittlung von Abstandsflächen, die vor Außenwänden einzuhalten seien, auch vorgenommene Abgrabungen Berücksichtigung zu finden hätten (vgl. nur: OVG Münster, Beschl. v. 11. April

2008, Az. - 10 B 1074/08). Die in § 15 Abs. 2 lit. c) vorgesehene Festsetzung ließe mithin die über Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Baufreiheit der Mandantin in unzumutbarer Weise unberücksichtigt.

Stellungnahme:

Der zulässige Bereich für die Abgrabung im Bereich der Freispielfläche der Kita ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit entsprechender Umrandung für die Freispielfläche gekennzeichnet und auch in den Vorhaben- und Erschließungsplänen ersichtlich. Aufgrund der Umrandung in der Planzeichnung sind weitere Maßangaben zur Länge und Breite nicht erforderlich. Auch der Zweck dieser Abgrabung ist durch die Darstellung in der Planzeichnung und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen (hier: Freianlage Kita) hinreichend bestimmt. Mit der zugelassenen Tiefe der Abgrabung in Höhe von 5,50 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN entlang der Richard-Strauss-Straße ist eine Abgrabung bis maximal 517,00 m ü. NHN möglich. Das östliche Nachbargrundstück schließt mit einer Höhe von etwa 519,70 m ü. NHN im Bereich der Kita-Freispielfläche an, so dass hier von einer maximalen Höhendifferenz von 2,70 m auszugehen ist. In den Vorhaben- und Erschließungsplänen ist ersichtlich, dass die geplante OK Untergeschoss (Kita) und damit auch die Kita-Freispielfläche auf einer Höhe von 517,35 m ü. NHN liegen, so dass tatsächlich lediglich von einer Höhendifferenz von 2,35 m auszugehen ist.

Den Genehmigungsunterlagen für das Flurstück 214/22 (heute Flurstück 214/0) der Gemarkung Bogenhausen ist kein Baurecht für eine Tiefgarage zu entnehmen. Vor allem aber war die angeführte Baugenehmigung befristet. Tragender Grund für die Baugenehmigung war der hohe Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Gleichwohl wurde von der Baugenehmigung während ihrer Gültigkeit kein Gebrauch gemacht. Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1325 ist das östlich an das Vorhabengebiet angrenzende Flurstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Wegen des – jedenfalls zwischenzeitlich als gleichbedeutend erkannten – Bedarfs an Freiflächen würde eine Baugenehmigung des beschriebenen Inhalts heute nicht mehr erteilt werden. Die weiteren Flächen des Flurstücks 214/0, angrenzend an die Denninger Straße, grenzen ihrerseits wiederum nicht direkt an das Vorhabengebiet an. Daher ist hier schon von vornherein nicht von einer Beeinträchtigung des bestehenden Baurechts für die weitere Teilfläche des Flurstücks 214/0 auszugehen.

Unabhängig davon, wird durch die untergeordnete Abgrabungsmöglichkeit in der nordöstlichen Ecke des Vorhabengebiets keine neue Geländeoberfläche definiert, die eine gegenüber dem „Planum“ des Gesamtvorhabens eigenständige Abstandsflächenrelevanz hätte. Schon deswegen ist die im Einwand zitierte Entscheidung des OVG Münster auf die hiesige Konstellation nicht übertragbar. Außerdem stützt sich diese Entscheidung auf ausdrückliche Regelungen zum Verhältnis von Abgrabungen und Abstandsflächen im Bauordnungsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen, die in der Bayerischen Bauordnung so nicht enthalten sind.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan Nr. 1325 lediglich, dass unter der für den Teilbereich des Flurstücks Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen festgesetzten öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise eine Tiefgarage zugelassen werden kann, wenn für die baulichen Anlagen in den beiden Kerngebieten (heutiges „Forum Bogenhausen“ und früherer Siemens-Komplex, heutiges Vorhabengebiet) mehr als die nach der seinerzeit geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO i.d.F. 1974 - 1982) erforderlichen Stellplätze errichtet werden sollen.

Mithin vermittelt der Bebauungsplan Nr. 1325 kein unmittelbares Baurecht für eine Tiefgarage, sondern nur den Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Antrag auf Erteilung einer derartigen Ausnahmegenehmigung. Angesichts der aktuellen städtebaulichen und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen ist bereits äußerst fraglich, ob eine solche Ausnahme gegenwärtig noch erteilt werden könnte.

Motiv für die damalige Ausnahmefestsetzung war ausweislich des Satzungsbeschlusses des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 23.09.1981 allein, „zusätzliche Stellplätze für die Bediensteten schaffen zu können“ (S. 12 der Beschlussvorlage), um den Parkdruck in der Umgebung zu reduzieren. Eine solche Begünstigung des motorisierten Individualverkehrs ist heute überholt. Es ist allgemein anerkanntes Ziel des gegenwärtigen Städtebaus, durch die Schaffung entsprechender Anreize den Umstieg auf andere Verkehrsmittel attraktiv zu machen. Die ausnahmsweise Zulassung weiterer Tiefgaragenstellplätze kann aus überzeugenden städtebaulichen Gründen trotz der seinerzeitigen Festsetzung versagt werden.

Selbst wenn man dem nicht folgen würde, stünde auch eine rechtliche Möglichkeit zur Errichtung einer solchen Tiefgarage nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150.

Nach bayerischem Bauordnungsrecht lösen unterirdische Bauwerke keine Abstandsflächen aus. Dies gilt selbstverständlich auch für eine Tiefgarage nach den hier interessierenden Festsetzungen. Denn in jedem Falle wäre die Tiefgarage mit einer Überdeckung auszuführen, die nach wie vor die öffentliche Grünanlage auf der Tiefgaragendecke zulässt.

Dass nur oberirdische Gebäudeteile Abstandsflächen auslösen, lässt sich dem Wortlaut des § 6 BayBO nicht unmittelbar entnehmen, es ist aber allgemeine Rechtsprechung, dass die Vorschrift so auszulegen ist. Wortlautgesichtspunkte ergeben sich hierfür daraus, dass unterirdische Gebäude naturgemäß keine Außenwände haben und dass die Abstandsflächentiefe aus der Gebäudehöhe abgeleitet wird.

Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechts, ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und nachbarschaftlichen Frieden zu gewährleisten, werden von unterirdischen Bauwerken nicht tangiert.

Die partiell erforderliche Stützmauer am östlichen Rand der Abgrabung zugunsten der Kindertageseinrichtung im Vorhabengebiet entlang der Grenze zum Flurstück Nr. 214 der Gemarkung Bogenhausen reicht ebenfalls nicht über das umgebende Geländeniveau hinaus (vgl. Abb. 5: Schnitt durch Kita-Außenspielfläche in der Begründung). Die Stützmauer hat daher ebenfalls keine

eigenständige Abstandsflächenrelevanz. Die vorgenannten Nachbarbelange werden durch die Stützmauer nicht tangiert.

5. Festsetzungen zu Einzelhandelsflächen

Eine anwaltliche Vertretung brachte vor, dass die neu eingefügten Änderungen zur Festsetzung der Einzelhandelsflächen unbestimmt seien und im Übrigen nichts an dem bereits eingewandten Eintritt der UVP-Pflicht aufgrund der Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs änderten.

Die neue Festsetzung gemäß § 2 Abs. 4 des Textteils des Bebauungsplans setze fest, dass Einzelhandel "ausschließlich im Erdgeschoss und Mezzaningeschoss des Bauteils B innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig" sein solle, wenn die Verkaufsfläche jeweils eine Größe von 650 m² nicht überschreite.

Es sei bereits unklar, ob sich die Festsetzung auf den Bebauungsplan oder den Vorhaben- und Erschließungsplan beziehe. Im Vorhaben- und Erschließungsplan finde sich neben der Festsetzung einer roten Fläche für "öffentliche Nutzung/nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel" auch eine blau schraffierte Fläche für "Büro der öffentlichen Nutzung/Gewerbe/Gastro". Diese Festsetzung schließe eine Nutzung zu Einzelhandelszwecken begrifflich nicht aus, da auch der Einzelhandel ein Gewerbe darstelle.

Auch der Bezugsmaßstab für das Wort "jeweils" sei unbestimmt. Es sei nicht ersichtlich, ob sich die Größenbeschränkung auf das Geschoss, den Einzelhandelsbetrieb oder einen anderen Maßstab beziehen solle. Unabhängig davon ändere die geänderte Festsetzung jedenfalls nichts daran, dass gemäß Ziffern 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine UVP-Pflicht in Form einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vorliege. Auch nach Verschiebung der Einzelhandelsflächen liege weiterhin ein kumulierter Betrieb vor. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sei somit unzulässig. Es wurde auf den bisherigen Vortrag, insbesondere dem Schreiben zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Stellungnahme:

Die näher bestimmte Festsetzung zum Einzelhandel bezieht sich sowohl auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan, als auch auf die Vorhaben- und Erschließungspläne, da in beiden Planzeichnungen die Verortung der möglichen Flächen für Einzelhandel deutlich dargestellt werden und gerade das Zusammenspiel aus Vorhabenplänen, Planzeichnung und Satzung einen engen Rahmen bildet.

Die Größenbeschränkung von 650 m² Verkaufsfläche bezieht sich dabei jeweils auf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes, um sicherzustellen, dass auch künftig ein ausgewogenes Verhältnis der Angebote zur Verfügung steht, das regelmäßig mit der Größe des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes korreliert.

Dabei berücksichtigt die zulässige Betriebsgröße entsprechende Erfahrungswerte bezüglich der auf solcher Fläche typischerweise angebotenen Sortimente.

Eine summenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsflächen im gesamten Bebauungsplangebiet ist weder vorgesehen noch rechtlich zulässig, da dies über die Festsetzung planungsrechtlich zulässiger Anlagentypen hinausginge. Durch die präzise, auch zulässigerweise vertikale Verortung der möglichen Einzelhandelsflächen ist gleichzeitig sichergestellt, dass die Geschossfläche des Einzelhandels den Vorprüfwert nach der Anlage 1 zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreichen wird.

Durch die Verortung der Einzelhandelsfläche (im nördlichen Bereich des Bauteils B) als insoweit speziellere Regelung in der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf ist natürlich ebenfalls ausgeschlossen, dass Einzelhandelsflächen in anderen, für (allgemeine) gewerbliche Nutzungen bestimmten Bereichen angeordnet werden können.

6. Abstandsflächen

Eine anwaltliche Vertretung brachte vor, dass die nunmehr in § 5 Abs. 2 vorgesehene abstandsflächenrechtliche Festsetzung ebenso die Unwirksamkeit der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung zur Folge hätte.

Gemäß der in § 5 Abs. 1 geplanten Festsetzung solle künftig eine „Abstandsflächentiefe von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO [zu den nördlich, südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücken gelten]“. Neuerdings sei zudem beabsichtigt, hiervon in § 5 Abs. 2 eine Ausnahmeregelung vorzusehen, der zufolge „die Abstandsfläche südlich des Bauteils A über dessen gesamte Breite um 5,5 m verkürzt [wird]“. Die in § 5 Abs. 2 vorgesehene Festsetzung bliebe nach hiesigem Dafürhalten nicht nur ohne erforderliche Ermächtigungsgrundlage, sondern wäre zugleich unverhältnismäßig.

Sowohl § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, als auch Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO ermächtigten ausschließlich dazu, ein „abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche [H]“ zuzulassen (vgl. zu § 9 BauGB: Söfker in: a.a.O., BauGB § 9 Rn. 42d). Bezugspunkt habe dabei stets die Außenwand eines Gebäudes als solche zu sein. Nicht von den genannten Ermächtigungslagen erfasst sei daher eine Festsetzung, die - wie vorliegend - abweichende Bestimmungen zur „Abstandsfläche“ insgesamt treffe und dabei das „Bauteil“ eines Gebäudes insgesamt zum Bezugspunkt der Festsetzung mache. Bei maßgeblicher objektiver Betrachtung würde über die in § 5 Abs. 2 vorgesehene Festsetzung somit - im Gegensatz zur Regelung in § 5 Abs. 1, die ausdrücklich die „Abstandsflächentiefe“ zum Gegenstand haben solle - eine Reduktion der „Abstandsfläche“ südlich des Bauteils A insgesamt, d.h. Richtung Osten, Süden und Westen, um jeweils 5,5 m für zulässig erklärt. Für eine solche Festsetzung

existiere nach soeben Gesagtem jedoch gerade keine Ermächtigungsgrundlage.

Selbst wenn jedoch die Verwendung des Begriffs „Abstandsfläche“ im Rahmen der geplanten Festsetzung in § 5 Abs. 2 lediglich eine redaktionelle Ungenauigkeit darstellen solle, bestünden erhebliche Zweifel, ob eine solche Festsetzung auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB bzw. auf Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO gestützt werden könne. Nach der Regelungssystematik dieser Vorschriften sei eine abweichende Abstandsflächentiefe, die in einem Bebauungsplan festgesetzt werden solle, entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften als 0,X H anzugeben. Absolute Werte könnten hierbei nur zur Angabe einzuhaltender Mindestabstandsflächentiefen herangezogen werden. Hiervon weiche die in § 5 Abs. 2 vorgesehene Festsetzung erkennbar ab, indem dort bereits grundsätzlich und ausschließlich auf absolute Werte, namentlich auf den Wert 5,5 m, zurückgegriffen werden solle. Dies stehe nicht nur in Widerspruch zur insoweit maßgeblichen Regelungstechnik in Art. 6 BayBO, sondern lasse zugleich offen, ob damit auch eine Unterschreitung der in der Bayerischen Bauordnung vorgegebenen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m für ggf. zulässig erklärt werden solle.

Unverhältnismäßig sei die in § 5 Abs. 2 vorgesehene Festsetzung schließlich deshalb, weil mit ihrer Umsetzung insbesondere auch eine erdrückende Wirkung für die südlich hiervon befindlichen Grundstücksnutzungen einhergehen dürfte, d.h. Letztere in unzumutbarer Weise betroffen wären. Eine erdrückende Wirkung sei unter anderem dann anzunehmen, wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls - und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen - derartig übermächtig sei, dass die „erdrückte“ Grundstücksnutzung bzw. das „erdrückte“ Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen werde (vgl. Siegmund in: BeckOK, BauGB, § 31 Rn. 108). Allein mit Blick auf die geplante Wandhöhe des Bauteils A von 96,25 m sei im Süden des Plangebiets von einer erdrückenden Wirkung der Bebauung auszugehen, die auf Grundlage der in § 5 Abs. 2 vorgesehenen Festsetzung realisiert werden könne. Die dort befindlichen Grundstücksnutzungen wären einer entsprechenden Wirkung bislang gerade nicht ausgesetzt

Eine weitere anwaltliche Vertretung äußerte die Ansicht, dass die Verkürzung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 2 des Textteils ohne Rechtsgrundlage, ohne städtebauliche Rechtfertigung und jedenfalls auch ohne ordnungsgemäße Ermittlung und Abwägung der betroffenen Belange erfolge. Die Verkürzung könne weder auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB, noch auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO gestützt werden. Beide Rechtsgrundlagen ermächtigten lediglich dazu, ein "abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche" zu regeln. Die neue Fassung der Bayerischen Bauordnung beziehe sich nunmehr ausdrücklich auf den in § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB verwendeten Wortlaut. Dies stelle eine ausdrückliche Abkehr der bisher verwendeten Formulierung einer "Abstandsfläche größerer oder geringerer Tiefe" gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO alte Fassung dar. Die Ermächtigung der Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der

Abstandsfläche ermächtigt allerdings gerade nicht zu einer Festsetzung einer konkreten Abstandsfläche, geschweige denn zu einer wie vorliegend gewählten fixierten Verkürzung um eine festgesetzte Meterzahl. In der Satzung werde letztlich eine eigene Berechnungsmethode für die einzuhaltenden Abstandsflächen aufgestellt, wofür keine Rechtsgrundlage bestehe. Jedenfalls entbehre die getroffene Festsetzung einer städtebaulichen Rechtfertigung. Nach ständiger Rechtsprechung sei zwar eine Verkürzung unter die abstandsflächenrechtlichen Mindestmaße grundsätzlich denkbar, in diesem Fall würden allerdings an die städtebauliche Rechtfertigung erhöhte Anforderungen gestellt (vergleiche z. B. OVG NRW, U. v. 20.11.2009, Az. 7 D 124/08). Eine solche besondere städtebauliche Rechtfertigung sei den Unterlagen allerdings nicht zu entnehmen. Es finde sich lediglich der Hinweis auf S. 8 des Hinweisblattes, dass sich das "Vorhaben in exakt der vorliegenden Form sinnvoll" einfüge. Diese Leerformel stelle nichts anderes als die Feststellung dar, dass man das Vorhaben nur in der gewählten Form verwirklicht sehen wolle und in keiner anderen. Dieser durch keine städtebaulichen Gründe unterlegte Wille begründe gerade aber keine besondere städtebauliche Rechtfertigung i. S. d. zitierten Rechtsprechung, die eine Abstandsflächenverkürzung rechtfertigen könnte.

Es sei schlicht und ergreifend nicht ersichtlich, weshalb das Bauteil A nicht um zirka 2 m niedriger errichtet werden könne. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge habe diese geringfügige Verringerung gerade nicht. Zwingende Gründe, weshalb genau diese Höhe gewählt werden müsse, seien nicht ersichtlich und auch nicht zum Gegenstand der Unterlagen gemacht. Schließlich sei die gewählte Abstandsflächenverkürzung jedenfalls abwägungsfehlerhaft und unverhältnismäßig.

Die ausgelegten Unterlagen seien insoweit defizitär. Es finde sich noch nicht einmal ein Abstandsflächenplan bei den Unterlagen, was als Mindestanforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung zu fordern wäre. Darüber hinaus werde die Thematik der Belichtung und Besonnung lediglich behauptet. Eine ordnungsgemäße Abwägung erfordere mindestens eine Auseinandersetzung mit den anfallenden Verschattungen, was eine Verschattungsstudie erforderlich mache. All diese Unterlagen fehlten allerdings.

Auf Basis der ausgelegten Unterlagen würde ein abwägungsfehlerhafter und unverhältnismäßiger Abwägungsbeschluss produziert werden. Da keine hinreichenden städtebaulichen Gründe für die Verkürzung der Abstandsflächen ersichtlich wären, sei dieser Fehler letztlich allerdings auch nicht heilbar.

Stellungnahme:

Dem Einwand, eine Regelung der Abstandsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB müsse stets in der Form eines Bruchteils der Wandhöhe H erfolgen, kann im vorliegenden Fall nicht gefolgt werden.

Der einschlägigen Kommentarliteratur und Rechtsprechung lässt sich nicht entnehmen, dass Verkürzungen von Abstandsflächen stets in Form eines Bruchteils von H erfolgen müssten. Entsprechend kommen in der Praxis sowohl solche Verkürzungen, aber auch Verkürzungen konkret in Metermaßen vor. Um angesichts der planerischen Ziele keinen "krummen" Bruchteil von H zu bilden, ist die konkrete Verkürzung um 5,5 m im vorliegenden Fall vorzuziehen. Bereits der Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage („Maß der Abstandsflächen“) beinhaltet die Zulässigkeit eines konkreten Metermaßes.

Entgegen der anwaltlichen Äußerungen im Verfahren nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 kann das im landesrechtlichen Abstandsflächenregime gewählte Konzept nicht determinieren, in welcher Form von der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Abstandsflächen in Bebauungsplänen aufgrund städtebaulicher Erwägungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB Gebrauch gemacht werden kann oder darf, auch wenn das Bauordnungsrecht des Freistaates Bayern hier grundsätzlich mit Bruchteilen des Maßes H operiert.

Unabhängig davon sind ausdrückliche Metermaße bei Abstandsflächen dem Landesrecht ebenfalls nicht fremd. So wird an mehreren Stellen im einschlägigen Art. 6 BayBO der Wert von „mindestens 3 m“ angegeben und in Art. 6 Abs. 7 S. 2 BayBO wird mit 15 m ein maximaler Überschreitungswert für die Länge der Abstandsflächentiefe normiert.

Ein abstraktes Abstandsflächenmaß ist dort erforderlich, wo die zulässige Höhenentwicklung eines Baukörpers nicht von vornherein feststeht bzw. festgesetzt wird. Die einzuhaltenden Abstandsflächen müssen dort durch eine Formel, nämlich das Produkt aus Abstandsflächenquotient und H, zu ermitteln sein.

Ist die Höhe des späteren Baukörpers jedoch von vornherein bekannt, wie dies beim hiesigen Vorhaben der Fall ist, kann auch beim Maß bzw. der Länge der einzuhaltenden Abstandsfläche mit konkreten Angaben in Metern gearbeitet werden.

Die – mathematisch ohne Weiteres mögliche – Berechnung eines entsprechenden, „krummen“ Quotienten wäre hier bloße Förmerei und der Verwirklichung des Grundsatzes der Normenklarheit sogar abträglich.

Darüber hinaus entspricht es anerkannter Praxis, dass vom Bauordnungsrecht abweichende Festsetzungen der Abstandsflächentiefen auch durch zeichnerische Darstellung im Planteil eines Bebauungsplanes erfolgen können. Dort wird freilich auch kein Abstandsflächenquotient, sondern ein nachmessbarer, absoluter Wert dargestellt.

Entgegen des anwaltlichen Vorbringens ist es außerdem möglich, dass die abweichende Festsetzung von Abstandsflächen nicht nach allen Seiten der baulichen Anlage erfolgt, sondern sich z. B. auf seitliche, vordere oder hintere Abstandsflächen bezieht (vgl. EZBK, BauGB, § 9 Rn. 42d, beck-online). Die städtebaulich begründete Verkürzung der Abstandsflächen (nur) südlich des

Bauteils A im vorliegenden Fall ist daher ebenfalls zulässig.

Ein Ausschnitt der verkürzten Abstandsfläche ist im Hinweisblatt abgebildet. Da es sich wie zuvor geschildert nur um eine Verkürzung der nach Süden fallenden Abstandsfläche des Bauteils A handelt, stellt der gewählte Ausschnitt die geplante Änderung der Abstandsfläche genügend dar. Im Übrigen geht hier auch hiervor, dass die Mindestabstandsfläche von 3,0 m weiterhin eingehalten ist. Im Rahmen des Verfahrens wurde von einem Gutachterbüro eine Besonnungs- und Verschattungstudie (Stand Juni 2020) durchgeführt, die zeigt dass überall die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt werden. Mit der öffentlichen Auslegung gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB wurden auch die Gutachten zur Einsicht im Internet veröffentlicht, welche ebenfalls während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Projektseite einsehbar waren. Zudem ist aber von einer Verschattung der südlichen Flächen nicht auszugehen, da es keine direkte Besonnung aus dem Norden gibt.

Für das Vorhabengebiet, welches von hoher städtebaulicher Bedeutung ist, wurde vom November 2018 bis März 2019 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, um ein tragfähiges städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zu finden. Aus dem Wettbewerb ging der Siegerentwurf des Architekturbüros David Chipperfield Architekten hervor, der durch sein klares und funktionales Konzept überzeugte. Der Entwurf, bestehend aus zwei Hochpunkten mit einer Höhe von ca. 96 m und ca. 64 m sowie einem Scheibenhochhaus mit einer Höhe von ca. 57 m, zeichnet sich durch drei klare Großvolumen aus, die in skulpturalen Zusammenhang und ausgewählten Proportionen zueinander stehen. Eine Verringerung der Höhe an einem Bauteil hätte Auswirkungen auf das gesamte Ensemble zur Folge, da die weiteren Bauteile in einer proportionalen Abhängigkeit zueinander stehen. Aber auch bei alleiniger Betrachtung des Bauteils A würde sich bei einer geringeren Höhe ein anderes Erscheinungsbild abbilden und dem Hochpunkt etwas von seiner Schlankheit nehmen. Städtebaulich leitet sich die Höhenentwicklung des neuen Ensembles aus den umliegenden Hochpunkten des Bankhochhauses (114 m) und des Hotels (75 m) im Arabellapark ab. Dabei soll das geplante Vorhaben entsprechend der von der LHM formulierten Planungsziele den Auftakt einer Reihe an prägenden Hochpunkten entlang der Richard-Strauss-Straße bilden, zugleich ordnet sich der ca. 100 m hohe Turm gegenüber dem denkmalgeschützten Bankhochhaus jedoch unter. Der schlanke Turm, der die Dominante am Mittleren Ring bildet, wird durch vermittelnde Baukörper, wie einem weiteren Hochpunkt mit ca. 65 m Höhe und einer schlanken Zeilenbebauung mit einer Höhe von ca. 55 m, ergänzt. Zur Unterbringung der erforderlichen Flächen und um gleichzeitig einen geringen Fußabdruck des Gebäudes zu erhalten, ist ebenfalls die angedachte Höhenentwicklung geboten.

Von einer erdrückenden Wirkung des Hochhausensembles ist - wie bereits in der Stellungnahme unter Punkt A) Ziffer 2 erläutert - nicht auszugehen, zumal insbesondere nach Süden eine große Grünfläche zwischen dem Vorhaben und

der nächst gelegenen Bebauung liegt. Die weiter südlich gelegenen Grundstücke werden also keineswegs als Flächen ohne eigene Charakteristik wahrgenommen werden.

7. Begrünung

Es wurde die Frage gestellt, weshalb man nicht an eine vertikale Begrünung gedacht habe.

Stellungnahme:

Eine Fassadenbegrünung wurde bereits in der Auslobung des vorgeschalteten Planungswettbewerbs „insbesondere aus Gründen des Brandschutzes und der Folgekosten explizit ausgeschlossen“, so dass die Entwurfsverfasser dieser Vorgabe mit ihrem Entwurf folgen.

Die Elementfassade der Gebäude wird als transparentes, gleichmäßiges Fassadenkleid gesehen, welche sich als verbindendes Element über alle drei Baukörper zieht und in ihrer Wirkung nicht durch Fassadenbegrünung unterbrochen werden sollte.

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung, in der die Kletterpflanzen vor der Wand in den Boden gepflanzt werden, ist selbst bei stark wachsenden Arten auf die unteren Stockwerke beschränkt und daher nicht für die Begrünung von hohen Gebäuden geeignet. Bei der geplanten Höhe der Gebäude bringt dies durch die herrschenden Winde, durch eine erschwerte Zugänglichkeit der Flächen für Unterhalt und Pflege, sowie durch Einschränkungen bei der Belichtung, zusätzliche Herausforderungen mit sich. Aus diesen Gründen und da das Planungskonzept nicht mit einer Fassadenbegrünung vereinbar ist, wurde in der weiteren Planung auf Untersuchungen zur Fassadenbegrünung der Baukörper verzichtet. Für die im Planungsgebiet zulässigen Stützmauern, die für eine Fassadenbegrünung prädestiniert sind, wird hingegen eine Begrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen festgesetzt.

Auf dem Verbindungsriegel (Bauteil B) ist ferner ein intensiv begrünter Dachgarten vorgesehen, welcher zusammen mit den deutlich aufgewerteten und begrünten Freiflächen auf Erdgeschosebene die klimatische Situation vor Ort verbessern wird.

8. Verkehrssituation

Ein Bürger brachte vor, dass die bereits angespannte Verkehrssituation im Baubereich inklusive der Kreuzung Denninger Straße / Richard-Strauss-Straße noch völlig ungeklärt sei und wahrscheinlich durch den geplanten Bau des Radschnellweges auf der Denninger Straße, dem Auto-Fahrspuren zum Opfer fielen, noch verschärft werden würde. Aus diesem Grund solle das Gebäude in seiner jetzigen Form nicht genehmigt werden.

Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten wurden die durch das Bauvorhaben verursachten Neuverkehre untersucht. Die untersuchten Knotenpunkte weisen bereits im Bestand hohe Auslastungen auf. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuverkehre des Planungsvorhabens keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen längs der Richard-Strauss-Straße bzw. auf das Verkehrsgeschehen des Leuchtenbergrings und der Denninger Straße haben. Die bestehenden Qualitätsstufen der Knotenpunkte bleiben nach Realisierung des Vorhabens unverändert.

Die Radschnellverbindung München - Markt Schwaben ist gemäß aktueller Machbarkeitsstudie in der Denninger Straße vorgesehen. Bislang liegen dazu noch keine detaillierten Planungen vor, so dass die Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2150 noch nicht vorweggenommen werden können. Im Rahmen der weiteren Planungen der Radschnellverbindung wird es weitere verkehrliche Untersuchungen geben, die alle bis dahin gesicherten Vorhaben berücksichtigen.

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

Dem Korreferent, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und in dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs.3 BauGB vorgebrachten Äußerungen können nur nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag der Referentin berücksichtigt werden.
2. Den nach dem Billigungsbeschluss vorgenommenen Änderungen des Satzungstextes, der Begründung, der Planzeichnung und den Vorhabenplänen gemäß den Ausführungen unter Buchstabe B) des Vortrags der Referentin wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2150
der Landeshauptstadt München
Richard-Strauss-Straße (östlich),
Gemarkung Bogenhausen,
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 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 Richard-Strauss-Straße (östlich), Gemarkung Bogenhausen, Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.05.2022, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325 werden durch diesen verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für das Vorhabengebiet wird ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.
- (2) Ausgeschlossen werden:
 - a) Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von insgesamt 650 m² Verkaufsfläche
 - b) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
 - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - d) Spielhallen, Spielcasinos sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot. Hierzu zählen

insbesondere Stripteaselokale, Tabledancebars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

- e) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO
- (3) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) im ersten Untergeschoss zusätzlich zu den Stellplätzen, Technikflächen:
 - eine Kindertageseinrichtung (Kita)
 - Sportflächen
 - sonstige den Hauptnutzungen dienende Nebennutzungen
 - b) im Erdgeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe von Abs. 4
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Mobilitätszentrale
 - c) im Mezzaningeschoss (in den Bauteilen B und C):
 - Bauteil C: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Bauteil B: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe von Abs. 4
 - d) vom 1. Obergeschoss bis einschließlich 11. Obergeschoss sowie vom 13. Obergeschoss bis einschließlich 23. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - e) Im 12. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - f) Im 24. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - mind. 350 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen
 - g) Schank- und Speisewirtschaften auf den Dachflächen der Bauteile A und B, auf Bauteil A mind. 280 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen.
- (4) Einzelhandel ist ausschließlich im Erdgeschoss und Mezzaningeschoss des Bauteils B innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig, wenn die Verkaufsfläche jeweils eine Größe von 650 m² nicht überschreitet.
- (5) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche in Kombination mit der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe sowie der maximalen Geschossfläche lt. Planzeichnung.

- (2) Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) von 4.900 m² darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 19.250 m² überschritten werden.
- (3) 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 mitzurechnen.
- (4) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß folgender Flächen überschritten werden:
 - a) einen Durchgang gemäß Planzeichnung bis maximal 400 m²
 - b) Sportflächen, Poststelle und Kita im Untergeschoss im Umfang bis maximal 3.500 m²
 - c) eine in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe gemäß Planzeichnung bis maximal 250 m²
 - d) Galerien / Zwischengeschosse im Bereich von Lufträumen bis maximal 1.500 m²
 - e) Technikflächen auf den Dächern inkl. zugehöriger Treppenräume bis maximal 2.500 m²
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die geschossflächenrelevanten Flächen für die nach § 8 Abs. 3 der Satzung zulässigen Dachaufbauten des auf den Dachgarten führenden Treppenhauses und der Fassadenbefahranlage unberücksichtigt, sofern sie eine Gesamtfläche von 60 m² nicht überschreiten.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen einschließlich dem oberen Abschluss der Attika beziehen sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt von 522,50 m ü. NHN.

§ 5 Abstandsflächen

- (1) Im Vorhabengebiet gilt zu den nördlich, südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefe von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- (2) Hiervon abweichend wird die Abstandsfläche südlich des Bauteils A über dessen gesamte Breite um 5,5 m verkürzt.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.

- (2) Außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Linie „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ sind ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m und einer Grundfläche von insgesamt maximal 120 m² zulässig.
- (3) Zudem darf die südliche Baugrenze durch Zuluftschächte auf einer Fläche von insgesamt maximal 60,0 m² mit einer Höhe von maximal 5,5 m überschritten werden.
- (4) Die westliche und östliche Baugrenze des Bauteils B darf durch je eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis maximal 7,0 m Tiefe überschritten werden. Die Überschreitung ist auf eine maximale Fläche von jeweils 200 m² pro Freischankfläche beschränkt.

§ 7 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Trafostationen sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende Nebenanlagen zulässig:
 - a) In den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen FSt sind überdachte Fahrradabstellplätze zulässig. In den mit St gekennzeichneten Flächen sind oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze zulässig.
 - b) Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung an der westlichen Grundstücksgrenze, südlich der Tiefgarageneinfahrt mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m²
 - c) Nebenanlagen und Spieleinrichtungen für die Kita
 - d) Anlagen, die der Gestaltung der Freiflächen dienen
 - e) Elektro-Ladestationen
 - f) Zwei Fluchttreppenhäuser mit einer Fläche von jeweils maximal 30,0 m²
 - g) eine Zufahrtsrampe für die Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss
 - h) eine Außentreppe zur Kita im ersten Untergeschoss sowie zu deren Freispielfläche
 - i) je ein Werbepylon im Einfahrtsbereich der Tiefgarage sowie nahe dem U-Bahn Ausgang Richard-Strauss-Straße auf dem Baugrundstück und an jedem Eingang gem. § 13 Abs. 2 der Satzung

§ 8 Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern, sowie Windschutzelemente sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen davon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses

zurückzusetzen, Windschutzelemente auf dem Dach des Bauteils A sind davon ausgenommen.

- (2) Für die Bauteile A und C sind Dachaufbauten und technische Anlagen wie folgt zulässig:
- a) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 80 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarzellen u. ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen. Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Antennen- und Satellitenanlagen sind mit einer Höhe von maximal 6,0 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Sie sind baulich zusammenzufassen und einzuhausen.
 - b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Sie sind um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und von der Pflicht zur baulichen Zusammenfassung und Einhausung ausgenommen.
- (3) Für das Bauteil B sind Dachaufbauten wie folgt zulässig:
- a) Für maximal 40 % (zirka 750 m²) der Dachfläche ist eine Nutzung für Technikeinbauten, ein Treppenhaus zur Erschließung des Dachgartens und der Technikflächen sowie eine Fassadenbefahranlage zulässig. Zusätzlich ist ein Lastenaufzug mit einer Größe von maximal 35 m² im Übergang des Bauteils B zu Bauteil C zulässig. Das Treppenhaus und der Lastenaufzug dürfen die realisierte Wandhöhe um maximal 3,0 m überschreiten.
 - b) Auf mindestens 60 % der Dachfläche (zirka 1.200 m²) ist ein Dachgarten mit intensiver Begrünung herzustellen. Dieser ist mit Großsträuchern, Stammbüschen, Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke (inkl. Dränschicht) muss dabei im Mittel 0,6 m betragen.
 - c) Von dieser Dachgartenfläche (zirka 1.200 m²) sind Belagsflächen bis zu einem Anteil von 50 % (zirka 600 m²) zulässig. Diese sind in die angrenzenden Pflanzflächen, soweit höhenmäßig möglich, zu entwässern. Innerhalb der Belagsflächen auf Bauteil B sind sechs offene, teils überlappende, ovale Pavillons mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m² und einer Höhe von maximal 3,6 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Unter einem der Pavillons ist ein Treppenhaus und unter einem weiteren ein Technikraum für die Fassadenbefahranlage mit je maximal 30 m² zulässig.
- (4) Absturzsicherungen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe um bis zu 0,5 m überschreiten, sofern sie die Abstandsflächen einhalten.
- (5) Windschutzelemente auf dem Dach des Bauteils A sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig und können, sofern sie die Abstandsflächen einhalten, auch als weitergeführte Fassade transparent ausgeführt werden. Transparente Flächen sind unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes gemäß § 9 der Satzung auszubilden.

§ 9 Maßnahmen zum Vogelschutz

- (1) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.
- (2) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

§ 10 Dienstbarkeiten, Schutzzonen

- (1) Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete dinglich zu sichernde Fläche G wird ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen (Gehrecht) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete dinglich zu sichernde Fläche L wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (4) Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten dinglich zu sichernden Flächen C wird ein Stellplatzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge und für die Flächen E ein Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

§ 11 Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage (zweites und drittes Untergeschoss) unterzubringen.
- (2) In Abweichung von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS)

in der Fassung vom 19.12.2007 und deren Anlage 1 sind insgesamt mindestens 76 % der nach StPIS für die Büronutzung einschließlich der ihr zugeordneten Nutzungen notwendigen Stellplätze zu erstellen. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die StPIS in der Fassung, die bei Erteilung der Baugenehmigung gilt.

- (3) In der Tiefgarage sind mind. 530 Stellplätze herzustellen. Davon sind 54 Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge herzustellen. Für alle übrigen Kfz-Stellplätze ist die Nachrüstung einer E-Lademöglichkeit bereits baulich vorzubereiten. Mindestens neun der 530 Stellplätze sind nur für Fahrzeuge des Fuhrpark-Sharing zulässig. Fuhrpark-Sharing im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutet die organisierte gemeinschaftliche Nutzung des firmeneigenen Fuhrparks ohne die feste individuelle Zuordnung der Automobile zu einzelnen Beschäftigten. Die private Nutzung der Automobile kann ermöglicht werden.
- (4) Innerhalb der festgesetzten oberirdischen Stellplatzfläche (St) sind zwei Kfz-Stellplätze nur als Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sowie mindestens fünf Stellplätze ausschließlich als Stellplätze für Car-Sharing herzustellen. Car-Sharing im Sinne dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutet die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung der Car-Sharing-Nutzenden mit einem entsprechenden Dienstleister. Die Nutzung kann stationsgebunden oder stationsungebunden (sog. Free-Floating) erfolgen.
- (5) In Abweichung von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) und deren Anlage in der Fassung vom 01.10.2020 ist ein Fahrradabstellplatz pro 80 m² im Sinne der FabS anzurechnender Büro-Nutzfläche herzustellen. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die FabS.
 - a) Die o.g. Fahrradabstellplätze sind im ersten Untergeschoss herzustellen. Die Fahrradrampe von der Erdgeschosebene in das erste Untergeschoss ist mit einer maximalen Steigung von 11,5 % und in einer Breite von mindestens 3,5 m auszubilden, die das Befahren im Begegnungsverkehr ermöglicht.
 - b) Zusätzlich sind mindestens zehn Stellplätze für das Abstellen von Lastenfahrrädern mit einer Mindestgröße von je 3,5 m² herzustellen.
 - c) Für die privaten Pedelecs sind mindestens 30 E-Lademöglichkeiten herzustellen.
 - d) Es sind zusätzlich zu den nach Abs. 5 herzustellenden Fahrradabstellplätzen insgesamt 94 oberirdische Fahrradabstellplätze zulässig. Davon können gemäß der Darstellung im Vorhabenplan (Freiflächengestaltungsplan) 26 Abstellplätze im Norden des Vorhabens südlich entlang der Rampe und 44 Abstellplätze im Süden des Vorhabens zwischen südlichem Hochpunkt (Bauteil A) und südlicher Grundstücksgrenze hergestellt werden. Zudem sind nördlich und südlich der Kita-Freispielfläche zwei weitere oberirdische Fahrradabstellplätze für je zwölf Fahrräder zulässig.
 - e) Für die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind Überdachungen in leichter, transparenter Gestaltung mit einer Fläche von 1,2 m² je Stellplatz zulässig.

- (6) Die Fläche Mobilitätszentrale (MZ), deren Lage in den Vorhabenplänen abgebildet ist, dient der Unterbringung einer Einrichtung zur Umsetzung des für das Vorhaben geltende Mobilitätskonzept.

§ 12 Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (2) Von der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Zu- und Ausfahrten bzw. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren. Abweichend davon ist eine Rampenlänge von maximal 15,0 m außerhalb des Gebäudes und Bauraumes zulässig.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen sind für die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen im Bereich der beiden Lichtungen A und B um mindestens 1,2 m, gegenüber Oberkante Gelände von 522,50 m ü. NHN abzusenken. Für die übrigen Bereiche ist eine Absenkung der Tiefgarage um mindestens 0,4 m herzustellen.
- (5) Die Entlüftung der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Bauteile zu führen.
- (6) Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie der Kita-Freifläche und sonstigen Aufenthalts- oder Ruhezonen anzuordnen.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Die Werbeschriften sind als hinterleuchtete Einzelbuchstaben / Logos in die Fassadengestaltung zu integrieren:
 - a) pro Bauteil ist je Fassadenseite oberhalb des 1. OG eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 2,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig, ausgenommen davon sind die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile
 - b) pro Bauteil ist je Fassadenseite eine Werbefläche unterhalb des 1. OG mit einer maximalen Höhe von 0,75 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig, ausgenommen davon sind die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile.
- (2) Zusätzlich sind folgende Werbepylone zulässig:

- a) An jedem Eingang ist ein Werbepylon (Höhe maximal 3,0 m, Breite maximal 1,5 m) zulässig.
 - b) An der Einfahrt zum Grundstück (Richard-Strauss-Straße) ist ein Werbepylon (Höhe maximal 5,0 m, Breite maximal 2,0 m) zulässig.
 - c) Im Bereich des fußläufigen Zugangs zum Baugrundstück nahe dem U-Bahn Ausgang Richard-Strauss-Straße ist ein Werbepylon (Höhe maximal 3,50 m, Breite maximal 1,50 m) zulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Für hinterleuchtete Werbeanlagen gilt § 9 Abs. 2 der Satzung entsprechend.

§ 14 Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

- (1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Richard-Strauss-Straße, entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb des Vorhabengebiets werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 ist eine Einfriedung der Freispielfläche der Kita mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über der modellierten Geländeoberkante als offener Zaun ohne Sockel zulässig.
- (3) An der östlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von 45,0 m, gemessen von der südöstlichen Grundstücksecke aus, eine Einfriedung ausgeschlossen.
- (4) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer ausgehend von dem Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN mit folgender Höhenentwicklung zulässig.
- a) Von der östlichen Grundstücksgrenze bis zum östlichen Ende der Rampe mit einer Höhe von maximal 2,5 m
 - b) Vom östlichen Ende der Rampe mit einer Höhe von maximal 2,5 m beginnend und mit dem Verlauf der Rampe ansteigend bis auf 5,05 m.
- (5) Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von maximal 101,0 m, gemessen von der nordöstlichen Grundstücksecke aus, eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,5 m ausgehend von dem Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN zulässig.
- (6) Absturzsicherungen sind im Bereich der festgesetzten Rampenanlagen, Stützmauern sowie im Übergangsbereich zwischen Erdgeschosebene zu den abgegrabenen Bereichen im ersten Untergeschoss bis maximal 1,1 m Höhe zulässig.

- (7) Absturzsicherungen auf den Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sowie des nicht eingehausten Teils der Tiefgaragenrampe sind offen zu gestalten, die übrigen Absturzsicherungen sind auch geschlossen zulässig.

§ 15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
- a) Geringe Geländeanpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
 - b) Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Länge von 110,00 m, gemessen ab der südlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 13,50 m, Aufschüttungen bis maximal 2,70 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 m ü. NHN zulässig.
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Länge von 131,65 m, gemessen von der westlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 9,50 m Aufschüttungen bis maximal 3,00 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 m ü. NHN zulässig.
 - c) Abgrabungen im Bereich der Freispielfläche der Kita. Hier sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 5,5 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig.
 - d) Abgrabungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Erstellung einer Rampe für Rad- und Fußverkehr bis maximal 5,25 m Tiefe entsprechend dem Geländeversatz zwischen Richard-Strauss-Straße und 1.UG ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 ü. NHN..
 - e) Geringfügige Geländemodellierungen bis zu 0,5 m Höhe zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage.

§ 16 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie der Spielplatz der Kita-Freifläche sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (5) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss dabei mindestens 50 % betragen.
- (6) Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind mindestens zu 50 % mit einer Bepflanzung aus überwiegend heimischen Sträuchern, Stauden, Gräsern oder blütenreicher Wiesenansaat herzustellen.
- (7) Die Mindestpflanzgrößen für Gehölze betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 / 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 / 25 cm Stammumfang,
 - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 / 18 cm Stammumfang,
 - d) für Sträucher 60 - 100 cm Höhe.
- (8) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m vorzusehen.
- (9) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen und kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.
- (10) Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist
 - a) im Bereich der Lichtung A für die Pflanzung von großen Bäumen je Baumstandort im Bereich der Baumscheibe auf einer Fläche von mindestens 2,0 m x 2,0 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, im Bereich der angrenzenden wassergebundenen Decken von mindestens 1,0 m herzustellen.
 - b) im Bereich der Lichtung B für die Pflanzung von großen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, für die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von mindestens 1,0 m herzustellen .
 - c) in allen übrigen Bereichen ist für die Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m durch Geländemodellierung herzustellen.
- (11) Bei Pflanzung von Sträuchern auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche mindestens 0,6 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau durch Geländemodellierung zu überdecken.

- (12) Die nach § 14 Absatz 4 und 5 der Satzung zulässigen Stützmauern sind flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 17 Lärmschutz

- (1) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Nachts genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 54 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen auszustatten.
- (3) Nachts genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Gewerbelärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, sind nur zulässig, wenn durch nicht-öffnbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o.Ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i. S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern hinreichend reduziert wird, um den nächtlichen Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete einzuhalten.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist gemäß § 12 dieser Satzung in das Gebäude zu integrieren. Die Innenwand und Decke der Tiefgaragenrampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{W,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Lärminderungstechnik entsprechen.

§ 18 Windschutz

- (1) Im Bereich des Durchgangs im Erdgeschoss sind Windschürzen notwendig. Diese sind so vorzusehen, dass eine Mindestdurchfahrthöhe von 3,5 m verbleibt. Transparente Flächen sind unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes gemäß § 9 der Satzung auszubilden.

§ 19 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	83
2. Ausgangssituation	84
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	84
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	84
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung	84
2.2.2. Verkehr und Erschließung	86
2.2.3. Naturhaushalt	87
2.2.4. Flora, Fauna, Biotope	88
2.2.5. Artenschutz, Fauna und Flora	88
2.2.6. Erholung	89
2.2.7. Infrastruktur und Versorgung	90
2.3. Vorbelastungen des Vorhabengebiets	90
2.3.1. Immissionen	90
2.3.2. Altlasten	91
2.3.3. Kampfmittel	92
2.4. Planerische Ausgangslage	92
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	92
2.4.2. Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet	92
2.4.3. Zentrenkonzept	93
2.4.4. Dienstbarkeiten	93
2.4.5. Denkmalschutz	93
3. Planungsziele	93
4. Planungskonzept	94
4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	94
4.2. Art der baulichen Nutzung	96
4.3. Maß der baulichen Nutzung	97
4.4. Höhenentwicklung und Wandhöhe	101
4.5. Abstandsflächen	102
4.6. Überbaubare Grundstücksflächen	103
4.7. Nebenanlagen	104
4.8. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung	105
4.9. Maßnahmen zum Vogelschutz	108
4.10. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen	108
4.11. Verkehr und Erschließung	109
4.11.1. Verkehrskonzept	109
4.11.2. Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze	111
4.12. Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten	114
4.13. Brandschutz, Feuerwehr	115
4.14. Werbeanlagen	115
4.15. Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen	116
4.16. Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen	117
4.17. Grünordnungskonzept	119
4.18. Versickerung und Grundwasser	123
4.19. Baumbilanz / Artenschutz	123

4.20.	Lärm	124
4.21.	Erschütterungen	127
4.22.	Lufthygiene	128
4.23.	Windkomfort	128
4.24.	Stadtbildverträglichkeit	129
4.25.	Infrastruktur, Versorgung und Erschließung	132
4.26.	Energiekonzept, Energieverbrauch, erneuerbare Energien	132
4.27.	Klima und Klimaanpassung	133
4.28.	Altlastensanierung	133
4.29.	Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming	134
5.	Wesentliche Auswirkungen	135
6.	Sozialgerechte Bodennutzung	136
7.	Daten zum Bebauungsplan	136
8.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:	137

1. Planungsanlass

Die Grundstückseigentümerin, die Projektgesellschaft RS 76 OHG, deren Gesellschafter*innen neun berufsständische Versorgungswerke sind und die durch die Bayerische Versorgungskammer (BVK) vertreten wird, beabsichtigt, das ehemalige Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße 76 in Bogenhausen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München als Bürostandort zu entwickeln. Auf einem Großteil der Flächen soll das neue Headquarter der BVK entstehen, in dem alle bisherigen Münchner Standorte der BVK aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden Anstieg ihrer Beschäftigtenzahlen geschaffen werden sollen.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Standorts, der Nähe zu den Hochhäusern im Bereich des Arabellaparks und um hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Baudenkmal (Hypovereinsbank-Tower – Arabellastraße 10) ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Vorhabengebiet gewährleisten zu können, wurde für das Vorhabengebiet von November 2018 bis März 2019 ein Planungswettbewerb unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen der Umgebungsbebauung durchgeführt. Der Stadtrat hat mit dem Eckdatenbeschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12452) die relevanten Rahmenbedingungen für diesen Wettbewerb beschlossen. Als 1. Preisträger wurde das Büro David Chipperfield zusammen mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten von der Jury ausgewählt. Die Arbeit überzeugte durch das klare, funktionale Konzept und die gewählte Holzhybrid-Bauweise, die ein klimaschonendes Bauen ermöglicht. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Stadtrat am 25.09.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V15941) bekannt gegeben.



Abb. 1 1. Preisträger David Chipperfield Architekten und Atelier Loidl
Perspektive von der Richard-Strauss-Straße

Da das bestehende Planungsrecht gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1325 die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 28.06.2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans beantragt. Durch das Wettbewerbsergebnis liegt ein konkreter Entwurf vor, welcher durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden soll. Die erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungspläne stellen die Planung dar und werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 04.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 16850) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei zirka 4.900 m² und damit weit unterhalb des Grenzwerts für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m² Grundfläche. Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Somit sind die in § 13a Abs. 1 BauGB dargelegten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtbezirk 13 Bogenhausen an der Richard-Strauss-Straße, unweit südlich der Kreuzung mit der Denninger Straße. Es wird im Westen von der Richard-Strauss-Straße begrenzt, im Norden von der Nachbarbebauung an der Denninger Straße ("Bogenhausener Forum"), im Osten von einem schmalen Privatgrundstück und der Parkanlage des Denninger Angers und im Süden von einem öffentlichen Weg sowie einer Kleingartenanlage des Kleingartenverbandes München e.V..

Die Größe des Vorhabengebiets beträgt zirka 21.650 m². Im Bebauungsplanumgriff befinden sich zudem folgende Grundstücke:

Das zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 214/17 steht im Eigentum der Vorhabenträgerin RS 76 OHG. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 214/26 (Fußweg von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger) sowie eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 225 (U-Bahnzugang) stehen in städtischem Eigentum.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung

Mit seiner Größe von gut zwei Hektar und seiner Lage unmittelbar am Mittleren Ring, nahe des Kreuzungsbereichs der Richard-Strauss-Straße und der Denninger Straße, wirkt das Vorhabengebiet in hohem Maße stadtbildprägend und liegt zugleich in

einem Spannungsfeld unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Die Einbindung des Neubauvorhabens in seine Umgebung spielt daher eine besondere Rolle. Bis zu Beginn des Planungsverfahrens war das Vorhabengebiet noch mit den Bürogebäuden seiner ehemaligen Nutzerin, der Firma Siemens AG, bebaut.

In sechs untereinander verbundenen, zwei- bis sechsgeschossigen Einzelbaukörpern betrug die Gesamtgeschossfläche im Bestand rund 29.100 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,43 entspricht. Der Baubestand ist zwischenzeitlich bis auf die Bodenplatte entfernt.

Auf dem Privatgrundstück, welches unmittelbar östlich an das Vorhabengebiet angrenzt und dem Denninger Anger zuzuordnen ist, ist aktuell eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit einer Höhenentwicklung zwischen rund 3,5 m und 9,1 m bzw. maximal zwei Vollgeschossen geplant. Es liegt eine auf 15 Jahre befristete Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 vor, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde.

Die Bereiche westlich der Richard-Strauss-Straße sind überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die sich hier in einer Vielzahl von Formen - von der Kammbebauung bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus - zeigt. Die Raumkanten entlang der vielbefahrenen Richard-Strauss-Straße sind dort weitgehend geschlossen. Die Bereiche östlich der Richard-Strauss-Straße weisen keine geschlossenen Raumkanten auf.

Nördlich der Denninger Straße befinden sich die großvolumigen Gewerbestrukturen des Arabellaparks, darunter das denkmalgeschützte Hypovereinsbank-Hochhaus mit einer Höhe von rund 114 m und die Hochhauskerne des Sheraton und Westin Grand Hotels mit Höhen von rund 80 m und 60 m. Nördlich davon befindet sich u. a. das kürzlich revitalisierte und auf 76 m Höhe aufgestockte sogenannte BayWa-Hochhaus.

Hinter der Gewerbezone entlang der Denninger Straße und der Richard-Strauss-Straße liegt das Zentrum sowie die Großwohnanlage des Arabellaparks. Auch sie weist Hochpunkte von rund 40 m Höhe auf.

Südlich der Denninger Straße liegt - direkt an der Kreuzung mit der Richard-Strauss-Straße - der Gewerbekomplex "Bogenhausener Forum" mit einer weiteren rund 40 m hohen Landmarke.

Nach Osten hin begleitet eine Abfolge von etwas niedrigeren Wohnhochhäusern die Denninger Straße. Diese markieren zugleich die Nordkante des Denninger Angers.

Weiter im Süden, jenseits einer Kleingartenanlage, breitet sich die Großwohnanlage der Parkstadt Bogenhausen aus, wiederum mit mehreren Hochpunkten von rund 40 m Höhe.

Stadtbild und Höhenprofil

Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie, der mit Beschluss

(Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17706) vom 05.02.2020 dem Stadtrat bekannt gegeben wurde, ist das Planungsgebiet im sog. Zonenplan der Zone IV „Stadtsilhouette gestalten“ zugeordnet. Der Zonenplan gliedert das Stadtgebiet in vier Höhenkategorien (Zone I - IV). Die Zonen treffen Aussagen zum Höhenprofil sowie zum Bezugsmaßstab und beschreiben das Potenzial der Höhenentwicklung für eine Ersteinschätzung von Hochhausplanungen. Innerhalb der Zone IV besteht Entwicklungspotenzial auch für Stadtzeichen mit einer Höhenentwicklung von über 80 m. Dies bedeutet, dass in Abhängigkeit von der weiteren Prüfung im Einzelfall und unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie neue Hochhäuser mit stadtbildprägender Gestaltung und einer maßgeblichen Fernwirkung für die Gesamtstadt entstehen können.

Die Wirkung des geplanten Hochhausensembles im Stadtbild und in der Stadtsilhouette wurde mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft und ist im Kapitel zur Stadtbildverträglichkeit (Kapitel „Planungskonzept, Stadtbildverträglichkeit“) näher erläutert.

2.2.2. Verkehr und Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Kreuzung Richard-Strauss-Straße / Denninger Straße liegt die U-Bahn-Haltestelle Richard-Strauss-Straße, die das Vorhabengebiet über den Max-Weber-Platz und den Odeonsplatz mit der Innenstadt verbindet. Einer der Aufgänge befindet sich unmittelbar nordwestlich angrenzend an das zu überplanende Grundstück der RS76 OHG. Zudem gibt es in etwa 200 m Entfernung Haltestellen der StadtBuslinien, sowie einer MetroBuslinie. Das Gebiet ist gemäß den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München sehr gut erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Vorhabengebiet wird im Bestand ausschließlich über die Richard-Strauss-Straße erschlossen. Sowohl bei der Richard-Strauss-Straße als auch bei der Denninger Straße handelt es sich um örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion. Damit ist das Vorhabengebiet gut an das örtliche Hauptstraßennetz angebunden.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Ausgangssituation wurden durch die Landeshauptstadt München Verkehrszählungen vom 20.07.2017 für vier Knotenpunkte am Leuchtenbergring bzw. in der Richard-Strauss-Straße zur Verfügung gestellt. Für den Knotenpunkt Richard-Strauss-Straße / Mühlbaurstraße / Stuntzstraße wurde aufgrund fehlender Datengrundlagen am 15.03.2018 eine Verkehrszählung durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Gemäß den Verkehrszählungen weist der Streckenzug Leuchtenbergring - Richard-Strauss-Straße im Tagesverkehr Verkehrsmengen zwischen zirka 11.700 Kfz / 24h und zirka 31.680 Kfz / 24h auf. Die geringste Belastung liegt nördlich der Prinzregentenstraße vor, die höchste Belastung am Effnerplatz. Die einzelnen Knotenpunkte zeigen bereits im Bestand eine hohe Auslastung bzw. sogar Überlastung der maßgebenden Verkehrsströme.

Fuß- und Radwege

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft nördlich des Vorhabengebiets entlang der Denninger Straße eine Fahrradhauptroute sowie südlich der an das Vorhabengebiet angrenzenden Kleingärten eine Radnebenroute in Ost-West-Richtung (Schreiberweg). Unmittelbar südlich des Vorhabengebiets verläuft ein Fußweg zum Denninger Anger. Insbesondere in Ost-West-Richtung ist das Gebiet damit gut in das Münchner Radroutennetz eingebunden. Seit der Untertunnelung der Richard-Strauss-Straße im betreffenden Abschnitt wurde auch die Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr mit separaten Fuß- und Radwegen deutlich aufgewertet. Das Vorhabengebiet ist für den nichtmotorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden.

Ruhender Verkehr

Die bisher auf dem Grundstück nachzuweisenden Kfz-Stellplätze wurden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Richard-Strauss-Straße erschlossen war. Einige wenige Stellplätze waren oberirdisch angelegt und ebenfalls nur über die Richard-Strauss-Straße erreichbar. Im öffentlichen Straßenraum sind auf der Ostseite der Richard-Strauss-Straße entlang des Vorhabengebiets keine Parkplätze angeordnet.

2.2.3. Naturhaushalt

Naturraum und Topographie

Naturräumlich befindet sich das Vorhabengebiet auf der Haidhauser Hochterrasse, einer Untereinheit der Münchener Ebene. Die Untereinheit ist durch ihre Geomorphologie als „Riegel“, d. h. Geländerrücken zwischen zwei Tälern bzw. Niederungen und durch die Lößablagerungen auf den eiszeitlichen Schottern gekennzeichnet. Das Planungsgebiet liegt inmitten des dicht bebauten Stadtteils Bogenhausen. Die Höhenlage im Bestand lag zwischen 523,3 m ü. NHN im Bereich des Plateaus, die im Süden und Osten angrenzende Umfahrt fiel von Süd-West nach Nord-Ost von zirka 522,9 m ü. NHN auf zirka 519 m ü. NHN ab.

Boden, Versiegelung

Das Vorhabengebiet ist bzw. war großflächig mit verschiedenen zwei- bis sechsgeschossigen Baukörpern auf einem rechteckigen Plateau über einer Tiefgarage bebaut. Die verbundenen Baukörper gliederten hier den Freiraum in ein System aus Höfen und Plätzen mit einem einheitlichen Pflasterbelag. Außerhalb des Plateaus bestand im Süden und Osten eine asphaltierte Umfahrung. Das Vorhabengebiet war im Bestand zu zirka 90 % versiegelt.

Wasser

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabengebiet bei etwa 12 bis 13 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der Höchstwasserflurabstand des Grundwassers (HHW40) liegt bei zirka 512,20 bis 511,60 m ü. NHN und somit bei zirka zehn Metern unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von 0,4 % von Süden nach Norden.

Klima

Das Vorhabengebiet befindet sich im innenstadtnahen Bereich, für den eine hohe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung charakteristisch ist. Der gesamte Bereich bis zur Denninger Straße weist aufgrund der relativ hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf. Es profitiert jedoch von der unmittelbaren Nachbarschaft zum Denninger Anger als lokalem Kaltluftlieferanten.

2.2.4. Flora, Fauna, Biotope

Vegetation, Baumbestand

Auf den Belagsflächen befanden sich einzelne Hochbeete mit Bodendeckern, Solitärsträuchern und Kleinbäumen, die jedoch wenig Raumwirkung oder Ortsbildprägung entfalteten. Rasenflächen mit einzelnen, freistehenden Bäumen (vorwiegend Ahornarten und Hainbuchen) befinden sich auf dem Vorhabengebiet im Wesentlichen im Westen entlang der Richard-Strauss-Straße und in geringem Umfang im Südosten am Fußweg.

Von den im Vorhabengebiet vorhandenen 22 Bäumen unterliegen neun Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013 (BaumschutzV). Diese befinden sich im Wesentlichen entlang der westlichen und einzelne Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze. Bis auf einzelne Gehölze werden sämtliche Bäume aufgrund ihrer Vitalität als erhaltenswert eingestuft. Die ortsbildprägenden dichten Gehölzbestände aus Eschen, Birken und Ahorn im Süden entlang der Kleingartenanlage und aus Erlen, Weiden und Eichen mit dichtem Unterwuchs im Osten entlang des Denninger Angers befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets. Diese beiden Grünstrukturen, deren Baumkronen zum Teil ins Vorhabengebiet hineinragen, werden im Wesentlichen ebenfalls als erhaltenswert eingestuft.

2.2.5. Artenschutz, Fauna und Flora

Die faunistischen Kartierungen erfolgten im Jahr 2018 für das Grundstück Flur Nr. 214/17, Gemarkung Bogenhausen. Darüber hinaus erfolgten Bestandsaufnahmen (u. a. hörweite Brutvogelkartierung) auch in einer Arrondierung von etwa 70 m nördlich, östlich und südlich des Vorhabengebiets (entspricht dem Untersuchungsumgriff der faunistischen Kartierungen 2018). Eine Geländebesichtigung im Jahr 2018 im Zuge der faunistischen Kartierung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen europarechtlich relevante Arten nur aus den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel zu erwarten sind. Sonstige Tierarten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), die im Stadtgebiet München relevant sind, können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten.

Fledermäuse

Im Zuge der Kartierung von Juni bis November 2018 konnten fünf Fledermausarten nachgewiesen werden (Zwergfledermaus, Rauhhaut- und Weißrandfledermaus, großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus). Bis auf die Zweifarbfledermaus sind diese Fledermausarten in Bayern häufig und ungefährdet bzw. tendenziell expansiv.

Die Zweifarbfledermaus gilt bayernweit als stark gefährdet. Bei den Fledermausarten Rauhhautfledermaus, Weißrandfledermaus und Zwergfledermaus ist davon auszugehen, dass diese das Gebiet ausschließlich als Jagdhabitat nutzen. Hier sprechen die Beobachtungen dafür, dass es sich nur um einzelne bis wenige Individuen handelt. Beim Großen Abendsegler und der Zweifarbfledermaus gelangen im Rahmen der Kartierung nur sehr wenige Feststellungen. Für den Großen Abendsegler konnten nur Überflüge registriert werden. Die Zweifarbfledermaus wurde nur bei der Novemberbegehung erfasst, wobei hier keine Sozialrufe registriert wurden.

Im Vorhabengebiet bestehen nach Begutachtung der Bestandsgebäude keine günstigen Quartiermöglichkeiten für sogenannte Gebäudefledermäuse. Bäume, die Höhlen oder Spalten enthalten, sind keine vorhanden. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass das Vorhabengebiet nur eine geringe Funktion als Jagdhabitat für alle vorgefundenen Fledermausarten hat. Damit ist das Gebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Fledermäuse nur von geringer Bedeutung. Bei Verlust des Jagdhabitats ist daher nicht von einer Beschädigung von assoziierten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Da keine Quartiere im Planungsumgriff kartiert wurden, sind auch Tötungen nicht zu erwarten.

Vögel

Für Brutvögel wurden im Zeitraum von März bis Juni 2018 Kartierungen durchgeführt. Hierbei konnten insgesamt 16 Vogelarten im gesamten Untersuchungsumgriff beobachtet werden. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wertbestimmend sind vor allem die Vorkommen des rückläufigen Stieglitzes und des gefährdeten Gartenrotschwanzes, bei dem offensichtlich Teile des Aktionsraums eines Paares in den Untersuchungsbereich hineinreichen. Der Großteil der Arten und Reviere wurde jedoch in der südlich gelegenen Kleingartenanlage und dem östlich gelegenen Denninger Anger erfasst.

Das Vorhabengebiet selbst ist nahezu ohne Vogelvorkommen. Damit ist das Gebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht auch für die Brutvögel nur von geringer bis mäßiger Bedeutung.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass durch die Überplanung des Vorhabengebiets keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

2.2.6. Erholung

Das Baugrundstück selbst hat aufgrund der bisherigen Nutzung, der fehlenden Durchgängigkeit und des geringen Grünflächenanteils keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Östlich an das Vorhabengebiet grenzt eine große öffentliche Grünfläche, der Denninger Anger an, bei dem es sich um einen zentralen Stadtteilpark in Bogenhausen handelt. Dort befindet sich ein Spielplatz, ein Bolz- und Streetballplatz, eine Skateanlage sowie Tischtennisanlagen. Unmittelbar im Süden befindet sich ein Fußweg, der in den Denninger Anger mündet. Südlich davon grenzt eine Kleingartenanlage an.

2.2.7. Infrastruktur und Versorgung

Im Vorhabengebiet gibt bzw. gab es keine Einzelhandelsangebote. Das direkt nördlich angrenzende „Bogenhausener Forum“ bietet jedoch eine Vielzahl an Versorgungsmöglichkeiten, ebenso der in der Nähe befindliche Arabellapark.

Über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Richard-Strauss-Straße kann das Gebiet mit leitungsgebundener technischer Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Das Vorhabengebiet ist mit Fernwärme-, Strom- und Wasserleitungen erschlossen.

2.3. Vorbelastungen des Vorhabengebiets

2.3.1. Immissionen

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Vorhabengebiet wird durch die unmittelbar westlich verlaufende Richard-Strauss-Straße, die Tunnelausfahrt (Mittlerer Ring) sowie von der im Norden verlaufenden Denninger Straße geprägt. Dabei liegen die höchsten Schallimmissionspegel bei zirka 63 dB(A) tagsüber an der westlichen Bebauungspiangrenze. Die höchsten Beurteilungswerte an den Gebäuden sind am südwestlichen Turm zu erwarten, mit bis zu 61 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts.

Gewerbelärm

Das Vorhabengebiet ist Gewerbegeräuschemissionen ausgesetzt. Hier handelt es sich um die Gewerbeeinheiten (Verbraucher-/ Einkaufsmarkt, Gastronomie, Geschäfte, Büronutzung etc.) in dem unmittelbar im Norden befindlichen Gebäudekomplex „Bogenhausener Forum“ in der Richard-Strauss-Straße 80, bei dem von Lärmwerten bis zu 60 dB (A) tagsüber und bis zu 45 dB (A) nachts auszugehen ist.

Die südlich des Vorhabengebietes vorhandene Tankstelle bleibt aufgrund des großen Abstands zum Vorhabengebiet bei der Betrachtung der Gewerbegeräuschemissionen unberücksichtigt. Geräusche des Tankfeldes werden in Richtung des Bauvorhabens durch das nördlich gelegene Tankstellengebäude abgeschirmt.

Sport- und Freizeitlärm, Kinder- und Jugendspiel

Östlich des Vorhabengebiets befinden sich innerhalb des Denninger Angers lärmintensive Spielflächen (für Bolzen, Basketball etc.), die als Vorbelastung zu berücksichtigen sind.

Auf dem unmittelbar östlich des Vorhabengebiets befindlichen Grundstück ist eine Kita geplant, deren Freispielfläche nach Süden ausgerichtet werden soll. Kindergeräusche werden gemäß BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkungen bewertet. „Die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, sind als sozialadäquat hinzunehmen“. Dennoch ist eine Bewertung der Lärmsituation sinnvoll, um schalltechnische Konfliktpotenziale aufzudecken.

Lufthygiene

Die Immissionsituation im Untersuchungsgebiet (gutachterlich betrachtet wurden das Vorhabengebiet sowie das nördlich angrenzende Areal) ist geprägt durch die Schadstoffemissionen auf der Richard-Strauss-Straße und der Denninger Straße, sowie vor allem durch die Tunnelausfahrt zur Denninger Straße.

Die für den Nullfall ermittelten NO₂-Immissionen zeigen die erwartete hohe Schadstoffbelastung im Bereich der Tunnelausfahrt zur Denninger Straße. An den Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet werden NO₂-Jahresmittelwerte von bis zu 35 µg/m³ im Kreuzungsbereich der Denninger Straße mit der Richard-Strauss-Straße berechnet, in den übrigen Bereichen der Denninger Straße und in der Richard-Strauss-Straße liegen die NO₂-Jahresmittelwerte unter 35 µg/m³. Für die von der Straße abgewandten Fassaden der Gebäude wurden deutlich geringere NO₂-Jahresmittelwerte berechnet. Der NO₂-Jahresgrenzwert der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) von 40 µg/m³ wird demnach eingehalten.

Die für den Nullfall ermittelten Feinstaubimmissionen (PM₁₀) unterschreiten an allen Gebäudefassaden deutlich die Grenzwerte der 39. BImSchV. Damit werden die relevanten lufthygienischen Grenzwerte im Nullfall eingehalten.

Erschütterungen

Unmittelbar neben dem Grundstück verläuft unter der Richard-Strauss-Straße eine U-Bahnlinie, aus deren Betrieb Erschütterungseinwirkungen und sekundäre Luftschallimmissionen für eine zukünftige Bebauung nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass durch den Straßenverkehr, insbesondere dem Verkehr aus dem Tunnelbauwerk (Richard-Strauss-Tunnel), störende Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen auftreten.

2.3.2. Altlasten

Das Grundstück ist als Altlastenverdachtsfläche beim Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) der Landeshauptstadt München amtlich verzeichnet. Der Altlastverdacht für das Grundstück beruht zum einen auf einer ehemaligen, mit ortsfremdem Material verfüllten Kiesgrube. Zum anderen wurde auf dem Gelände eine Eigenverbrauchstankstelle mit Zapfinsel und Erdtank sowie ein Kfz-Waschplatz mit Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen betrieben.

Im Rahmen der auf dem Grundstück bislang durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 15 m angetroffen. Diese wiesen neben sandigen, schluffigen Kiesen teilweise sehr hohe Fremdbeimengungen wie z. B. Bauschutt, Ziegelreste, Schlacke, Kohle, Asche und Glas auf.

Die chemischen Analysen des Auffüllmaterials zeigten zum Teil erhöhte Schadstoffgehalte an hauptsächlich polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und vereinzelt mit Quecksilber belastete Böden bis in eine Tiefe von maximal 9,7 m unter Gelände. Stellenweise sind höher belastete punktuelle Bereiche zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahme werden alle belasteten Böden vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt. Derzeit besteht kein unverzüglicher Handlungsbedarf. Böden, die zur Aufschüttung des Geländes angeliefert werden, müssen über einen analytischen Nachweis der Schadstofffreiheit verfügen.

2.3.3. Kampfmittel

Ein Luftbildgutachten zur historischen Kampfmittelvorerkundung bestätigt Kriegseinwirkungen. Die Luftbilder zeigen, dass das Vorhabengebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert wurde. Für das Vorhabengebiet besteht somit eine potentielle Kampfmittelbelastung. Auf der gesamten Fläche des Vorhabengebiets besteht das Risiko auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel. Daher besteht weiterer Erkundungsbedarf. Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten wird eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst empfohlen.

2.4. Planerische Ausgangslage

2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Vorhabengebiet als Kerngebiet dargestellt und mit der Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert.

Im Norden grenzt mit dem "Bogenhausener Forum" ein Kerngebiet an, das als Nahbereichszentrum gekennzeichnet ist. Im Osten grenzt die allgemeine Grünfläche des Denninger Angers und im Süden eine Kleingartenanlage an. Die Richard-Strauss-Straße ist mit der Signatur „Allee“ überlagert.

Am Südrand des Vorhabengebiets verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) auch bei der vorgesehenen Planung beibehalten werden soll.

2.4.2. Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet liegt im Umgriff des seit dem 20.01.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325, der das Vorhabengebiet als Kerngebiet (MK 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer Höhenentwicklung von maximal sechs Vollgeschossen festsetzt. Aus der GRZ bzw. GFZ ergibt sich eine Größenordnung von zirka 9.200 m² Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) und zirka 32.600 m² Geschossfläche.

Der Bebauungsplan lässt, durch die Festsetzung von über die Bauräume deutlich hinausgehenden Kellerräumen und Tiefgaragen, sowie unter Berücksichtigung der bestehenden U-Bahn-Trasse im Vorbereich entlang der Richard-Strauss-Straße, eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks zu. Die Bauräume zeichnen das Bild der bisherigen oberirdischen Bebauung nach.

Die gemäß o. g. Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (G+R) mit einer Breite von fünf Metern südlich des Vorhabengebiets ist im Eigentum der Landeshauptstadt

München. Die an das Vorhabengebiet östlich angrenzende festgesetzte öffentliche Grünanlage (Fl. Nr. 214, Gemarkung Bogenhausen) befindet sich in Privateigentum. Hier liegt eine auf 15 Jahre befristete Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 für die Errichtung einer Kita mit zugehöriger Freispielfläche vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1325 lässt das beabsichtigte Bauvorhaben nicht zu und wird in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 verdrängt.

2.4.3. Zentrenkonzept

Das Vorhabengebiet wird im Zentrenkonzept aktuell keinem zentralen Bereich zugeordnet. Jedoch wird das nördlich angrenzende Grundstück mit seinen Nahversorgungsangeboten ("Bogenhausener Forum") als Nahbereichszentrum dargestellt. In zirka 300 m Entfernung befindet sich zudem das Stadtteilzentrum des Arbellaparks mit weiteren Versorgungsangeboten. Damit stehen den Beschäftigten im Vorhabengebiet ausreichende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten mit den Gütern des täglichen Bedarfs, sowie Arztpraxen und Gastronomieangeboten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

2.4.4. Dienstbarkeiten

Auf dem Flurstück Nr. 214/17, Gemarkung Bogenhausen der RS 76 OHG sind nachfolgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit U-Bahn-Tunnelrecht für die Landeshauptstadt München
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abwasserkanal- und Versorgungsleitungsrecht für die Landeshauptstadt München

2.4.5. Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. In direkter Nähe des Vorhabengebiets befindet sich jedoch das als Denkmal eingetragene Hypovereinsbank-Hochhaus (D-1-61-000-8063). Hierbei handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude aus Stahlbeton mit vorgehängter Aluminiumelement-Fassade. Mit seiner Höhe von 114 m ist es nicht nur eine Landmarke für Bogenhausen, sondern prägend für große Teile des Stadtgebiets.

3. Planungsziele

Der bestehende Bürostandort soll entsprechend dem Flächennutzungsplan, der hier MK darstellt, fortentwickelt und verdichtet werden, um insbesondere der Bayerischen Versorgungskammer als örtlicher Arbeitgeberin, einen zukunftsfähigen Standort zu sichern, der überdies dem enormen Büroflächenbedarf Rechnung tragen soll. Diese Nutzung fügt sich an diesem Standort nahtlos in die Umgebungsnutzung ein, die u. a. durch die Büronutzungen im Arbellapark geprägt ist.

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Vorhabengebiet werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines städtebaulich und architektonisch qualitätvollen

Verwaltungsstandorts mit nachhaltigen, flexiblen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen, der moderne Büro- und Arbeitswelten ermöglicht

- Neuordnung der städtebaulichen Raumkante im Vorhabengebiet mit wechselnden Hochpunkten im Kontext mit der Umgebung
- Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Mittleren Ring
- Schaffung attraktiver und hochwertig gestalteter Freiflächen sowohl auf Erdgeschosebene als auch im Bereich der Dachfläche auf dem Verbindungsriegel in Form eines Dachgartens
- Schaffung von attraktiven öffentlichen gastronomischen Nutzungen, sowohl auf Erdgeschosebene als auch im obersten Geschoss des südlichen Hochpunktes
- Öffnung des bisher eingefriedeten Vorhabengebiets für die Öffentlichkeit und Vernetzung der Freiräume mit dem Denninger Anger
- Verbesserung der Durchgrünung des Vorhabengebiets durch Pflanzung großer und mittelgroßer Bäume sowie intensiver Dachbegrünung auf dem Verbindungsriegel
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der U-Bahn-Station Richard-Strauss-Straße und dem Denninger Anger im Umgriff des Vorhabengebiets
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Optimierung und Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Verkehrsbewegungen mit Hilfe eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation v. a. durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung und teilweise Entsiegelung und Begrünung
- verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Städtebau

Ziel der Planung auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers (Büro David Chipperfield zusammen mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten) ist es, die im Umfeld des Vorhabengebiets bestehende offene Baustruktur mit einer Hochhausbebauung fortzuführen. Durch die kompakte Bebauung mit zwei Hochpunkten und einem Verbindungsriegel hat der Gebäudekomplex eine geringe Grundfläche. Somit können große Teile des Vorhabengebiets als nutzbarer Freiraum gestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zur Unterbringung verschiedener Nutzungen, Flächen für Kita und Sport sowie der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze, muss das Grundstück auch zukünftig mit insgesamt drei Untergeschossen großflächig unterbaut werden.

Der Entwurf sieht eine Höhenentwicklung von zirka 96 m für den südwestlichen Baukörper direkt an der Richard-Strauss-Straße vor und einen niedrigeren Baukörper mit zirka 64 m im Nord-Osten des Grundstücks, der sich zum Denninger Anger orientiert. Die beiden Baukörper werden durch einen verbindenden Riegel mit einer Höhe von zirka 57 m ergänzt. Das Ensemble mit dem zirka 96 m hohen Turm bildet den Auftakt einer Reihe von prägnanten Hochpunkten an der Richard-Strauss-Straße. Während der Entwurf straßenseitig zur Stadt orientiert durch den Hochpunkt markant erscheint, sieht der Entwurf zum Denninger Anger, durch das Scheibenhochhaus mit einer Höhe von zirka 57 m und dem niedrigeren Turm mit zirka 65 m, eine ruhige horizontale Raumkante vor. Der großzügige torartige Durchgang durch den Verbindungsriegel zwischen den beiden Hochpunkten öffnet sowohl die Sicht- als auch die Wegebeziehung zur Parkanlage Denninger Anger von der Richard-Strauss-Straße aus. Die drei Baukörper lassen sich je nach Bedarf im Inneren zusammenschließen oder trennen, ohne dass dabei besondere Umbauten notwendig wären.

Freiraum

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf schafft durch die Anordnung von zwei Hochpunkten und einem Verbindungsriegel eine Gliederung des Vorhabengebiets in einen urbanen Stadtplatz zur Richard-Strauss-Straße und einen grünen Auftakt zum östlich gelegenen Park des Denninger Angers. Die beiden unterschiedlich gestalteten Freiflächen werden durch einen großzügigen, auch für die Öffentlichkeit nutzbaren torartigen Durchgang auf Erdgeschossenebene des Verbindungsriegels miteinander verknüpft. Somit wird die Parkkulisse des Denninger Angers optisch bis zur Richard-Strauss-Straße wahrnehmbar. Darüber hinaus wird die vorhandene öffentliche Wegeverbindung südlich des Vorhabengebiets durch den Entfall des Zauns zum Vorhabengebiet deutlich großzügiger und attraktiver.

Ebenso wird die Gestaltung an der Richard-Strauss-Straße aufgewertet. Dies erfolgt dadurch, dass die unmittelbar westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Flächen des Gehwegs in den mit Bäumen bepflanzten Vorplatz übergehen. Der Bereich wird im Wesentlichen nur durch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen in untergeordneter Anzahl gequert. Die Ausfahrt für die oberirdischen Stellplätze erfolgt zirka 35 m nördlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

Die Dachflächen des Verbindungsriegels (Bauteil B) werden zu einem großen Teil intensiv begrünt und können somit als nutzbare Freiflächen in Form eines Dachgartens von den Mitarbeiter*innen genutzt werden. Gleichzeitig kann durch die intensive Begrünung ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Der v. a. am westlichen und teilweise am südlichen Rand vorhandene Baumbestand wird durch die beabsichtigte Öffnung zur Richard-Strauss-Straße und die platzartige Gestaltung sowie durch die notwendige Tiefgaragenzu- und -ausfahrt voraussichtlich nicht oder nur in geringem Umfang erhalten werden können. Notwendige Fällungen werden durch eine mindestens dreifach höhere Zahl an Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets ausgeglichen .

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Kerngebiet (MK) fest.

Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Um der Nutzung als Bürostandort Rechnung zu tragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets und gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von 650 m² Verkaufsfläche. So soll sichergestellt werden, dass die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Umgebung und in der unmittelbaren Nachbarschaft durch die Ansiedlung von größerem und insbesondere großflächigem Einzelhandel nicht gefährdet wird.
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aus Immissionsschutzgründen sowie aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den großen Flächenverbrauch sowie im Hinblick auf mögliche Konflikte zu der im Erdgeschoss vorgesehenen Gastronomienutzung mit Freischankflächen und der gewünschten Aufenthaltsqualität für die Nutzer*innen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig, da das Vorhaben auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist. Die Schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass keine Nachnutzung in den Aufenthaltsräumen stattfindet. Bei den vorgesehenen Büronutzungen sind Betriebswohnungen nicht Bestandteil des Konzepts, da es sich hauptsächlich um Büronutzungen handelt, die keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen benötigen.
- Spielhallen, Spielcasinos sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot sind ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Tabledancebars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Somit soll ein hochwertiges Nutzungsangebot gesichert und einem Trading-Down-Effekt im Vorhabengebiet vorgebeugt werden, den die ausgeschlossenen Nutzungen auf die Umgebung entfalten könnten. Ein weiterer Grund ist die Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit der im ersten Untergeschoss geplanten Kita.

Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO

Die vom Erdgeschoss bis zum 24. Obergeschoss zulässigen Büroflächen sollen

durch Sondernutzungsflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsnutzungen und eine private Kindertageseinrichtung ergänzt werden.

Die zulässigen Nutzungsarten werden zudem im Wege der Feinsteuerung differenziert nach Geschossen festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem sichergestellt, dass die öffentlichen Nutzungen (wie Gastronomie, Einzelhandelsnutzungen, Kita) innerhalb des Baugebiets gut erreichbar im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss angeordnet werden.

Die privat betriebene Kita soll vor allem den Mitarbeiter*innen der Büro- und Gewerbeeinheiten innerhalb des Vorhabengebiets dienen, steht voraussichtlich jedoch auch Dritten offen. Neben der Kita sind im ersten Untergeschoss auch Sportflächen mit Duschen und Umkleiden sowie sonstige der Büronutzung dienende Nutzungen wie z. B. Fahrradabstellplätze, Hausdienste, Poststelle, Lager-, Archiv- und Technikräume zulässig.

Zur Versorgung der künftig im Vorhaben Beschäftigten und des Publikumsverkehrs werden Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Die Festsetzungen erfolgen aufgrund des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München. Aufgrund des Ziels, die Funktion der vorhandenen Zentren zu sichern und ein ausgewogenes Verhältnis der Angebote an zentralen Standorten im Stadtteil sicherzustellen, werden die zulässige Verkaufsfläche und deren Lage entsprechend begrenzt. Die Verortung im nördlichen Teil des Bauteils B in dessen Erdgeschoss und Mezzaningeschoss erfolgt aufgrund der guten Erreichbarkeit im Erdgeschoss an der zentralen Durchwegung mit Publikumsverkehr und mit Ausrichtung zur Richard-Strauss-Straße.

Im Erdgeschoss ist zudem eine Mobilitätszentrale vorgesehen, um das Management des Mobilitätskonzepts (siehe Kapitel, „Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“) an zentraler Stelle zu sichern.

Die gastronomische Nutzung mit Freischankflächen im Erdgeschoss soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um eine Öffnung und damit Aufwertung des Areals für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Weiterhin sind Gastronomieflächen auch im zwölften Obergeschoss zulässig, um im Bauteil B (BT B) an einer zentralen Position für die Mitarbeiter*innen ein Versorgungsangebot (Kantine) schaffen zu können. Ergänzend sind im 24. Obergeschoss des Bauteils A (BT A) weitere attraktive Gastronomieflächen (Skybar) zulässig, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein werden. Auf den Dachflächen der Bauteile A und B sind ebenfalls Gastronomienutzungen zulässig, die dort zusätzlich ein hohes Erlebnispotential bieten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin in den Vorhabenplänen und im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der

Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Wandhöhe (WH) begrenzt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele, sowie eine bedarfsgerechte Umsetzung des Vorhabens.

Die folgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Kennwerte für das Kerngebiet dar:

Nettobauland [m ²]	20.413
Geschossfläche GF max. [m ²] entspricht GFZ	72.400 3,5
Grundfläche GR max. [m ²] § 19 (2) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (2) BauNVO	4.900 0,24
Grundfläche GR max. [m ²] § 19 (4) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (4) BauNVO	19.250 0,94

Abb.2 Flächengrößen und Kennwerte

Zulässige Grundfläche GR

Die in der Planzeichnung festgesetzte GR von 4.900 m² bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Sie ergibt sich vor allem durch den oberirdischen Baukörper des geplanten Bürokomplexes, zu dem Vordächer sowie die beiden Freischankflächen und Außentreppe hinzugerechnet wurden.

Die GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu der in § 3 Abs. 2 der Satzung festgesetzten Obergrenze der Gesamtgrundfläche darf bis zu 19.250 m² überschritten werden. Unterbaute Flächen durch Bohrpfehlwände, Dükerung und die U-Bahn werden dabei nicht berücksichtigt, jedoch sind diese Flächen größtenteils oberirdisch versiegelt.

Um innerhalb des Vorhabengebiets insbesondere autofreie Freiflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion zu sichern, sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Lediglich zwölf Stellplätze für Car-Sharing, Elektrofahrzeuge, Boten, Taxivorfahrten und den Hol-, und Bringverkehr der Kita sind oberirdisch im Bereich des Vorplatzes herzustellen. Diese Flächen sind zu den Flächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (z. B. Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen) mitzurechnen.

Die festgesetzte GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von zirka 0,24 und liegt somit weit unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Kerngebiete von 1,0.

Bei zulässiger Überschreitung der Grundfläche gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 19.250 m² kann eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,94 realisiert werden, dies liegt ebenfalls unter dem für Kerngebiete nach § 17 BauNVO angesetzten Orientierungswert von 1,0.

Die vergleichsweise hohe GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich im Wesentlichen durch den gesamten Stellplatzbedarf, welcher größtenteils in einer

zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht wird, durch das vergrößerte erste Untergeschoss für verschiedene zusätzliche Nutzungen wie z. B. Kita, Sport-, Technik-, Lager- und Archivflächen sowie durch die Nutzbarkeit des Gebäudevorbereichs als befestigte, nutzbare Platzfläche.

Zulässige Geschossfläche GF

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus dem unter Kapitel 4.1. „Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept“ beschriebenen städtebaulichen Konzept. Für die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche wurde eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da diese Flächen u. a. Einfluss auf die Verkehrsmengen und den Bedarf an Stellplätzen haben. Aus städtebaulichen Gründen sind jedoch Überschreitungen der Geschossfläche zulässig. Durch die Überschreitungen wird ermöglicht, dass zusätzliche sinnvolle und nicht zwingend erforderliche Infrastrukturflächen, wie beispielsweise Sport- und Kitaflächen, im Untergeschoss ergänzt werden können und somit nicht zu Lasten der Büroflächen gehen.

Um Anreize zu schaffen, ein nutzungsfreundliches und gestalterisch qualitätsvolles Gebäude zu realisieren, darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche von 72.400 m² durch folgende Anlagen in begrenztem Maß überschritten werden:

- Durchgang im Bereich des Verbindungsriegels bis maximal 400 m², da dadurch ein attraktiver, öffentlich nutzbarer, torartiger Zugang von der U-Bahn-Station zur öffentlichen Grünfläche des Denninger Angers geschaffen wird.
- Aufenthaltsflächen (private Kindertageseinrichtung, Poststelle und Sportflächen) im Untergeschoss bis maximal 3.500 m², da dadurch ein Anreiz geschaffen wird, diese nicht zwingend erforderlichen, aber doch wünschenswerten Flächen ohne Verlust von Büroflächen zu realisieren. Durch die zusätzlichen Aufenthaltsflächen können den Mitarbeiter*innen Sportflächen sowie Umkleiden und Duschen für die Sporttreibenden und den Fahrradfahrer*innen angeboten werden. Zudem kann den Mitarbeiter*innen und Eltern im Quartier eine Kinderbetreuung in Form einer privaten Kita angeboten werden.
- Eine in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe bis maximal 250 m², Galerien / Zwischengeschosse im Bereich von Lufträumen bis maximal 1.500 m² sowie Technikflächen auf den Dächern inklusive zugehöriger Treppenräume bis maximal 2.500 m², da diese keine Infrastrukturbedarfe auslösen.
- Um die Nutzung der Dachflächen als Dachgarten nicht in Konkurrenz zu nutzbaren Büroflächen zu setzen, bleiben bei der Ermittlung der

Geschossfläche die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 a) der Satzungsbestimmungen zulässigen Dachaufbauten für das Treppenhaus zur Erschließung der Dachfläche und die Fassadenbefahranlage unberücksichtigt, sofern sie eine Gesamtfläche von 60 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Geschossfläche führt zu einer GFZ von zirka 3,5 und überschreitet somit den Orientierungswert in § 17 BauNVO für Kerngebiete von 3,0.

Die Überschreitung dieses Orientierungswertes ist städtebaulich begründet und vertretbar, da die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Nutzung bereits entwickelter Flächen in verdichteter Umgebung im Sinne der Innenentwicklung, statt Neuausweisung von Baugebieten.
- Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere um die vorhandene Baustruktur mit einem Hochhaus in nächster Nachbarschaft zum Hypovereinsbank-Hochhaus und dem „Arabeska“ Areal fortzusetzen sowie einen städtebaulichen wie freiraumplanerischen hochwertigen Bürostandort zu realisieren.
- Erschließung des Gebiets in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV (U-Bahn und Bus).
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Quartier von hoher Identität im Übergang zu den großformatigen Strukturen der angrenzenden Nutzungen zu schaffen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Richard-Strauss-Straße 76“) sowie die Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung (Besonnungs- und Verschattungsstudie) der geplanten Nutzungen durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken trotz der Überschreitung erfüllt werden. Eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung ist gegeben und damit auch gesunde Arbeitsverhältnisse.

Durch folgende Maßnahmen kann ein Ausgleich für die Überschreitung sichergestellt werden:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch einen eng um den hinweislich vorgeschlagenen Baukörper gezogenen Bauraum und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen zu schaffen, die insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Lärm geschützt sind.
- Begrenzung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten, so dass die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal

zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung.

- Sicherung von qualitativ hochwertig gestalteten und nutzbaren Freiflächen auf einem Teil der Dachflächen.
- Deutliche Aufwertung der Freiflächen durch Entsiegelung in Teilbereichen und grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie zur Dachbegrünung.
- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes:
 - Durchführung einer Bedarfs- sowie Fuhrparkanalyse
 - Bildung von Fahrgemeinschaften über Mitfahrbörse
 - Ermöglichung der privaten Nutzung der Dienstfahrzeuge außerhalb der Dienstzeiten
 - Tiefgaragenmanagement
 - Fahrgemeinschaften
 - Carsharing
 - verbesserte Fahrradinfrastruktur (zusätzliche Fahrradstellplätze, Fahrradreparaturstation, Diensträder zur privaten Nutzung)
 - Möglichkeit zur Nutzung von „jobrad“
 - vergünstigte ÖPNV-Tickets
 - Informationskampagnen und der Einsatz eines Mobilitätsbeauftragten / eines Mobilitätsmanagements.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

Eine gute Erschließung des Vorhabengebiets und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist gegeben. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes aus § 17 BauNVO ist somit städtebaulich begründet und insgesamt verträglich.

4.4. Höhenentwicklung und Wandhöhe

Höhenlage

Die zukünftige Höhenentwicklung wird durch die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) geregelt. Diese beziehen sich auf den in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Höhenbezugspunkt von 522,50 m ü. NHN an der Richard-Strauss-Straße. Obwohl das Gelände von Westen nach Osten abfällt, wurde der Höhenbezugspunkt an der Richard-Strauss-Straße gewählt, da dieser das Eingangsniveau zum Vorhabengebiet darstellt, von dem aus sich das Gelände entwickelt. Zudem liegt der Punkt in der öffentlichen Verkehrsfläche und wird sich durch das Vorhaben nicht ändern.

Der obere Bezugspunkt wird durch den Abschluss der Attika definiert.

In der Planzeichnung ist ein weiterer Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN an der nördlichen Vorhabengebietsgrenze dargestellt. Dieser entspricht der Oberkante des Fußbodens des ersten Untergeschosses und dient als Bezugspunkt für die festgesetzten Stützmauern (Kapitel „Einfriedungen, Stützmauern, Absturzsicherungen“).

Höhenentwicklung

Für die drei Baukörper werden gemäß Planzeichnung unterschiedliche maximale Wandhöhen festgesetzt:

- Bauteil A (BT A) mit 96,25 m ü. NHN (XXV)
- Bauteil B (BT B) mit 57,00 m ü. NHN (XIII)
- Bauteil C (BT C) mit 64,25 m ü. NHN (XVI)

4.5. Abstandsflächen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Richtung Süden, Westen, Norden und Osten einzuhalten sind. Hiervon abweichend wird die Abstandsfläche des Bauteils A nach Süden über dessen gesamte Breite um 5,5 m verkürzt. Damit werden die Abstandsflächen für Kerngebiete von 0,4 H im Norden und Osten auf eigenem Grund und im Westen bis zur Straßenmitte eingehalten.

Richtung Süden fällt die Abstandsfläche, welche maximal 33 m (Bauteil A) beträgt, mit einer Tiefe von zirka 20 m auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg und die hieran angrenzende und gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1323 festgesetzte Kleingartenanlage, die sich im städtischen Eigentum befindet und an private Dritte verpachtet ist. Die festgesetzte Kleingartenanlage auf einer öffentlichen Fläche ist als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu bewerten und stellt damit zugleich eine öffentliche Fläche im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dar, die grundsätzlich bis zu ihrer Mitte mit Abstandsflächen belegt werden kann. Die Mitte der addierten öffentlichen Flächen (Gehweg und Kleingartenanlage) wird mit der sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe und basierend auf 0,4 H ergebenden Abstandsfläche bzw. der verkürzten Abstandsfläche des Bauteils A nicht überschritten. Die Verkürzung der südlichen Abstandsfläche des Bauteils A bleibt nur geringfügig (um ca. 15 %) hinter der gesetzlich vorgesehenen Abstandsflächentiefe von 0,4 H zurück und wahrt die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung.

Städtebaulich arrondieren die Hochpunkte des Vorhabens den Hochhauscluster, der sich ab dem Effnerplatz die Richard-Strauss-Straße mit einer signifikanten Dichte entlangzieht. In diesen Kontext fügt sich das Vorhaben in exakt der vorliegenden Form sinnvoll ein, was eine maßvolle Anpassung der Abstandsflächen rechtfertigt. Durch die lichte Fassadengestaltung und die schlanken Proportionen insbesondere von Bauteil A geht dabei vom Vorhaben keine erdrückende Wirkung aus. Das konkrete Maß der Verkürzung nimmt schon jetzt Rücksicht auf die Entwicklungschancen des südlich benachbarten Privatgrundstücks, um Abstandsflächenkonflikte bei dessen etwaiger Neubebauung zu vermeiden. Das

städtebaulich gebotene Abstandsflächengefüge wird selbstverständlich auch im Falle einer Überplanung der Vorhabensperipherie maßstäblich sein.

Die Auswirkungen, die durch das geplante Hochhaus-Ensemble auf die Belichtungsverhältnisse in den umliegenden Nachbarschaften zu erwarten sind, wurden in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Belichtungsqualitäten an den Fassaden der Nachbargebäude im Westen, Norden und Osten entstehen werden.

Die Abstandsflächen nach BayBO werden im Bereich der West-, Ost- und Nordfassaden des Neubaus eingehalten. Der Einfall des Tageslichts bis maximal 45° in die Innenräume aller Nachbargebäude ist gegeben. Auf der Südseite schließt eine Kleingartenanlage an. Hier sind keine Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Vor der Westfassade der geplanten Kita östlich des Vorhabengebiets kann kein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden. Da alle Aufenthaltsräume der östlich des Vorhabengebiets geplanten Kita über deren Ostfassade belichtet werden sollen, sind die Belichtungs- und Besonnungsqualitäten durch den Neubau des Hochhauses nicht beeinträchtigt. Gesunde Aufenthaltsverhältnisse können gewährleistet werden.

Damit können nach der Errichtung des Neubaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Nutzungseinheiten der angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

4.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht im vorliegenden Fall dem Bauraum und erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Der Bauraum bezieht sich auf die in der Planzeichnung hinweislich dargestellte Form der Baukörper und wird zugunsten von möglichst großen Freiflächen beschränkt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer als Wetterschutz im Eingangsbereich bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge im Erdgeschoss überschritten werden.

Durch die großflächige Unterbauung des Gebiets zugunsten einer hochwertigen Freiflächengestaltung sind Anlagen bzw. Bauteile teilweise zur Belichtung und hauptsächlich zur Belüftung der drei Untergeschosse erforderlich. Durch die geringe Grundfläche der oberirdischen Bebauung im Vergleich zur Unterbauung des Vorhabengebietes ist es nicht möglich, alle Schächte über das Gebäude nach außen zu führen. Aus diesem Grund sind außerhalb der festgesetzten Linie „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich Tiefgarage (b.A.u.G)“ ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m mit einer Gesamtfläche von insgesamt maximal 120 m² zulässig. Die Licht- und Lüftungsschächte befinden sich am nördlichen und südlichen Rand der Unterbauung. Sie sind entlang der genannten Randbereiche entweder einzeln oder in Gruppen angeordnet. Die Abstände zwischen den Schächten betragen zwischen 5,0 m bis

15,0 m, so dass sich entlang der nördlichen und südlichen Randbereiche der Unterbauung über die gesamte Länge mehrere Schächte befinden. Da zudem höhere Lüftungsschächte zur Belüftung der Tiefgarage notwendig sind, ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze auf einer Fläche von maximal 60,0 m² mit einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig. Diese Höhe ist aus hygienischen Gründen erforderlich, um ein Eindringen von Laub und Gerüchen in die Frischluftzufuhr zu verhindern.

Um ein gutes Angebot an attraktiven Aufenthaltsflächen sowohl für die Beschäftigten als auch für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, sind Freischankflächen für die gastronomischen Nutzungen geplant. Die westliche und östliche Baugrenze des Bauteils B kann durch diese Freischankflächen jeweils bis zu maximal sieben Meter Tiefe überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von jeweils 200 m² pro Freischankfläche beschränkt, um die Benutzbarkeit der Freiflächen durch das Gastronomiemobiliar nicht übermäßig einzuschränken.

Durch die Begrenzung von Flächen für die Bauteile sowie der Freischankflächen, welche die Baugrenze überschreiten dürfen, wird sichergestellt, dass diese in ihrer Größe nicht störend sind.

4.7. Nebenanlagen

Um die Freiflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Trafostationen in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) unterzubringen. Dies gilt insbesondere für die nach § 11 Absatz 7 Nr. 1 der Satzung herzustellen, flächenintensiven Fahrradabstellplätze.

Abweichend davon sind überdachte Fahrradabstellplätze (FSt) entsprechend der Darstellung in den Vorhabenplänen zulässig, um neben den nach § 11 Abs. 7 Nr. 1 pflichtigen Fahrradabstellplätzen im ersten Untergeschoss zusätzliche oberirdische Abstellmöglichkeiten, verteilt im Vorhabengebiet, für Besucher*innen vorzusehen. Des Weiteren sind zwölf oberirdische Kfz-Stellplätze z. T. als Kurzzeitstellplätze für Boten, Taxi, Hol- und Bringverkehr der Kita, Carsharing und Elektromobilität außerhalb der Gebäude zulässig (siehe auch Kapitel 4.11. „Verkehr und Erschließung“).

Weitere Nebenanlagen wie Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Abholung, Spieleinrichtungen und Gerätehäuser der Kindertageseinrichtung, Gestaltungselemente der Freiflächen (z. B. Sitzbänke oder Bestuhlung) sowie E-Ladestationen dürfen ebenfalls außerhalb der festgesetzten Bauräume untergebracht werden, da diese nur eine begrenzte räumliche Wirkung entfalten.

Für die großflächige Tiefgarage werden neben den Aufgängen innerhalb des kompakten Gebäudes zwei zusätzliche Fluchttreppenhäuser mit jeweils maximal 30 m² außerhalb der Baugrenzen erforderlich, um die Brandschutzbestimmungen erfüllen zu können. Diese sind als Rettungswege aus den unterirdischen Geschossen notwendig. Eine der Fluchttreppen befindet sich südlich angrenzend an die nördliche

Fahrradrampe, integriert in die angrenzenden zu begrünenden Flächen. Eine weitere Fluchttreppe befindet sich im Süden des Grundstücks südwestlich der Lichtung B.

Außerhalb des Bauraums wird zudem eine Rampenanlage parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine Außentreppe im östlichen Bereich des Vorhabens zugelassen, welche zur Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze, der Sportflächen und der Kita mit Freispielfläche im ersten Untergeschoss notwendig sind.

4.8. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

Um die Dachflächen für Technik und Dachgärten/-terrassen nutzen zu können, werden gemäß Planzeichnung als Dachform Flachdächer festgesetzt.

Um die Dachaufbauten und technischen Anlagen möglichst gering zu halten, sind nur solche über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, welche der Nutzung in den Gebäuden dienen. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen, da diese aus ökologischen Gründen gefördert werden sollen. Dafür bieten sich insbesondere die Dachflächen der beiden Hochpunkte (Bauteil A und C) an, die für eine Dachbegrünung aufgrund der Höhe mit zirka 96 m bzw. 64 m nicht geeignet sind.

Auf den beiden Hochpunkten (Bauteil A und C) dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen eine Grundfläche von 80 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Diese großzügige Bemessung ist dem geschuldet, dass auf beiden Hochpunkten der überwiegende Teil der technischen Dachaufbauten des Vorhabens wie z. B. die Tiefgaragenentlüftung untergebracht werden soll, so dass die große zusammenhängende Dachfläche des Verbindungsriegels (Bauteils B) so weit wie möglich von diesen Aufbauten freigehalten und hier ein zusätzliches Freiraumangebot für die Mitarbeiter*innen durch einen Dachgarten geschaffen werden kann. Zu den technischen Anlagen zählt auch die Fassadenbefahranlage, die auf jedem Bauteil erforderlich ist.

20 % der Dachflächen der beiden Hochpunkte werden somit von Dachaufbauten freigehalten, wobei technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarzellen u. ä.) auch hier zulässig sind.

Dieser Flächenanteil ist u. a. für das Abrücken der Dachaufbauten sowie für die Pflege und Wartung der Dachflächen notwendig. Auf dem südlichen Hochpunkt (Bauteil A) ist zudem eine Dachterrasse für die Skybar, die im darunterliegenden Geschoss vorgesehen ist, geplant. Die Skybar mit zugehöriger Dachterrasse ist öffentlich zugänglich.

Da die Dachaufbauten und die technischen Anlagen auf den Bauteilen A und C übereinander gestapelt werden, wird eine Höhe von maximal 6,0 m über der realisierten Wandhöhe festgesetzt. Mit dieser Höhenentwicklung können die notwendigen technischen Aufbauten auf den beiden relativ kleinen Dachflächen mit einer vergleichsweise geringen flächenmäßigen Ausdehnung untergebracht werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig.

Aus gestalterischen Gründen, der Stadtbildverträglichkeit und der optischen Wirksamkeit sowie zugunsten einer Dachbegrünung bzw. für Dachgartennutzungen auf Bauteil B werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe, Gestaltung und Höhe folgendermaßen begrenzt:

Auf Bauteil B sind maximal 40 % der Dachfläche (zirka 750 m²) für Technischeinbauten, ein Treppenhaus und eine Fassadenbefahranlage zulässig. Auf der restlichen Fläche (60 %) mit zirka 1.200 m², ist ein Dachgarten für die Mitarbeiter*innen herzustellen.

Für die Dachaufbauten auf Bauteil B werden bezüglich der Höhe ebenfalls gesonderte Regelungen getroffen. Das Treppenhaus zur Erschließung des Dachgartens und der Technikflächen ist bis maximal 3,0 m über der realisierten Wandhöhe zulässig, damit sich dieses mit gemäßigter Höhenentwicklung in die Freiflächengestaltung der Dachfläche einfügt.

Sollte sich die Pflege des Dachgartens nicht sinnvoll über die Aufzüge in den Erschließungskernen durchführen lassen, ist ein in den darunter liegenden Geschossen vorhandener Aufzug zwischen Bauteil B und Bauteil C so ausgebildet, dass dieser auch bis auf die Dachfläche weiter geführt werden kann. Dieser ist mit einer maximalen Fläche von 35 m² zulässig. Um die Möglichkeit der Realisierung dieses Aufzuges zu eröffnen, ist hierfür eine Überschreitung der realisierten Wandhöhe um 3,0 m zulässig. Der Aufzug inkl. Überfahrt ist um mindestens 3,0 m von der Außenkante der Fassade zurückzusetzen, so dass er von den ebenerdigen Flächen aus nur untergeordnet in Erscheinung tritt.

Auf der nicht von Technikaufbauten eingenommenen Dachfläche des Bauteils B (mindestens 60 %) ist ein Dachgarten herzustellen. Von den zur Verfügung stehenden zirka 1.200 m² sind mindestens 50 % (zirka 600 m²) intensiv zu begrünen mit Stammbüschen von Grün- und Grauerlen, Großsträuchern mit einer Wuchshöhe zwischen fünf und sieben Metern, sowie einer flächigen Begrünung aus niedrigen Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern. Die Artenauswahl orientiert sich dabei an der alpinen Vegetation. Um eine adäquate Bepflanzung zu ermöglichen, ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel mindestens 0,6 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies wird durch einen entsprechenden Bodenaufbau mit unterschiedlichen Geländemodellierungen erreicht. Aufgrund der auf dem Dachgarten herrschenden Windverhältnisse ist entsprechend der Windkanalstudie eine Bepflanzung des Dachgartens mit einer überwiegend hohen Bepflanzung erforderlich, um dort eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu erzielen, ohne dass zusätzliche Windschutzelemente errichtet werden müssen.

Die übrigen 50 % des Dachgartens (zirka 600 m²) dürfen als Belagsflächen hergestellt werden. Sie sind - soweit höhenmäßig möglich - in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern, da hier ausreichend Speicherkapazität aufgrund der Aufbauhöhe vorhanden ist.

Auf den Belagsflächen sind sechs offene, teils überlappende, ovale Pavillons (siehe Vorhabenpläne FFG Dachgeschoss Riegel) in Form von aufgeständerten Überdachungen mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m² und einer Höhe von

maximal 3,6 m über der realisierten Wandhöhe zulässig, um den Mitarbeiter*innen einen wettergeschützten Aufenthalt zu ermöglichen. Unter einem der Pavillons ist ein eingehautes Treppenhaus, von der ein Geschoss tiefer liegenden Kantine, und unter einem weiteren ein ebenfalls eingehauster Technikraum für die Fassadenbefahranlage mit je 30 m² innerhalb der befestigten Flächen zulässig.

So kann eine Dachgartenlandschaft hergestellt werden, die sowohl für die Mitarbeiter*innen als Frei- bzw. Aufenthaltsfläche nutzbar ist, als auch ökologische Funktionen übernimmt (u. a. Speicherung von Niederschlagswasser, Verdunstung, Kühlung) und sich u. a. positiv auf das Kleinklima auswirkt. Das Bepflanzungskonzept lehnt sich an die alpine Vegetation mit Grün- und Grauerlen in Form von Stammbüschen, weiteren unterschiedlich hohen Sträuchern sowie einer niedrigen Begrünung aus Bodendeckern und Gräsern an. Die Festsetzung einer Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 0,6 m (einschließlich Dränschicht) ermöglicht Bodenmodellierungen sowohl mit geringerem als auch höherem Bodenaufbau, so dass auch größere Gehölze wie die Grau- und Grünerlen ausreichende Wuchsmöglichkeiten vorfinden. Die in der Höhe gestaffelte Bepflanzung trägt entscheidend zur Aufenthaltsqualität bei. Vor allem die größeren Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf den Windkomfort auf der Dachfläche aus.

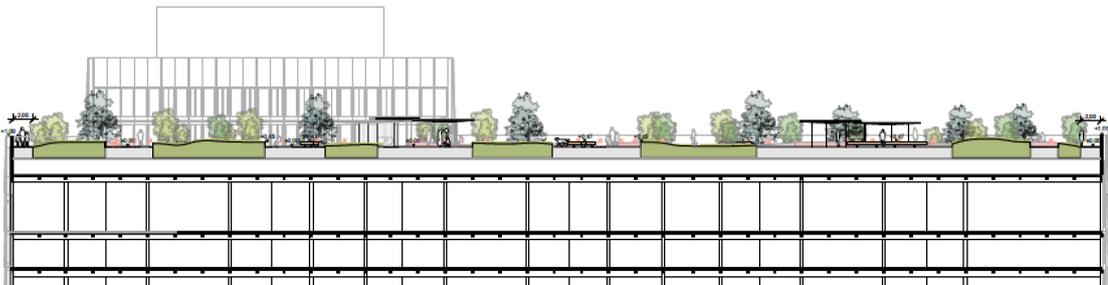


Abb. 3 Schnitt durch den Dachgarten mit Blick auf Bauteil B, Quelle: Atelier Loidl

Die auf allen Bauteilen als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe ermöglicht eine Attikahöhe von 1,1 m bzw. 1,3 m, welche als Absturzsicherung ausreichend ist. Darüber hinaus werden Absturzsicherungen bis zu 0,5 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zugelassen, sofern sie die Abstandsflächen einhalten. Damit ist auch im Bauvollzug eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Attikahöhe gegeben, unter Berücksichtigung der Gewährleistung eines sicheren Aufenthalts auf den Dachflächen.

Aufgrund der Höhenlage des Dachgartens auf Bauteil B sind zum Schutz der Aufenthaltsflächen auf den Dächern Windschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch eine entsprechend hohe Bepflanzung gewährleistet. Weitere Windschutzelemente sind auf dem Dachgarten des Bauteils B nicht notwendig. Lediglich im Bereich der Dachterrasse oberhalb der Skybar auf Bauteil A sind

Windschutzelemente zulässig. Diese sind bis maximal 2,0 m Höhe über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig und können, sofern sie die Abstandsflächen einhalten, auch als Fassade transparent weitergeführt werden. Um eine möglichst geringe optische Wahrnehmung der Windschutzelemente zu erzeugen, sind diese unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes bzw. wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag (s. Kap. Maßnahmen zum Vogelschutz) transparent herzustellen.

Um den Gesamteindruck der Fassade nicht zu beeinträchtigen und auszuschließen, dass die Dachaufbauten von unten sichtbar werden, müssen Dachaufbauten und technische Anlagen mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, mit Ausnahme von Windschutzelementen auf dem Bauteil A. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Mit diesen Festsetzungen können alle technischen Erfordernisse umgesetzt werden, gleichzeitig wird eine Begrenzung der Höhe aus gestalterischen Gründen vorgenommen.

Durch das Zusammenfassen und Einhausen von Dachaufbauten und technischen Anlagen auf den Bauteilen A und C wird ein qualitätvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt. Davon ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, da diese aus Gründen der Nutzbarkeit nicht eingehaust werden können. Zudem sind für eine ruhige Fassadengestaltung Antennen- und Satellitenanlagen ausschließlich auf den Dächern der Bauteile A und C zulässig.

4.9. Maßnahmen zum Vogelschutz

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen großflächige Glaselemente wie z. B. durchgehende Fensterbänder über mehrere Gebäudeachsen oder großflächige Verglasungen u. a. zum Schallschutz, zusammen mit den darin entstehenden Spiegelungen, ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass Vögel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflektion oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit oft hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegen.

Als konfliktvermeidende Maßnahme werden aus artenschutzfachlichen Gründen für Glasflächen in Abhängigkeit von Größe und Außenreflexionsgrad Festsetzungen zum Vogelschutz in Anlehnung an den Leitfaden von Schmid et al. (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach getroffen, um das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich zu reduzieren.

Die Festsetzung von Leuchtmitteln ohne UV-Strahlung und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin dient der Vermeidung von Lichtverschmutzung und damit der Anlockwirkung auf Insekten. Eine insektenfreundliche Beleuchtung trägt dazu bei, das Insektensterben durch Lichtverschmutzung deutlich zu reduzieren und dient damit gleichzeitig auch dem Vogelschutz durch Erhalt ihrer Nahrungsgrundlage.

4.10. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen

Um eine durchgängige Verbindung für die Mitarbeiter*innen und die Öffentlichkeit zwischen der Richard-Strauss-Straße und den öffentlichen Grünflächen des Denninger Angers herstellen zu können und eine Erschließung der öffentlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird das Vorhabengebiet mit einer entsprechenden Wegeverbindung für Fußgänger*innen versehen, die über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert wird. Die Wegeverbindung knüpft im Westen am U-Bahn-Haltepunkt Richard-Strauss-Straße an, quert das Vorhabengebiet südlich der Lichtung A von West nach Ost und passiert das Bauteil B über einen torartigen Durchgang auf Erdgeschosebene. Der Weg führt weiter nördlich an der Lichtung B vorbei. Vor der östlichen Grundstücksgrenze knickt er nach Süden ab und knüpft an den öffentlichen Fußweg an, der in östlicher Richtung zum Denninger Anger führt.

Um eine Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der bestehende Abwasserkanal im Nordwesten des Vorhabengebiets wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Um die Zugänglichkeit zu den Leitungen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechtsflächen (2,0 m rechts- und linksseitig der Kanalachse) zu gewährleisten, dürfen diese weder unter- noch überbaut bzw. durch Aufschüttungen verändert werden. Um ein Einwurzeln zu verhindern, sind die Leitungen darüber hinaus von jeglicher Baumpflanzung und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Daher müssen künftige Baum- und Strauchpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Kanalachse einhalten. Zusätzlich ist um den Endschacht ein oberirdischer Schutzradius von 4,0 m von Bebauungen, Aufschüttungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Unmittelbar östlich der Richard-Strauss-Straße befindet sich ein U-Bahn-Bauwerk, welches z.T. innerhalb des Vorhabengebietes liegt und für das ein U-Bahn-Tunnelrecht für die Landeshauptstadt München besteht.

Um Elemente des Mobilitätskonzepts zu sichern, werden für insgesamt sieben oberirdische Stellplätze im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets Dienstbarkeitsflächen zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Davon werden fünf Stellplätze für Carsharing Angebote und zwei Stellplätze für E-Ladestationen gesichert.

4.11. Verkehr und Erschließung

4.11.1. Verkehrskonzept

Zur Abschätzung des durch das neue Bauvorhaben generierten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Neuverkehrsaufkommen für das geplante Bauvorhaben wurde im Verkehrsgutachten für die Büronutzung über die vorgesehenen (zirka 645) Stellplätze wie folgt ermittelt:

Es wird ein Stellplatzumschlag von 2,3 Kfz-Fahrten pro Stellplatz / Tag für die Büronutzung unterstellt. Bei zirka 645 Stellplätzen ergibt sich eine Verkehrsmenge von zirka 1.480 Kfz-Fahrten. Der zusätzlich stattfindende Anlieferverkehr zur Kantine und der Verkehr zur Entsorgung ist gering und daher zu vernachlässigen. Für die Gastronomie und die Kinderbetreuung werden die Neuverkehre im Verkehrsgutachten anhand empirischer Kennwerte bereits realisierter Vorhaben berechnet (Verfahren von Dr. Bosserhoff). Daraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von zirka 600 Fahrten für die Gastronomie und die Kinderbetreuung. Für das gesamte Bauvorhaben wurde so insgesamt ein Tagesverkehr von zirka 2.150 Fahrten ermittelt. Da gemäß Festsetzung, resultierend aus dem Mobilitätskonzept, nur von 530 anstatt von 645 Stellplätzen für die Büronutzung auszugehen ist, erzeugt das Vorhaben voraussichtlich eine geringere verkehrliche Neubelastung als die Ergebnisse des Verkehrsgutachten aufzeigen.

Grundlage für die Berechnung des Prognose-Nullfalls 2035 stellte ein Auszug aus dem städtischen Verkehrsmodell für den Analysefall 2018 und den Prognosefall 2035 dar. Ein Vergleich der beiden Verkehrsumlegungen für das Jahr 2018 und 2035 zeigt, dass sich auf dem größten Teil des Streckenzugs Leuchtenbergring / Richard-Strauss-Straße keine Veränderungen zwischen dem Analysefall 2018 und dem Prognose-Nullfall 2035 ergeben. Die Auslastungen der untersuchten Knotenpunkte sind bereits im Bestand sehr hoch. Eine Veränderung durch den künftigen, kaum maßgeblichen Verkehrszuwachs in den Spitzenstunden wird daher nicht erwartet.

Zusätzlich zu den Berechnungen für die umliegenden Lichtsignalanlagen wurde im Verkehrsgutachten eine gesonderte Leistungsfähigkeitsberechnung für die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durchgeführt. Dabei erreicht jeweils der Linkseinbieger in die Richard-Strauss-Straße Süd aus der Tiefgarage die Qualitätsstufe C, alle anderen Ströme erreichen in beiden Spitzenstunden die bestmögliche Qualitätsstufe A. Damit kann die Tiefgarage leistungsfähig aus beiden Richtungen erschlossen werden.

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt von der Richard-Strauss-Straße in die Tiefgarage. Über diese wird auch der regelmäßige Anlieferverkehr für Kantine und Büronutzung sowie weitere untergeordnete Nutzungen leistungsfähig aus beiden Richtungen der Richard-Strauss-Straße erschlossen. Auch die zwölf oberirdischen Stellplätze, die unmittelbar an die östliche Straßenbegrenzungslinie der Richard-Strauss-Straße angrenzen, werden über diese Zufahrt erschlossen. Da die zirka 35 m weiter nördlich gelegene Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage eine deutlich untergeordnete Funktion hat, ist eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Richard-Strauss-Straße nicht zu befürchten.

Ruhender Verkehr

Zugunsten einer attraktiven Freiflächengestaltung sind die Kfz-Stellplätze größtenteils in der Tiefgarage im zweiten und dritten Untergeschoss unterzubringen. Insgesamt sind zwölf schnell erreichbare oberirdische Stellplätze festgesetzt. Davon

sind mindestens fünf für das Car-Sharing, zwei für Elektrofahrzeuge und die übrigen für Boten, Taxivorfahrten und den Hol- und Bringverkehr der Kita festgesetzt.

Fuß- und Radverkehr

Das Vorhabengebiet wird künftig für Fußgänger*innen gut durchgängig sein, so dass die Wegebeziehungen zwischen der Richard-Strauss-Straße, dem U-Bahnaufgang und dem Denninger Anger deutlich verbessert werden. Der südlich an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Fußweg wird durch die zukünftig entfallende Einfriedung aufgewertet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Anordnung des Gebäudekomplexes und die neu geschaffene Durchgängigkeit des Vorhabengebiets wird die Anbindung des neuen Bürostandorts, aber auch der Umgebung an den Zugang zur U-Bahn, der sich in der Nord-West-Ecke des Bebauungsplanumgriffs befindet, gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.

4.11.2. Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Mobilitätskonzept allgemein

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet mit dem Ziel, möglichst vielen Beschäftigten Alternativen zum Pkw anzubieten und so einen hohen Wegeanteil im ÖPNV oder mit dem Fahrrad und nicht im motorisierten Verkehr abzuwickeln.

Im Vorhabengebiet sind gute Rahmenbedingungen vorhanden, um ein betriebliches Mobilitätskonzept umzusetzen. Hierzu gehören die Lage zum ÖPNV, die Einbindung in das Radwegenetz, die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und die Lage im Stadtgefüge.

Die Maßnahmen können unterschiedlichen Themengebieten zugeordnet werden. Sie reichen von Sharing-Lösungen und der Förderung der aktiven Mobilität über Flotten- und Tiefgaragenmanagement bis hin zu Events und Informationsangeboten. Sie umfassen eine Vielzahl an Elementen, die auf das Mobilitätsverhalten der Beschäftigten wirken.

In ihrem Zusammenspiel und in ihrer Vielfalt wirken die unterschiedlichen Elemente gesamtheitlich und ermöglichen eine Reduzierung des Anteils des MIV und damit der erforderlichen Stellplatzanzahl. Da die Förderung der Fahrradnutzung durch unterschiedliche Maßnahmen entscheidend für die reduzierte Nutzung des privaten Pkw ist, wird ein erhöhter Schlüssel für Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin wird im Zuge der Evaluierung des Mobilitätskonzepts in regelmäßigen Abständen nach Betriebsaufnahme eine Mitarbeiter*innenbefragung zum Mobilitätsverhalten durchführen. Eine Fuhrparkanalyse wird den Fahrzeugbestand aufzeigen und Verbesserungsmöglichkeiten zu Umfang, Antriebsart

und Ausstattung der Verkehrsmittel ermitteln.

Kfz-Stellplätze

Aufgrund der geplanten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes wird ein reduzierter Bedarf an Stellplätzen für die Büronutzung einschließlich der ihr zugeordneten Nutzungen wie z. B. Poststelle, Lager-, Archiv- und Technikflächen erwartet. Deshalb sind abweichend von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 19.12.2007 und deren Anlage 1 in der Tiefgarage eine Mindestanzahl von 530 Stellplätzen festgesetzt. Dies entspricht einer um 49 % reduzierten Anzahl, also nur 51 % der nach StPIS notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 der StPIS ist für das Vorhaben aufgrund der günstigen Lage eine Reduzierung der Stellplätze auf 75 % möglich, welche die Herstellung von 777 Stellplätzen erfordern würde (100 % entspricht 1037 Stellplätzen). Mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts (24 % Reduzierung), sowie der Anwendung des § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung (Reduzierung 25 %) kann die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze weiter auf zirka 530 Stellplätze (entspricht 49 % von 1037 Stellplätzen) reduziert werden. Die Anzahl der Stellplätze wird somit über den Bebauungsplan geregelt.

Bei der Berechnung der Stellplätze wird in Bereichen, die nur von den Nutzer*innen des Gebäudes in Anspruch genommen werden können, von einer Wechselnutzung ausgegangen. Durch diese Flächen wird sich die Anzahl an Personen im Gebäude nicht erhöhen. Hierzu gehört der Fitness-Bereich sowie die Kantine. Beide werden nur von den Beschäftigten genutzt und werden deshalb nicht zu den stellplatzrelevanten Nutzflächen hinzugerechnet.

Die Stellplätze werden im Rahmen eines Tiefgaragenmanagements zu einem erhöhten Anteil nicht fest zugeordnet. Darüber hinaus dienen mindestens neun Stellplätze ausschließlich dem sogenannten Fuhrpark-Sharing im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 der Satzung. Das Fuhrpark-Sharing ist ein weiteres Element des Mobilitätskonzeptes, mit dem die Summe der am Standort des Vorhabens verkehrenden Kfz weiter reduziert wird.

Stellplätze für Car-Sharing müssen jederzeit zugänglich und für alle Nutzer*innen schnell erreichbar sein, um der Nachfrage gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind mindestens fünf oberirdische Stellplätze für Car-Sharing innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Car-Sharing bedeutet hier die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung der Car-Sharing-Nutzenden mit einem entsprechenden Dienstleister. Die Nutzung kann stationsgebunden oder stationsungebunden (sog. Free-Floating) erfolgen.

Die Elektromobilität wird im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Bewirtschaftung gefördert. Daher sind zwei der zwölf oberirdischen Stellplätze nur als Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zulässig. Darüber hinaus werden 54 Stellplätze in der Tiefgarage als Stellplätze für Elektromobilität hergestellt. Für alle

übrigen unterirdischen Kfz-Stellplätze ist die Nachrüstung mit einer E-Lademöglichkeit bereits baulich vorzubereiten.

Für die oberirdischen Plätze für Car-Sharing und Elektrofahrzeuge sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter*innen werden zum Großteil aus gestalterischen und freiraumplanerischen Gründen im ersten Untergeschoss untergebracht. Sie werden über eine separate großzügige Fahrradrampe entlang der Nordgrenze des Grundstücks optimal erschlossen und sind auf kurzem Wege erreichbar, da sich der Zugang zum Fahrradraum unmittelbar am Ende der Fahrradrampe befindet. Ergänzend werden an vier Stellen innerhalb des Vorhabengebiets Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze festgesetzt, auf denen insgesamt 94 oberirdische Fahrradabstellplätze für Kund*innen und Besucher*innen sowie für den Hol- und Bringverkehr der Kita angeboten werden können.

Da die Förderung der Fahrradnutzung durch unterschiedliche Maßnahmen entscheidend für die reduzierte Nutzung von privaten Pkw ist, wird ein erhöhter Schlüssel für Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Abweichend von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) und deren Anlage in der Fassung vom 01.10.2020 wird daher als Berechnungsgrundlage für die erforderlichen Fahrradabstellplätze pro 80 m² anzurechnender Büro-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zugrunde gelegt. Dies entspricht einer deutlichen Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze gegenüber der FabS (ein Fahrradabstellplatz pro 120 m² Büro-Nutzfläche) um 50 %. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die FabS in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Förderung des Radverkehrs zählt auch eine gut nutzbare Infrastruktur für Fahrradfahrer*innen. Dazu gehört eine erhöhte und an die Bedürfnisse angepasste Anzahl und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen, die im 1. Untergeschoss untergebracht werden. Zehn Stellplätze werden die notwendigen Abmessungen für Lastenräder erhalten. Für Pedelecs sind mindestens 30 E-Lademöglichkeiten herzustellen.

Um die Freiflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, aber trotzdem einen Wetterschutz zu bieten, sind für die zulässigen oberirdischen Fahrradabstellplätze Überdachungen in leichter, transparenter Gestaltung mit einer Fläche von 1,2 m² je Stellplatz zulässig.

Ein weiterer Aspekt für die Akzeptanz des o.g. Konzeptes ist eine gute Erreichbarkeit der Abstellmöglichkeiten. Aus diesem Grund wird die Fahrradrampe zum ersten Untergeschoss so errichtet, dass sie eine Steigung von 11,5 % nicht überschreitet und zudem eine ausreichende Breite von mindestens 3,5 m aufweist, die sich teilweise bis auf 4,9 m erweitert und somit auch Begegnungsverkehr ermöglicht.

Es sind weitere Maßnahmen vorgesehen, die zu einer attraktiven Fahrradinfrastruktur beitragen, wie die Bereitstellung von Duschen, Spinden und Trockenräumen sowie

einer Fahrradreparaturstation. Sie sind in den Vorhabenplänen dargestellt. Die Vorhabenträgerin wird ihren Mitarbeiter*innen Diensträder zur Verfügung stellen und die Möglichkeit eines Jobfahrrads einräumen (finanzielle Förderung der privaten Fahrradnutzung durch Leasing eines Fahrrads). Dies ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags.

Weitere Maßnahmen

Weitere, ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelte Maßnahmen des Mobilitätskonzepts, zielen auf eine verstärkte Nutzung des ÖPNV durch die Bereitstellung von vergünstigten ÖPNV-Tickets ab.

Darüber hinaus ermöglicht eine innerbetriebliche Mitfahrbörse der künftigen Hauptmieterin die unkomplizierte Bildung von Fahrgemeinschaften. Dadurch werden Fahrten gebündelt und die Notwendigkeit von Stellplätzen am Arbeitsort sowie die Anzahl der Fahrten verringert sich.

Auch das Arbeiten im Homeoffice ist eine gute Möglichkeit, Wege einzusparen und damit den Stellplatzbedarf am Bürostandort und die Verkehrsbelastung zu verringern. Eine rechtlich bindende Verpflichtung zur Nutzung der Möglichkeiten ist zwar nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich. Für das Gelingen des Mobilitätskonzepts ist es aber von großer Bedeutung, dass alle Mitarbeiter*innen über die Möglichkeiten zur Reduzierung der privaten Pkw-Nutzung informiert werden. Aus diesem Grund wird im Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt, ein Informations- und Kommunikationskonzept zu erstellen. Ein Mobilitätsmanagement trägt dazu bei, die Mobilitätselemente funktionsfähig zu halten, zu steuern und nachzuschärfen. Die entsprechende Mobilitätszentrale (MZ) als Anlaufstelle für die diversen Komponenten des Mobilitätskonzepts wird in den Vorhabenplänen im Erdgeschoss dargestellt.

4.12. Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

Die Tiefgarage erstreckt sich über das 2. und 3. Untergeschoss und ist durch das Planzeichen „bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche“ begrenzt. Die Festsetzung berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Unterbauung durch die U-Bahn und des Richard-Strauss-Tunnels und hält entlang der westlichen Grundstücksgrenze einen nicht unterbauten Korridor in einer Breite von zirka 13 m bis 25 m frei.

Um Flexibilität bei der Baurealisierung zu gewährleisten, kann ausnahmsweise von den in der Planzeichnung eingetragenen Zu- und / oder Ausfahrten bzw. Ein- und / oder Ausfahrtsbereichen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Tiefgaragenrampe ist zum größten Teil in das Gebäude zu integrieren, lediglich 15,0 m sind aus technischen Gründen außerhalb des Gebäudes und Bauraumes zulässig. Diese Länge ist erforderlich, um eine Neigung von maximal 15 %, welche für Rampen von Mittel- und Großgaragen als Maximum festgelegt ist, nicht zu überschreiten.

Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage bzw. den Untergeschossen im Bereich der Lichtungen A und B sind diese für große und mittelgroße Bäume um mindestens 1,2

m gegenüber der Geländeoberkante von 522,50 m ü. NHN abzusenken. Die sonstigen unterbauten Bereiche außerhalb des Bauraumes sind um mind. 0,4 m abzusenken. Ein Absenken der gesamten Tiefgarage bzw. der Untergeschosse ist aufgrund des Grundwasserstands in Verbindung mit der Unterbauung mit drei Untergeschossen nicht möglich.

Um die technischen Einbauten in den Freiflächen zu begrenzen, ist die Entlüftung der Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren und über das Dach der zugeordneten Bauteile zu führen.

Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie der Kita-Freifläche und sonstigen Aufenthalts- oder Ruhezeiten anzuordnen, um störende Auswirkungen der Lüftungsschächte zu verhindern.

4.13. Brandschutz, Feuerwehr

Der Brandschutz entsprechend § 11 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) wurde über ein Brandschutzkonzept nachgewiesen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Richard-Strauss-Straße aus, südwestlich vom Bauteil A, die Ausfahrt erfolgt südlich des Tunnelportals des Richard-Strauss-Tunnels im Bereich der festgesetzten Zu- und / oder Ausfahrten bzw. Ein- und / oder Ausfahrtsbereiche. Die Bewegungsflächen befinden sich nördlich des Bauteils A, südöstlich des Bauteils C sowie nordwestlich dieses Bauteils. Alle Zufahrten und Aufstell- bzw. Bewegungsflächen befinden sich auf dem Grundstück und sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

4.14. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen über den Umfang an Werbeanlagen getroffen, um optische Beeinträchtigungen zu minimieren und den Umfang an Werbung wirkungsvoll zu regeln. Um die Gestaltung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeflächen als hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Logos in die Fassadengestaltung zu integrieren und insbesondere die Unterteilung der Fassade in die Rasterstruktur zu berücksichtigen. Oberhalb des 1. Obergeschosses ist je Bauteil und je Fassadenseite eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 2,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig. Ausgenommen sind davon die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile. Unterhalb des 1. Obergeschosses ist je Bauteil und je Fassadenseite eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig. Ausgenommen sind davon die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile.

Der Ausschluss von Werbeflächen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben an den Süd- sowie Ostfassaden der jeweiligen Bauteile – orientiert zum Denninger Anger sowie zur Kleingartenanlage – dient der Vermeidung von Vogelschlag. Werbepylone an den Eingängen, im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage und im

Bereich des fußläufigen Zugangs zum Baugrundstück nahe des U-Bahn Ausgangs Richard-Strauss-Straße, sind in unterschiedlicher Größe zulässig, um eine gute Auffindbarkeit der Nutzungen und Orientierung im Vorhabengebiet sicherzustellen. Im Bereich der Geh- und Leitungsrechtflächen sind keine Werbepylone zulässig. Mit den Festsetzungen wird der Umfang von Werbeanlagen grundsätzlich auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig, damit eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden wird.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der benachbarten Wohnnutzung, ermöglichen aber gleichzeitig Werbeanlagen in einem Umfang, der für die nach § 2 der Satzung zulässigen Nutzungen notwendig sind.

4.15. Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

Um eine Durchwegung für die Allgemeinheit von der Richard-Strauss-Straße über das Vorhabengebiet zu dem südlich angrenzenden Fußweg und zum Denninger Anger zu sichern, werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb des Vorhabengebiets ausgeschlossen. Abweichend davon ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Einfriedung der Freispielfläche der Kita mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über der modellierten Geländeoberkante als offener Zaun ohne Sockel zulässig.

Das Freiraumkonzept im Vorhabengebiet zielt darauf ab, die vorhandenen Grünstrukturen des östlich angrenzenden Denninger Angers aufzunehmen. Um optisch eine Verbindung herstellen zu können, ist an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von zirka 45,0 m, gemessen von der südöstlichen Grundstücksecke aus, eine Einfriedung ausgeschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen des Vorhabengebiets und der nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke, sowie aufgrund von erforderlichen Rampenbauwerken, sind Stützmauern zum Abfangen der Geländeunterschiede erforderlich und zulässig.

Um die Abgrabung für die erforderliche Fahrradrampe abzufangen, ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ausgehend von dem Höhenbezugspunkt 517,35 m ü. NHN eine Stützmauer mit einer Höhe bis maximal 2,5 m im östlichen Bereich und bis hin zu 5,05 m am westlichen Ende der Rampe zulässig. Diese stützt das nördlich angrenzende Grundstück ab, welches von West nach Ost von 522,40 m ü. NHN auf zirka 519,4 m ü. NHN abfällt.

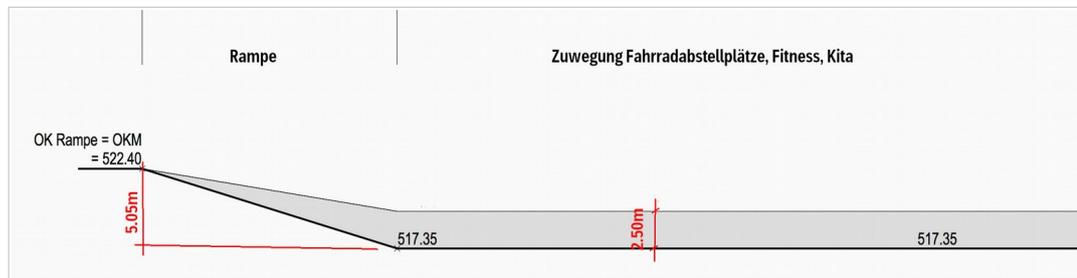


Abb. 4 Systemansicht der nördlichen Stützmauer, Quelle: Atelier Loidl

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,5 m ausgehend von dem Höhenbezugspunkt 517,35 m ü. NHN und einer Länge von maximal 101,0 m gemessen ab der nordöstlichen Grundstücksecke zulässig, um im Bereich der Freispielfläche, welche sich auf dem Niveau des Untergeschosses befindet, das ansteigende Gelände zum angrenzenden Grundstück abzustützen.

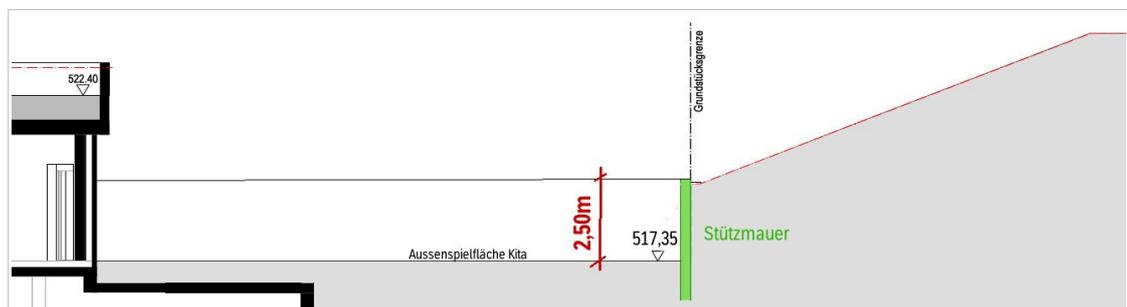


Abb. 5 Schnitt durch Kita-Aussenspielfläche, Quelle: Atelier Loidl

Entlang der vorgenannten Stützmauern sowie des 15 m langen, nicht eingehausten Teils der Tiefgaragenrampe sind nur offene Absturzsturzicherungen mit einer Höhe bis zu 1,1 m zulässig, um ein durchlässiges Erscheinungsbild zu sichern. Zu den auf der Ebene des ersten Untergeschosses gelegenen Freibereichen sind auch Absturzicherungen in Form einer hochgezogenen Stützmauer oder einer hochgezogenen Attika zulässig, um die im Untergeschoss liegenden Freibereiche (Freispielfläche, Zuwegung zu Fahrradabstellplätzen, Sportflächen und Kita) optisch abzuschirmen.

4.16. Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

Für das Vorhabengebiet wurden drei Höhenbezugspunkte von 522,5 m ü. NHN an der Richard-Strauss-Straße (Erdgeschossbereich), 517,35 m ü. NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze am Fuß der Fahrradrampe (Bereich erstes Untergeschoss), sowie 520,08 ü. NHN an der südöstlichen Grundstücksecke (Bezugshöhe der ehemaligen Rampenumfahrung) festgelegt. Die Nachbargrundstücke liegen gegenüber dem Erdgeschossniveau des Vorhabengrundstücks tiefer. So liegt das nördlich angrenzende Grundstück auf einer Höhe von zirka 522,4 bis 519,4 m ü. NHN. Das östlich angrenzende Grundstück liegt

auf einer Höhe von zirka 519,5 bis 520,6 m ü. NHN. Der südlich angrenzende Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche) liegt überwiegend auf einer Höhe von zirka 522,4 m bis zirka 522,5 ü. NHN und steigt nach Westen zur Richard-Strauß-Strasse hin bis auf zirka 522,9 m ü. NHN an. Dadurch sind maximal 3,0 m Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken zu überwinden.

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der beschriebenen topographischen Gegebenheiten sowie der Erfordernisse für eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen sind davon geringe Anpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ausgenommen. Des Weiteren sind Anpassungen an das Gelände des östlich angrenzenden tiefer liegenden Nachbargrundstücks sowie an der südlichen Grundstücksgrenze aufgrund der vorhandenen tieferliegenden Umfahrung erforderlich. Südlich der Kita-Freispielfläche ist eine maximale Aufschüttung von 2,7 m Höhe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN mit einer Länge von 110,0 m, gemessen ab der südlichen Grundstücksecke, und einer Grundstückstiefe von 13,50 m zulässig. (Abb. 6) Für einen höhengleichen Anschluss an das Erdgeschossniveau und den Bestandsweg sind weitere Aufschüttungen in Höhe von maximal 3,0 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 520,08 ü. NHN entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 131,65 m gemessen von der westlichen Grundstücksecke auf einer Grundstückstiefe von 9,50 m zulässig.

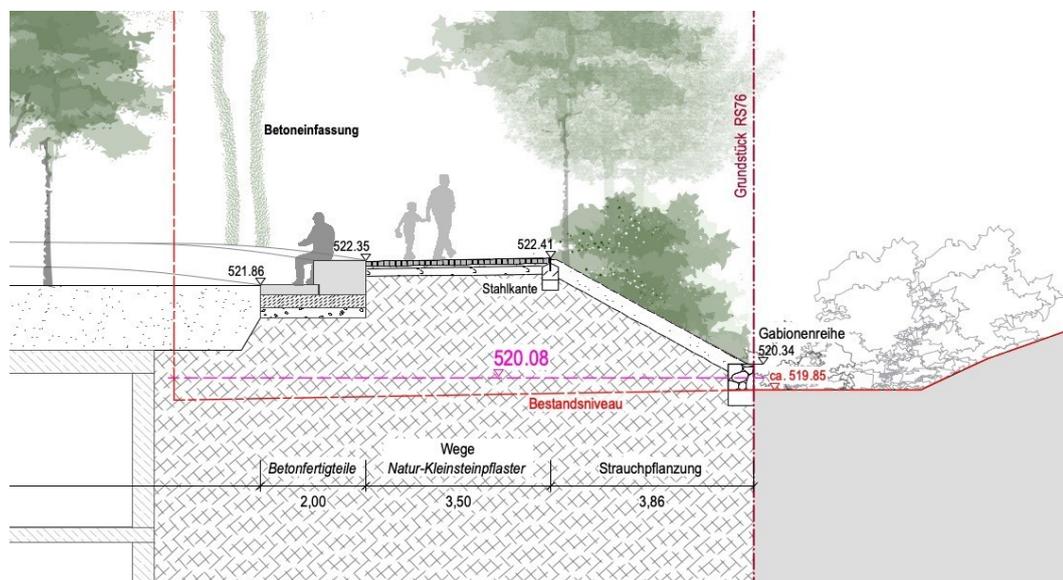


Abb. 6 Schnitt durch südöstliche Grundstücksgrenze, Quelle: Atelier Loidl

Um die Nutzbarkeit der Untergeschosse als Aufenthaltsräume (Kita, Sportflächen) durch entsprechende Belichtung sowie die auf gleicher Ebene befindliche Kita-Freispielfläche zu ermöglichen, sind in diesem Bereich Abgrabungen bis zu 5,50 m Tiefe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig. (siehe auch Abb. 5 und Erläuterung in der Stellungnahme unter C) Ziffer 4)

Ebenso sind an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Herstellung einer Rampe für Fuß- und Radverkehr zur zusätzlichen Erschließung des Untergeschosses entsprechende Abgrabungen bis 5,25 m Tiefe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig. (siehe Vorhabenpläne)

Des Weiteren sind geringfügige Geländemodellierungen bis maximal 0,5 m zur Zonierung von Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita sowie für den notwendigen Bodenaufbau für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage zulässig.

4.17. Grünordnungskonzept

Der östlich angrenzende Denninger Anger ist charakterisiert durch seine Struktur aus dichten Baumbeständen im Wechsel mit naturnahen Wiesen- sowie Rasenflächen, so dass hier Lichtungsstrukturen entstehen. Der Freiraumentwurf greift dieses Thema auf und setzt es durch die Herstellung von zwei unterschiedlich geprägten Lichtungen (Lichtung A und B) als Leitthema fort. Der unterschiedliche Charakter dieser beiden Lichtungen ist mit ihrer jeweiligen Lage begründet.

Im Vorhabengebiet selbst können nutzbare Freiflächen sowohl für die Mitarbeiter*innen als auch für die Allgemeinheit in einer Größe von zirka 5.000 m² nachgewiesen werden.

Dabei handelt es sich um die Lichtungen A und B am auf dem Niveau des Erdgeschosses sowie den Dachgarten auf dem Verbindungsriegel. Bei den ebenerdigen Freiflächen ist zu unterscheiden zwischen den unterschiedlichen Qualitäten, die diese Freiflächen aufweisen.

Bei der zur Richard-Strauss-Straße orientierten Lichtung A handelt es sich um einen urbanen fast runden Platz mit einer wassergebundenen Decke. Er ist mit unterschiedlichen Arten großer Bäume, z. B. Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) überstellt. Zwei sich gegenüberliegende Sitzbänke werden durch freie Bestuhlung ergänzt. Diese westliche Lichtung hat einen urbanen Charakter und dient als Vorplatz, Ankunftsort und Treffpunkt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen von der Richard-Strauss-Straße (über 59 dB (A)) ist sie lediglich für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.

Die Lichtung B, die zum Denninger Anger orientiert ist, weist die gleiche rundliche Form auf wie die Lichtung A. Während sich die Lichtung A vorzugsweise für einen kurzen Aufenthalt v. a. von Besucher*innen des Vorhabengebiets eignet, ist die lärmgeschützte Lichtung B als Pausenort mit einer längeren Verweildauer v. a. für die Beschäftigten gut geeignet. Auch die private Kita-Freifläche mit einer Größe von rund 560 m² ist lärmgeschützt zum Denninger Anger orientiert. Im Gegensatz zur Lichtung A ist sie jedoch mit Rasenflächen, darin eingebetteten, ebenfalls rundlichen Wiesenflächen sowie lockeren Pflanzungen vorwiegend mittelgroßer Bäume z. B. mit Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) oder Speierling (*Sorbus domestica*) sowie einzelner großer Bäume mit Arten wie in Lichtung A entlang der Randbereiche

ausgestattet, die sich an die naturnahe Struktur des Denninger Angers anlehnt. Die Lichtung B ist gegenüber dem angrenzenden Gelände um zirka 0,4 m abgesenkt. Sitzkanten sowie Sitzbänke dienen hier als Pausen- und Rückzugsort v. a. für die Beschäftigten und bilden einen Gegensatz zu den streng geometrischen Platzflächen, die das Gebäude umgeben.

Zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen entsteht auf dem Verbindungsriegel (Bauteil B) ein lärmgeschützter Dachgarten mit intensiver Begrünung mit unterschiedlich hoher Bepflanzung aus Stammbüschen von Grün- und Grauerlen, Großsträuchern mit einer Höhe von fünf bis sieben Metern, kleinen Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern in Verbindung mit Belagsflächen und schattenspendenden Pavillons. Die Artenauswahl orientiert sich dabei an der alpinen Vegetation. Der Dachgarten bietet aufgrund seiner Exposition eine gute Fernsicht. Dieser dient ausschließlich als Freifläche für die Beschäftigten. Die flächige Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden, Gräsern bzw. Wiesenansaat sowohl der ebenerdigen Freiflächen als auch des Dachgartens auf dem Bauteil B, besteht mindestens zu 50 % aus überwiegend standortgerechten heimischen Arten.

Da das Grundstück bisher überwiegend versiegelt war, wenig Aufenthaltsqualität bot und nur für einen bestimmten Nutzerkreis zugänglich war, stellt das zukünftige Freiflächenangebot eine sehr deutliche Verbesserung dar.

Der auf das Bauvorhaben abgestimmte Freiflächengestaltungsplan macht detaillierte Aussagen zur Freiflächengestaltung, und nimmt die vorhandenen Strukturen der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Denninger Angers auf. Besonderes Merkmal des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts ist die Durchlässigkeit des Vorhabengebiets für die Allgemeinheit in Form einer Wegebeziehung, für die ein Gehrecht zwischen der Richard-Strauss-Straße und dem südöstlichen Bereich des angrenzenden Fußwegs festgesetzt wird. Über diese Wegebeziehung ist die öffentliche Grünfläche Denninger Anger erreichbar. Zusätzlich kann über den südlich angrenzenden öffentlichen Fußweg die nahe gelegene öffentliche Grünfläche Denninger Anger auf kurzem Weg von der Richard-Strauss-Straße erreicht werden, ohne das Vorhabengebiet zu queren.

Aufgrund der Art der Nutzung als Kerngebiet mit unterschiedlichen Anforderungen wie Feuerweherschließung, einer begrenzten Anzahl oberirdischer Stellplätze, Erschließungs- und Anlieferungsbereichen sowie Wegeverbindungen für die Allgemeinheit zwischen Richard-Strauss-Straße und den östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen des Denninger Angers, welche durch eine torartige Öffnung des Erdgeschossbereichs des Verbindungsriegels (Bauteil B) verläuft, nördlich an der Lichtung B vorbeiführt und an den südlich befindlichen Gehweg anknüpft, sind relativ großflächige befestigte Flächen erforderlich. Die Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei der Freiflächenplanung berücksichtigt und werden von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie von Pflanzungen freigehalten. Das Freiflächenkonzept berücksichtigt dabei, dass die Feuerwehrflächen im Bereich von bereits befestigten Flächen liegen, so dass keine zusätzlichen Flächen für die Feuerwehr versiegelt werden.

Bei der Auswahl der Baumpflanzungen werden zum überwiegenden Teil standortgerechte heimische Arten verwendet. Lediglich im Bereich der oberirdischen Stellplätze an der Richard-Strauss-Straße ist eine Zuchtform der Silberlinde vorgesehen, deren Wuchs insgesamt etwas kleiner ist und die nicht so tief wurzelt wie die Silberlinde.

Im Bereich des U-Bahn Bauwerks, im westlichen Teil des Grundstücks, sind ausschließlich Bäume mit flachen Wurzeln vorgesehen, wie beispielsweise die Silberlinde (*Tilia tomentosa*) und der Spitzahorn (*Acer platanoides*), um das U-Bahn Bauwerk nicht zu beeinträchtigen.

Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Randbereiche sind als naturnahe Wiesen mit Einzelbaumpflanzungen (mittelgroße Bäume) vorgesehen. Zur östlichen Randfläche hin verdichtet sich die Vegetation zu einer naturnahen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern, u. a. aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus alba*) und heimischen Wildrosenarten (z. B. *Rosa canina*).

In der nördlichen Hälfte, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, entsteht mittels einer zirka 5,5 m tiefen Abgrabung auf dem Niveau des ersten Untergeschosses mit der privaten Kita eine entsprechende Freispielfläche mit einem vielseitigen, nutzungstypischen Angebot an Spielmobiliar sowie teilweise begrünter Flächen. Eine bis zu 2,5 m hohe mit Kletterpflanzen begrünete Stützmauer fängt das Gelände des Nachbargrundstücks ab, welches auf der Höhe von zirka 520 m ü. NHN liegt. Nach Westen wird die Fläche durch die zum Untergeschoss führende Rampe für Fußgänger*innen bzw. Fahrradfahrende begrenzt. Die Freispielfläche liegt vor dem Verkehrslärm der Richard-Strauss-Straße geschützt östlich der geplanten Bebauung.

Die sonstigen verbleibenden Flächen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen werden überwiegend mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung des Freiraumkonzepts. Ziel ist eine hochwertige, gut und vielseitig nutzbare Freiflächengestaltung und deren dauerhafter Erhalt. Diese hat nicht nur den Anspruch an Nachhaltigkeit zu erfüllen, sondern muss auch Raum für funktionale Nutzungen lassen. Deshalb sind Zugänge und Zufahrten sowie der engere Spielbereich der Kita-Freispielfläche von den Begrünungsfestsetzungen ausgeschlossen. Um der Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum einzuräumen, kann von den Festsetzungen in Bezug auf Lage und Fläche unter den in der Satzung genannten Bedingungen geringfügig abgewichen werden. Um eine durchgängige Begrünung und Gestaltung zu sichern, sind für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend anzuwenden.

Um eine gute Durchgrünung des Vorhabengebiets zu erreichen, ist pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, wobei der Anteil an großen Bäumen mindestens 50 % betragen muss. Damit sind im Vorhabengebiet insgesamt mindestens 70 Bäume neu zu pflanzen, davon mindestens 35 große Bäume. Die Baumpflanzungen leisten durch ihre Verdunstungsleistung und Kühlung einen

wesentlichen Beitrag zur klimatischen Verbesserung des Vorhabengebiets. Durch die Verdunstungsleistung wird das Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebiets in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Damit wird ein Beitrag zur wassersensiblen Planung geleistet.

Mit der Festsetzung zu Neupflanzungen können die erforderlichen Baumfällungen im Vorhabengebiet durch mindestens dreimal so viele Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen werden teilweise intensiv als Freiflächen genutzt, z. B. im Bereich der Kita-Freifläche oder auf Teilflächen der begrüneten Lichtung B. Hier ist teilweise eine Herstellung von strapazierfähigen Rasenflächen erforderlich. Um gleichzeitig einen Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten, sind 50 % der festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit überwiegend heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen oder als blütenreiche Wiesen anzulegen.

Um ein dauerhaftes und qualitätvolles Baumwachstum zu gewährleisten, damit diese ihre gestalterischen und klimatischen Wirkungen langfristig entfalten können, werden diesbezüglich verschiedene Festsetzungen getroffen.

Um bereits zum Zeitpunkt der Bepflanzung eine gewisse gestalterische und ökologische Wirkung zu erzielen, werden Mindestpflanzgrößen für Bäume als auch für Sträucher festgesetzt. Auch in Bezug auf die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf unterbauten Flächen und in Belagsflächen werden neben Festsetzungen zur Absenkung der Tiefgarage im Bereich der beiden Lichtungen A und B um 1,2 m bzw. 1,0 m unter GOK (siehe § 12 Abs. 4) weitere Festsetzungen getroffen, um eine langfristige Entwicklung der Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Für große Bäume wird in den Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m festgesetzt. Für mittelgroße und kleine Bäume in den Belagsflächen beträgt die durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m.

Bei Pflanzung von großen Bäumen auf der Tiefgarage im Bereich der Lichtung A ist je Baumstandort auf einer Fläche von 2,0 m x 2,0 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m herzustellen. Im Bereich der daran angrenzenden wassergebundenen Decken ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m herzustellen. Im Bereich der Lichtung B ist für die Pflanzung von großen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, für mittelgroße und kleine Bäume von mind. 1,0 m herzustellen.

In allen übrigen unterbauten Flächen, in denen die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss um mind. 0,4 m abzusenken ist (s. § 12 Absatz 4 der Satzung), ist für die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m durch entsprechende Geländemodellierung herzustellen. Bei Pflanzung von Sträuchern auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche mindestens 0,6 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu

überdecken, um ausreichende Wuchsbedingungen zu schaffen. Mit diesen Festsetzungen werden Pflanzstandorte geschaffen, die auch langfristig geeignete Wachstumsbedingungen für Bäume und Strauchpflanzungen darstellen.

Da die Tiefgarage lediglich im Bereich der beiden Lichtungen A und B um 1,2 m bzw. 1,0 m abgesenkt werden kann und in den übrigen Bereichen die Absenkung der Tiefgarage lediglich 0,4 m beträgt, ist der erforderliche fachgerechte Bodenaufbau in diesen Bereichen durch entsprechende Geländemodellierungen herzustellen.

Um die zulässigen Stützmauern an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gestalterisch in das Freiflächenkonzept einzubinden, sind diese flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Neben ästhetischen Gesichtspunkten wirkt sich dies auch positiv auf das Kleinklima aus.

4.18. Versickerung und Grundwasser

Aufgrund der großflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage ist eine oberflächige Versickerung über Mulden und Gräben für das anfallende Niederschlagswasser nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung findet in den nicht unterbauten Randbereichen des Grundstücks außerhalb der Unterbauung auf eigenem Grund über Rigolen statt. Durch ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung über Rigolen auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden kann.

Wasserrechtliches Verfahren

Durch den Bau der Tiefgarage und der drei Untergeschosse ist voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses erfolgt parallel zum Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

4.19. Baumbilanz / Artenschutz

Baumbilanz

Im Umgriff des Vorhabengebiets befinden sich 22 Bestandsbäume, davon unterliegen neun Bäume der BaumschutzV der Landeshauptstadt München. Ein Erhalt vorhandener Bäume im Vorhabengebiet ist aufgrund der großflächigen Unterbauung des neu zu gestaltenden Vorplatzes sowie dem Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und der erforderlichen oberirdischen Kfz-Stellplätze voraussichtlich nicht möglich.

Durch die textliche Festsetzung, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen ist und der Anteil an großen Bäumen dabei mindestens 50 % betragen muss, wird mit mindestens 70 neu zu pflanzenden Bäumen eine gute Durchgrünung des Vorhabengebiets gesichert. Im Vorhabenplan (Freiflächengestaltungsplan), der eine weitere Detaillierung darstellt und der verbindlich umzusetzen ist, sind sogar zirka 100 Bäume dargestellt. Damit können die für das Bauvorhaben erforderlichen Baumfällungen zahlenmäßig mehr als ausgeglichen und mittelfristig kompensiert werden.

Artenschutz

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden potenzielle Artvorkommen

gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) behandelt und mögliche Auswirkungen hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG untersucht. Ergänzend dazu wurde ein formales Artenschutzgutachten „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) erstellt.

Im Untersuchungsgebiet sind europarechtlich relevante Arten nur aus den Tiergruppen „Fledermäuse“ und „Vögel“ zu erwarten. Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen. Dies gilt auch für weitere im Stadtgebiet vorkommende Tierarten des Anhang IV der FFH-RL (u. a. Laubfrosch, Wechselkröte, Zauneidechse, Eremitenkäfer).

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet aus Sicht des fachlichen Fledermaus-schutzes von geringer Bedeutung. Da keine Quartiere im Planungsumgriff nachgewiesen werden konnten, sind Tötungen (verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf Brutvögel ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets aus gutachterlicher Sicht als „gering bis mäßig“ zu bewerten. Direkt betroffen ist nur ein lokales Brutpaar des Hausrotschwanzes. Dieser ist im Münchner Stadtgebiet allgegenwärtig und bayernweit als „Allerweltsart“ bekannt. Soweit der Abriss im Winterhalbjahr erfolgt, sind für den Hausrotschwanz bezüglich des Neststandorts keine speziellen Maßnahmen erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Brutpaar in angrenzende Bereiche ausweichen kann. Bezüglich des Stieglitzes, dessen Bestände rückläufig sind und der innerhalb des Planungsumgriffs regelmäßig als Nahrungsgast festgestellt wurde, wird das Nahrungsangebot innerhalb des Vorhabengebietes durch die Anlage von blütenreichen Wiesen verbessert.

Insgesamt sind Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl bei den Vögeln als auch bei den Fledermäusen nicht zu erwarten. Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie keine CEF-Maßnahmen benötigt.

4.20. Lärm

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Vorhabengebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs- und Anlagenlärm) aus angrenzenden Straßen, Gewerbebetrieben, sowie von lärmintensiven Sport- und Spielflächen ein. Zusätzlich ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine Kindertagesstätte geplant. Durch den Betrieb des Bauvorhabens werden zudem eigene Gewerbegeräusche verursacht, z. B. durch die Tiefgaragenein- / ausfahrt, die Anlieferungsfahrten oder durch haustechnische Anlagen zur Lüftung und Kühlung.

Verkehrslärmimmissionen

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgt deshalb anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 / 54 dB (A) tags / nachts. Diese Immissionsgrenzwerte werden im Tageszeitraum an allen Fassaden der geplanten Gebäude und in den Freibereichen sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich folgende Überschreitungen:

Hochpunkt Südwest	Westfassade (1. - 17. OG)	um bis zu 4 dB
	Nordfassade (4. - 11. OG)	um bis zu 2 dB

Nach den derzeitigen Planungen ist keine Nachtnutzung vorgesehen, da die Büronutzung in der Regel auf den Tagzeitraum beschränkt ist. In den Freibereichen wird der Immissionsgrenzwert tagsüber überall eingehalten.

Durch die Lärmschutzfestsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass auch eine Nutzung der Büros außerhalb der Tagzeiten grundsätzlich möglich ist.

Auf den Freiflächen betragen die Beurteilungspegel tagsüber bis zu zirka 63 dB (A) an der westlichen Grundstücksgrenze. In den zum Aufenthalt vorgesehenen Freiflächen liegen die Beurteilungspegel bei maximal

Lichtung A	61 dB (A)
Lichtung B	49 dB (A)
Freifläche Kita	47 dB (A)
Gastronomische Außenflächen	47 dB (A)
Dachterrasse Bauteil A/ B	59 dB (A)

In den Freibereichen wird somit der Immissionsgrenzwert gemäß der 16. BImSchV tagsüber überall eingehalten. Unabhängig von der Gebietsausweisung gemäß der 16. BImSchV empfiehlt das RKU jedoch für Freibereiche einen Grenzwert von 59 dB (A) einzuhalten. Die Lichtung A kann diesen Grenzwert nicht einhalten, hier ist jedoch kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen. Insbesondere aufgrund der Nähe zur U-Bahn Station und durch die, durch innerstädtische Bebauung geprägte Umgebung ist hier nur von einer kurzzeitigen Nutzung auszugehen.

Gewerbelärmimmissionen

Gewerbegeräusche innerhalb des Vorhabengebietes ergeben sich v. a. durch Lärmquellen wie oberirdische Stellplätze, durch Fahrten von Pkw, Transportern und Lkw auf dem Grundstück, dem Portal der Tiefgarage, der Außengastronomie sowie aus stationären Anlagen, wie z. B. Außenluftansaugungen, Trafobelüftung etc.

Gewerbegeräusche aus der Nachbarschaft bringt v. a. der nördlich liegende Gewerbekomplex „Bogenhausener Forum“ mit sich. Hier sind ein Restaurant, Lebensmitteldiscounter, Labore, eine Tiefgarage, Stellplätze, Verladebereiche und haustechnische Anlagen untergebracht. Gemäß dem Genehmigungsbescheid aus der Baugenehmigung dürfen die Immissionsrichtwerte (MK) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Kerngebiet, in dem sich sowohl die Gewerbeeinheiten als auch das Vorhabengebiet befindet, nicht überschritten werden. Die aus der Vorbelastung und den neu geplanten Nutzungen resultierende Gesamtbelastung durch Gewerbelärm wirkt sich wie folgt auf Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets aus:

An allen Fassaden der neu geplanten Gebäude werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Kerngebiete von 60 / 45 dB (A) tags / nachts im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich folgende Überschreitungen:

Hochpunkt Südwest (BT A)	Westfassade	um bis zu 9 dB
Verbindungsriegel (BT B)	Ostfassade	um bis zu 15 dB
	Nordfassade	um bis zu 3 dB
Hochpunkt Nordost (BT C)	Nordfassade	um bis zu 4 dB

Nach den derzeitigen Planungen ist keine Nachtnutzung vorgesehen, da die Büronutzung in der Regel auf den Tagzeitraum beschränkt ist.

Durch die Lärmschutzfestsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass auch eine Nutzung der Büros außerhalb der Tagzeiten grundsätzlich möglich ist.

Um die Lärmbelastung durch die Befahrung der Tiefgaragenrampe zu minimieren, sind geräuschmindernde Maßnahmen festgesetzt, wie die Integration der Rampe in das Gebäude. Da die erforderliche Rampenlänge mit der maximalen Steigung von 15 % nicht vollständig im Gebäude untergebracht werden kann, ist abweichend davon auf eine Länge von max. 15 m eine Rampe außerhalb des Gebäudes zulässig. Weitere lärmindernde Maßnahmen sind schalldämmende Decken- und Wandverkleidungen und lärmarme Regenrinnen.

In der Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Für den Nachtzeitraum ergibt sich an einem Immissionsort nordöstlich des Vorhabengebiets für die Gesamtbelastung eine rechnerische Überschreitung um 0,6 dB. Diese Überschreitung wird jedoch überwiegend von dem Gewerbekomplex in der Richard-Strauss-Straße 80 verursacht. Der anteilige Beurteilungspegel des Bauvorhabens Richard-Strauss-Straße 76 unterschreitet den Immissionsrichtwert um 7 dB. Nach der TA Lärm kann die Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der zu untersuchenden Anlage den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten. Die berechnete Überschreitung von 0,6 dB ist somit nicht relevant. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitanlagen

Geräusche von Sport- und Freizeiteinrichtungen werden durch die Sportflächen im Erholungspark Denninger Anger verursacht.

Obwohl die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern als sozialadäquat hinzunehmen sind, wurden die Geräusche der Freispielflächen der auf dem eigenen Grundstück geplanten Kita und der geplanten östlich angrenzenden Kita, die eigentlich nicht unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) fallen, hilfsweise hinzugerechnet, um mögliche Konfliktpotenziale aufzuzeigen. Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete (für MK gibt es in der 18. BImSchV keine Richtwerte) in Höhe von 60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts im Tageszeitraum sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeit sicher eingehalten werden. Im Nachtzeitraum liegt keine Nutzung vor.

Die höchsten kurzzeitigen Pegelspitzen sind durch Kinder auf der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte des Bauvorhabens zu erwarten, deren kürzester Abstand zum geplanten Gebäude (Turm Nordost) zirka neun Meter beträgt. Eine ergänzende Berechnung hat für den nächstgelegenen Immissionsort im 1.OG (Horizontale Entfernung zirka 9 m) einen Maximalpegel der Schallimmission in Höhe von $L_{max} = 76$ dB(A) ergeben. Nach der 18. BImSchV dürfen in Mischgebieten in der morgendlichen Ruhezeit (06:00 – 08:00 Uhr) kurzzeitige Geräuschspitzen einen Pegel von $L_{max} = 85$ dB(A) nicht überschreiten. Außerhalb der morgendlichen Ruhezeit ist der Wert um 5 dB höher. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird somit ebenfalls sicher eingehalten.

4.21. Erschütterungen

Im Rahmen der Erschütterungstechnischen Untersuchung wurden mögliche, durch Vorbelastungen auf das Vorhabengebiet einwirkende Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen prognostiziert und nach einschlägigen Regelwerken beurteilt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter den derzeit bestehenden Bedingungen die Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden können. Zur Reduzierung der prognostizierten Erschütterungsimmissionen sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Die Anforderungen der TA Lärm an die sekundären Luftschallimmissionen für Wohn- und Schlafräume können eingehalten werden. Die weniger strengen Anforderungen der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) für Büroräume können damit ebenfalls eingehalten werden. Zur Reduzierung der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen sind ebenfalls keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Um die derzeitige Immissionssituation beizubehalten, ist es jedoch während der Neubebauung des Grundstücks dringend erforderlich, Körperschallbrücken zu den Tunnelbauwerken zu vermeiden. Dies bedeutet, dass während der Gründungsarbeiten für ein neues Gebäude kein Kontakt zu den bestehenden Tunnelbauwerken des Straßen- und U-Bahnverkehrs hergestellt werden darf. Sieht die Planung des neuen Gebäudes eine Gründung in unmittelbarer Nähe zu den zuvor genannten Bauwerken vor, sollte eine Erschütterungsmessung unmittelbar nach der Gründung, auf beispielsweise den Bohrpfählen, durchgeführt werden. Hierdurch kann

der Nachweis geführt werden, dass keine Körperschallbrücke versehentlich erstellt wurde.

4.22. Lufthygiene

Zur Beurteilung der Feinstaubimmissionen und der NO₂-Werte wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Dieses stellt für den Planfall 2035 fest, dass gemäß Prognoseberechnung die Feinstaubimmissionen PM₁₀ an den Gebäudefassaden deutlich den Jahresgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ unterschreiten. Auch die nach der 39. BImSchV zulässigen Überschreitungen an 35 Tagen im Kalenderjahr des Tagesgrenzwertes von 50 µg/m³ für PM₁₀ werden unterschritten.

Die Prognose der NO₂-Jahresmittelwerte aus dem lufthygienischen Gutachten für den Planfall 2035 zeigt eine veränderte räumliche Verteilung der NO₂-Immissionen im Vergleich zur Ausgangssituation (Nullfall). Die maximalen NO₂-Jahresmittelwerte an den Gebäudefassaden erreichen im Kreuzungsbereich der Denninger Straße mit der Richard-Strauss-Straße bis zu 35 µg/m³. In der Richard-Strauss-Straße bleiben sie unter 35 µg/m³. Für die von der Straße abgerückten Fassaden der Gebäude wurden deutlich geringere NO₂-Jahresmittelwerte berechnet. Die Vertikalschnitte der ermittelten NO₂-Immissionen zeigen deutlich die Abnahme der Konzentration mit der Höhe.

4.23. Windkomfort

Aufgrund der Höhe der Neubauten wurde ein Windkomfortgutachten erstellt. Hierfür wurde in einem Modell das bodennahe Strömungsfeld auf dem gesamten Gelände detailliert vermessen. Unter Berücksichtigung der Windstatistik für den Standort wurde eine Einteilung der umliegenden Freiflächen in Windkomfortklassen vorgenommen und daraus Nutzungsempfehlungen abgeleitet.

Die intensive Begrünung in Lichtung A und Lichtung B mit Baumpflanzungen sowie im näheren Umfeld der Hochhäuser können laut dem Windkomfortgutachten zu einer weitreichenden Reduzierung der bodennahen Böengeschwindigkeiten führen. Die als inakzeptabel definierte Schwelle der zu erwartenden Böengeschwindigkeiten wurde hier an keiner der untersuchten Stellen überschritten.

Nur in unmittelbarer Nähe zum Durchgangsbereich verbleiben größere Zonen, an denen die als inakzeptabel definierten Schwellenwerte überschritten werden. Die Ursache hierfür liegt laut dem Windkomfort-Gutachten vorrangig an windbedingten Druckausgleichsströmungen zwischen der Westfassade und der Ostfassade des Verbindungsriegels bei den am Standort vorherrschenden Starkwindlagen aus südwestlichen und vor allem aus westlichen Richtungen. Auch im weiteren Umfeld des Durchgangs und in den Eckbereichen der Türme ergeben sich sehr hohe Böengeschwindigkeiten. Erste Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass zusätzliche hochstämmige Bäume oder zusätzliche Stammbüsche die Böengeschwindigkeiten nicht hinreichend kompensieren. Daher wurden weitere Schutzmaßnahmen ergriffen, um eine verträgliche Windkomfortsituationen herzustellen.

Durch den Einsatz einer Windschürze an der West- und Ostseite des Durchgangs mit

einer verbleibenden Durchfahrtshöhe von 3,5 m können die Windkomfortverhältnisse laut Gutachten im Durchgangs- und Eingangsbereich des Bauteils B um etwa eine Windkomfortstufe verbessert werden. Die Errichtung dieser Windschürzen sind in die Architektur zu integrieren und unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes in transparenter Form auszubilden, um der Funktion des Raums, als Durchgang und offene Lobby, sowie der Wahrung einer ausreichenden Belichtung gerecht zu werden.

Im Gutachten wurde außerdem festgestellt, dass die hochgezogene Attika auf der Terrasse des Bauteils A mit einer Höhe von 1,3 m den Windkomfort für eine ganztägige gastronomische Nutzung nicht gewährleisten kann. Daher sind transparente Windschutzelemente, unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes, mit einer Höhe von 2,0 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern diese dabei die Abstandsflächen einhalten. Durch die Windschutzelemente können auf der Terrasse etwa um eine Windkomfortklasse ruhigere Verhältnisse erzielt werden. Damit sind in größeren Bereichen die Bedingungen für einen längeren Aufenthalt auf der Terrasse im Rahmen einer gastronomischen Nutzung gegeben. Die übrigen Bereiche in denen der Windkomfort nicht ausreichend gegeben ist, können dennoch als Empfang oder Steh-Theke einer Kaffeebar mit kürzerem Aufenthalt genutzt werden.

Der Windkomfort des niedrigen Bauteils B wird durch eine entsprechend hohe Bepflanzung sichergestellt, die in den Vorhabenplänen (FFG Dachgeschoss – Riegel) dargestellt ist. Hier sind keine baulichen Windschutzelemente notwendig.

4.24. Stadtbildverträglichkeit

Für das geplante Hochhaus-Ensemble wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt, um das Wirkungspotenzial des geplanten Hochhaus-Ensembles im Münchner Stadtbild zu ermitteln und seine Stadtbildverträglichkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen belegen, dass durch das geplante Hochhaus-Ensemble ein neues Stadtzeichen mit einer markanten, stadtbildrelevanten Fernwirkung von gesamtstädtischer Bedeutung in der Silhouette des Münchner Ostens entstehen wird.

Anhand der stadträumlichen Simulationen ist deutlich zu erkennen, dass das neue Hochhaus-Ensemble, insbesondere dessen höchster Teil (Bauteil A), eine sehr zeichenhafte, teilweise dominante stadtbildprägende Wirkung in der baulich bereits äußerst markant besetzten Silhouette des Standortumfelds entfalten wird. Es wird dadurch eine nachhaltige Veränderung der bestehenden Situation bewirken und die beabsichtigte bauliche und stadträumliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs mit einer eindrucksvollen Geste im Erscheinungsbild des Stadtraums repräsentieren.

In den dazu untersuchten, exponiert gelegenen Blicksituationen mit großen Entfernungen (zirka 3.000 m bis 11.000 m), die sich vom Rodelhügel in der Messestadt Riem, vom Turm des Alten Peter im Stadtzentrum und von der Aussichtsebene des Olympiabergs ergeben, ist neben der ausgeprägten Zeichenhaftigkeit des neuen Ensembles zudem zu erkennen, dass es mit der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen im Teilbereich des Münchner Ostens vergleichbar ist und im Zusammenhang mit diesen

silhouettenprägenden Objekten selbst in der Stadteinfahrt von Süden an der Bundesautobahn 8 wahrnehmbar sein wird.

Aufgrund ausreichender Distanzen zu den benachbarten Hochpunkten werden jedoch keine Beeinträchtigungen der Wirkungen von bestehenden, stadtbild- und silhouettenprägenden Elementen im Osten des Münchner Stadtgebildes entstehen.

In der Blicksituation, die sich im nordwestlichen Abschnitt der Reichenbachbrücke innerhalb eines schmalen Sichtkorridors einstellt, wird sich durch den sichtbaren Volumenanteil des Süd-Hochpunkts des neuen Hochhaus-Ensembles ein Hinterschneidungseffekt mit dem Arkadenturm des südlichen Seitenflügels des Maximilianeums ergeben. Dadurch wird eine erkennbare, jedoch keine maßgebliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung des Maximilianeums entstehen, das in diesem Sichtkorridor in einer Schrägansicht wahrnehmbar ist, wobei große Anteile seines Bauvolumens ohnehin durch den Gehölzbestand des Isarraums verdeckt werden.

An Betrachtungsstandorten mit kürzeren Entfernungen zum Entwicklungsstandort, innerhalb des Mittel- und Nahbereichs des umgebenden Stadtgebiets, wird das neue Hochhaus-Ensemble vor allem an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern, sowie in Blicksituationen, die direkt auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind, generell mit reduzierten Anteilen seines Gesamtvolumens und seiner Bauhöhen im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein.

Dennoch wird in diesen Sichtfeldern insbesondere das höchste Teilobjekt mit einer markanten Wirkung und einer spezifischen, in diversen Sichtfeldern auch dominant ausgeprägten Zeichenhaftigkeit wahrnehmbar sein und dadurch nachdrücklich auf die bauliche Transformation des lokalen Stadtraums verweisen.

Anhand der dazu erstellten Simulationen ist zudem deutlich zu erkennen, dass sich durch das Hochhaus-Ensemble zwar nachhaltige Veränderungen der bestehenden baulichen Konstellation und der gewohnten stadträumlichen Kulisse ergeben werden, dass sich aber das neue Hochhaus-Ensemble in das durch großformatige Gebäude bereits markant vorgeprägte Erscheinungsbild des Stadtraums einfügt, ohne maßgebliche Beeinträchtigungen der Wirkungen der bestehenden stadtbildprägenden, baulichen und freiräumlichen Elemente zu verursachen.

Damit bestätigen die Ergebnisse der Sichtfeldanalysen die grundsätzliche Eignung des Planungsgrundstücks als Standort für die Errichtung eines Stadtzeichens und die Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhaus-Ensembles, die gemäß den Anforderungen des Entwurfs der Hochhausstudie mit der vorliegenden Studie überprüft wurde.

Abgleich mit dem Entwurf der Hochhausstudie 2020

Der Entwurf der neuen Hochhausstudie (HHS-2020) wurde dem Stadtrat zu Beginn des Jahres 2020 vorgestellt. An deren Inhalten werden bereits auch aktuelle Hochhausprojekte, die sich wie das geplante Vorhaben bereits in der Entwicklung befinden, gespiegelt. Dadurch soll für die noch ausstehenden Planungsschritte ein Bezug zur neuen Hochhausstudie hergestellt werden.

Anhand der Erkenntnisse des Entwurfs der HHS-2020 ist festzuhalten, dass der für die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles gewählte Standort Richard-Strauss-Straße 76 gemäß der Kartierung des Zonenplans innerhalb der Zone IV liegt und dadurch für die Setzung von Stadtzeichen grundsätzlich als geeignet eingestuft wird. Demzufolge ist an diesem Ort das Potenzial gegeben, Gebäude der höchsten Höhenkategorie (Kategorie 5) zu errichten, die eine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen und das stadtbild- und silhouettenprägende Wirkungspotenzial eines Wahrzeichens besitzen.

Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der Qualitätskriterien, die mit dem Entwurf der HHS-2020 für Hochhausvorhaben formuliert wurden. Die nachfolgende Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs anhand der Qualitätskriterien bestätigt die Eignung als Hochhausstandort nochmal.

Städtebauliche Setzung

Die Aspekte der grundsätzlichen städtebaulichen Setzung wurden mit dem Wettbewerbsergebnis bereits im Jahr 2019 geklärt. Als Auftakt einer Reihe an prägenden Hochpunkten entlang der Richard-Strauss-Straße entsteht der RS76-Bürokomplex als Ensemble aus drei klaren Groß-Volumen. Der knapp 100 m hohe Turm wird von vermittelnden Baukörpern mit rund 50 bis 60 Metern Höhe ergänzt. Ein schlankes Scheibenhochhaus und ein niedrigerer Turm ergänzen die Vertikale. Mit knapp 100 m bleibt der Hochpunkt deutlich unter dem Hochpunkt des Hypovereinsbank-Towers und ordnet sich diesem unter.

Architektonischer Ausdruck

Straßenseitig markant durch den Hochpunkt erscheint das Ensemble zum Park hingegen als ruhige, horizontale Raumkante. Ein großzügiger Durchgang unter dem liegenden Scheibenhochhaus öffnet den Park visuell zur Stadtseite. Durch die geringe oberirdische Überbauung des Grundstücks von nur rund 25 % der Grundfläche und durch den Verzicht auf einen erhabenen Sockel zur Straße entsteht ein großzügig durchlässiges Erdgeschoss.

Die Richard-Strauss-Straße und deren Verlängerung, der Isarring stadtauswärts, bieten die Qualität einer offenen Bauweise mit erfahrbaren Grünräumen, die zum Teil über den Straßenraum hinweg weitergeführt werden. Der objekthafte Ansatz mit einem allseits erfahrbaren Volumen reiht sich in die Nachbarschaft der Solitäre ein und führt zu einer Ausbildung des gesamten Ensembles als Hochhaus.

Eine zweischalige Glasfassade lässt das große Volumen ephemer erscheinen. Das geschuppte Kleid aus Glas wirkt filigran durch die Erfahrbarkeit der geringen Materialstärke in der Untersicht. In der schlanken Hochhausscheibe verbinden Sondernutzungen, wie Konferenzzentrum und Kantine als großzügige überhohe Räume das Ensemble.

Programmatische Rahmenbedingungen

Die Zugänge zu den vielfältigen Nutzungen des Neubaus beleben den diagonalen Weg über das Grundstück und geben dem Vorhabengebiet einen öffentlichen Charakter. Während die Lobby im aufragenden Hochpunkt zum Platz repräsentativ auffällt und zu den ersten Büroflächen führt, werden die Büroflächen des kleineren Hochpunkts, im gleichen Duktus mit ausladendem Vordach, durch ihre Lage dezenter erschlossen.

Die gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss erhalten untergeordnete Zugänge unterhalb des Verbindungsriegels und beleben den überdachten Zwischenraum zusätzlich.

Die im Vorhaben geplante Kita ist in direkter Nachbarschaft zur geplanten Kita auf dem Nachbargrundstück angeordnet und wird über das Foyer des zweiten Hochpunktes erschlossen. Sie kann zusätzlich über die nordwestliche Rampe und eine Treppenanlage mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erreicht werden. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt Lkw und Pkw über eine natürlich belichtete Rampe hinter der Erdgeschossfassade in das Untergeschoss. Alle Gebäudeteile werden barrierefrei erschlossen, der Dachgarten auf dem Verbindungsriegel über die Aufzüge in den Türmen, der Kindergarten per Aufzug durch das Foyer des niedrigeren Turms.

Als in Teilbereichen geplanter Holzhybridbau stellt der Bürokomplex die Herausforderung dar, ein Hochhaus unter zukunftsweisenden und nachhaltigen Aspekten zu planen. Die Stützen sind in den beiden Bauteilen B und C (bis 60 Meter hoch) entlang der Fassade im Abstand von 1,35 m aus Konstruktionsvollholz geplant. Die Deckenplanung besteht aus einem Holz-Betonverbund und spart zirka 50 % des Betons gegenüber herkömmlichen Stahlbeton-Flachdecken ein. Auf die Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise darf nur in Ausnahmefällen verzichtet werden, d. h. wenn die Umsetzung aus technischen und tatsächlichen Gründen oder aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Dies ist der Landeshauptstadt München über ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen.

Im Bauteil A sind Betonfertigteilstützen im Raster von 2,70 m geplant.

4.25. Infrastruktur, Versorgung und Erschließung

Soziale Infrastruktur

Da das Vorhaben keine Wohnnutzung, sondern einen Bürostandort vorsieht, wird kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Um jedoch eine arbeitsplatznahe Kinderbetreuung anzubieten und den Bedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen, wird eine private Kindertageseinrichtung im Rahmen des Vorhabens geplant, die u. a. den Mitarbeiter*innen der Unternehmen innerhalb des Vorhabensgebiets dient und bei entsprechenden Kapazitäten auch Dritten offen steht, so dass – trotz fehlender Planungsursächlichkeit – im Rahmen der Bauleitplanung ein Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur erfolgt.

Technische Infrastruktur

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

4.26. Energiekonzept, Energieverbrauch, erneuerbare Energien

Das Grundstück liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme der Stadtwerke München. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Wärmebedarf wird darüber abgedeckt. Das Gebäude erhält aufgrund der Nutzung eine Kälteversorgung mittels Kompressionskältemaschinen in Verbindung mit Rückkühlern. Die Rückkühler werden in den vorgesehenen Technikflächen auf den Dächern der Hochhäuser angeordnet. Das Gebäude erhält im Untergeschoss eine Trafostation. Ebenso muss aufgrund der Hochhausrichtlinie eine Notstromversorgung erstellt werden.

Die Fassade mit einem effektiven Sonnenschutz, hocheffiziente Wärmerückgewinnungen der Lüftungsanlagen, nutzerseitig regelbare Heiz- und Kühlsysteme sowie moderne LED-Beleuchtung ermöglichen eine Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes.

Zudem wird eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) in „GOLD“ angestrebt. Das DGNB -Zertifizierungssystem wurde entwickelt, um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar und vergleichbar zu machen. Dabei werden drei verschiedene Paradigmen betrachtet: Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit und Performanceorientierung. Werden diese Parameter zu mindestens 50 % erfüllt, wird eine Zertifizierung in Gold vergeben.

Eine Nutzung von Solarenergie ist unwahrscheinlich, da die knapp bemessenen Dachflächen für Technik, Rückkühlung und zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden. Es ist zu wenig effektiv belegbare Fläche vorhanden, um eine wirtschaftliche PV-Anlagengröße zu erzielen.

4.27. Klima und Klimaanpassung

Durch die kompakte Bauweise sowie durch die künftige gute Durchgrünung des Vorhabengebiets, die eine Vielzahl an Baumpflanzungen ermöglicht, kann gemeinsam mit der auf Teilflächen geplanten intensiven Dachbegrünung auf dem Verbindungsriegel ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Die begrüneten und bepflanzten Flächenanteile des Vorhabens werden größer sein als im Bestand. Sie erhöhen sich von zirka 1.500 m² auf zirka 5.000 m².

Über die Verdunstungsleistung der Vegetation kommt es zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Senkung der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung.

Die Dachfläche des Verbindungsriegels wird teils intensiv begrünt und mit Gehölzen bepflanzte, so dass Niederschlagswasser zum Teil zwischengespeichert sowie über die Verdunstungsleistung der Pflanzen wieder an die Umgebung abgegeben werden kann. Damit sorgt die Dachbegrünung bei den vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen für eine Pufferwirkung. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Vorhabengebiet über Rigolen vorgesehen, die ausreichend groß dimensioniert sind um auch Starkregenereignisse zu erfassen.

Das Mobilitätskonzept sieht verschiedene Einzelmaßnahmen vor und trägt damit zu einer Reduzierung des Individualverkehrs bei. Die Maßnahmen sind im Kapitel 4.11.2. „Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“ näher beschrieben. Sie werden über den Durchführungsvertrag bzw. über die Festsetzungen und die Vorhabenpläne rechtlich gesichert.

4.28. Altlastensanierung

Laut der orientierenden Altlastenuntersuchung ist das im Zuge des Aushubs anfallende, sensorisch auffällige Material vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit jeweils maximal 250 m³

aufzuladen. Für das Baugrundstück Flurstück 214/17, Gemarkung Bogenhausen ergibt sich ein geschätztes Volumen von 108.000 m³ künstlicher Bodenauffüllungen. Die Entsorgungsmaßnahmen sind komplex, entsprechen jedoch den gängigen Regelwerken und sind damit bewältigbar.

4.29. Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming

Nachhaltigkeit

Die Entwicklung des Vorhabengebiets soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger Aspekte erfolgen. Die Nachhaltigkeitsbetrachtung verbindet die Ziele eines ökologisch orientierten Städtebaus mit ökonomischen Erwägungen und sozialen Anforderungen wie Gender Mainstreaming und Inklusion. Dabei führt sie diese zu einem Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Stadtbausteins werden im Planungskonzept nachfolgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte verfolgt.

Die Nachverdichtung erfolgt auf einer bislang bereits hochgradig versiegelten und bebauten Fläche. Es werden vorhandene Infrastrukturen genutzt. Dies vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen und minimiert durch die in die Stadt integrierte Lage das Verkehrsaufkommen sowie die Errichtung zusätzlicher Infrastruktur.

Die Planung dient der Aufwertung des Bestandsquartiers, passt es an aktuelle Standards an und schafft neue Qualitäten wie z. B. eine öffentliche Durchwegung zum Denninger Anger sowie Freischankflächen, welche ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Das Mobilitätskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsminderung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre.

Inklusion und Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die typischen Ansprüche sowie unterschiedliche Raumeignungen von allen Menschen in ihrer Vielfaltigkeit.

Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern sowie Menschen mit Bewegungseinschränkungen zugute.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen an Inklusion und Gender Mainstreaming werden folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Die Wege, Platz- und nutzbaren Freiflächen sind größtenteils barrierefrei erreichbar und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Nutzer*innen und fördern die nachbarschaftliche Kommunikation. Hierzu zählt auch die durch Gehrecht für die Allgemeinheit gesicherte private Freifläche für die Durchwegung durch das Vorhabengebiet.
- Alle Büroetagen sind barrierefrei durch Aufzugsanlagen direkt aus der Tiefgarage zu erreichen.

- Die Dachterrassen auf den Bauteilen A und B sind ebenfalls über die Aufzugsanlage barrierefrei zu erreichen.
- Das Vorhabengebiet ist auf allen Seiten sehr gut einsehbar, wodurch eine erleichterte Orientierung ermöglicht wird.
- Die Freiflächen sind durch gute Beleuchtung angstfrei zu durchqueren.
- Die Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht über die Fahrradrampe zu erreichen sind. Für die Rampe ist eine Steigung von max. 11,5 % vorgesehen.
- Es ist eine private Kita vorgesehen. Dabei richten sich die geplanten Freispielflächen der Kita an unterschiedliche Altersgruppen von Kindern und an alle Geschlechter gleichermaßen. Die Kita inkl. der dazugehörigen Freiflächen ist barrierefrei über das Bauteil B und C zu erreichen.
- Alle öffentlich zugänglichen Nutzungseinheiten, sowie die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Stellplätze, aber auch die Stellplätze der Nutzer*innen sind barrierefrei zu erreichen. Im zweiten und dritten Untergeschoss der Tiefgarage befinden sich jeweils sieben Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die sich in unmittelbarer Nähe zur Aufzugsanlage befinden.

5. Wesentliche Auswirkungen

Städtebauliche Ordnung / Grünordnung

- Aufwertung und Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers
- Städtebauliche Ergänzung der Umgebung durch einen weiteren, sich gut einfügenden Hochpunkt
- Schaffung von Flächen für Gewerbe in gut erschlossener Lage
- Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen für Mitarbeiter*innen und teilweise für die Öffentlichkeit (Gastronomie mit Freiflächen)
- Schaffen einer ruhigen, von der Straße abgewandten Spielfläche für die private Kita
- Ausbildung eines Dachgartens mit einer intensiven Dachbegrünung als wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas
- Schaffung einer Durchwegung für die Allgemeinheit von der Richard-Strauss-Straße bis zur Parkanlage Denninger Anger
- Verringerung des oberirdischen Versiegelungsgrads im Vorhabengebiet um zirka 10 %. Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächenanteile in einer Größenordnung von zirka 4.200 m², die zwar überwiegend unterbaut aber dennoch klimatisch wirksam sind, werden wesentlich größer sein als im Bestand.
- Bereitstellung nutzbarer Freiflächen im Bereich der Lichtungen A und B sowie auf dem Dachgarten des Verbindungsriegels in überwiegend lärmgeschützter Lage (Lichtung B, Dachgarten auf Bauteil B)
- Zu fällende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Es werden insgesamt deutlich mehr Bäume über entsprechende Festsetzungen gesichert als voraussichtlich gefällt werden müssen (22 Baumfällungen gegenüber mindestens 70 Neupflanzungen)

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Planung wurde zuletzt in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vom 09.12.2020 vorgestellt. Für die Planung finden die vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet, Kosten und Lasten zu übernehmen. Dies beinhaltet insbesondere die unentgeltliche Bestellung von Dienstbarkeiten (Leitungs- und Gehrechten) sowie die Herstellung und den Unterhalt dieser Flächen, die Kosten für Anpassungsmaßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und die Planungskosten.

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche in m ²	Anteil
Vorhabengebiet	20.413	95,00%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.230	5,00%
Vorhabengebiet gesamt	21.643	100,00%

Versiegelungsbilanz

Versiegelung (Baugrundstück)	Fläche in m ²	Anteil
Baugrundstück Bestand	19.670	96,00%
Baugrundstück Planung (Vorhabengebiet)	19.300	95,00%

Baumbilanz

Baumbilanz (Vorhabengrundstück)	Anzahl
Bäume Bestand	22
davon unter Baumschutzverordnung	9
Bäume voraussichtlich zu fällen	22
davon unter Baumschutzverordnung	9
Neupflanzungen	mindestens 70

8. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Verkehrsuntersuchung, Juni 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Richard-Strauss-Straße 76“, 26.03.2021
- Erschütterungstechnische Untersuchung, 17.01.2018
- Geotechnisches Gutachten, Stand 17.02.2020;
Ergänzung: Bohrplan gesamt ohne Kita, 11.03.2021;
Ergänzung: Bohrplan Kita, 17.03.2021,
Ergänzung Altlastenuntersuchung Grundbaulabor Erläuterung Erkundungskonzept, 08.04.2021
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, 09.03.2018
- Stellungnahme zur Grundwasserüberleitung, 07.09.2020 und 09.04.2021
- Entwässerungskonzept, 30.03.2020 und dazugehöriger Lageplan Entwässerung, 11.06.2020
- Überflutungsnachweis, 12.04.2021
- 1. Stellungnahme zum Grundwasseraufstau (Reichweitenberechnung) vom 27.01.2022
- Faunistische Kartierungen 2018 – Fledermäuse und Vögel, 03.12.2018
- Gutachterliche Konfliktbewältigung zu Vogelkollisionen und Konzeption zu potentiellen Schutzmaßnahmen, Februar 2021
- Ornithologische Beratungsleistung, 05.02.2021 und Maßnahmenplan, 05.02.2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 12.04.2021
- Windkanalstudie, 16.11.2020
- Stadtverträglichkeitsuntersuchung, 26.10.2020
- Besonnungs- und Verschattungsstudie, 30.06.2020
- Luftschadstoffgutachten, 15.03.2021
- Brandschutzkonzept, 28.01.2021
- Mobilitätskonzept Grundlagen Stand LP 2 und Maßnahmen Stand LP 3, 21.04.2021

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

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

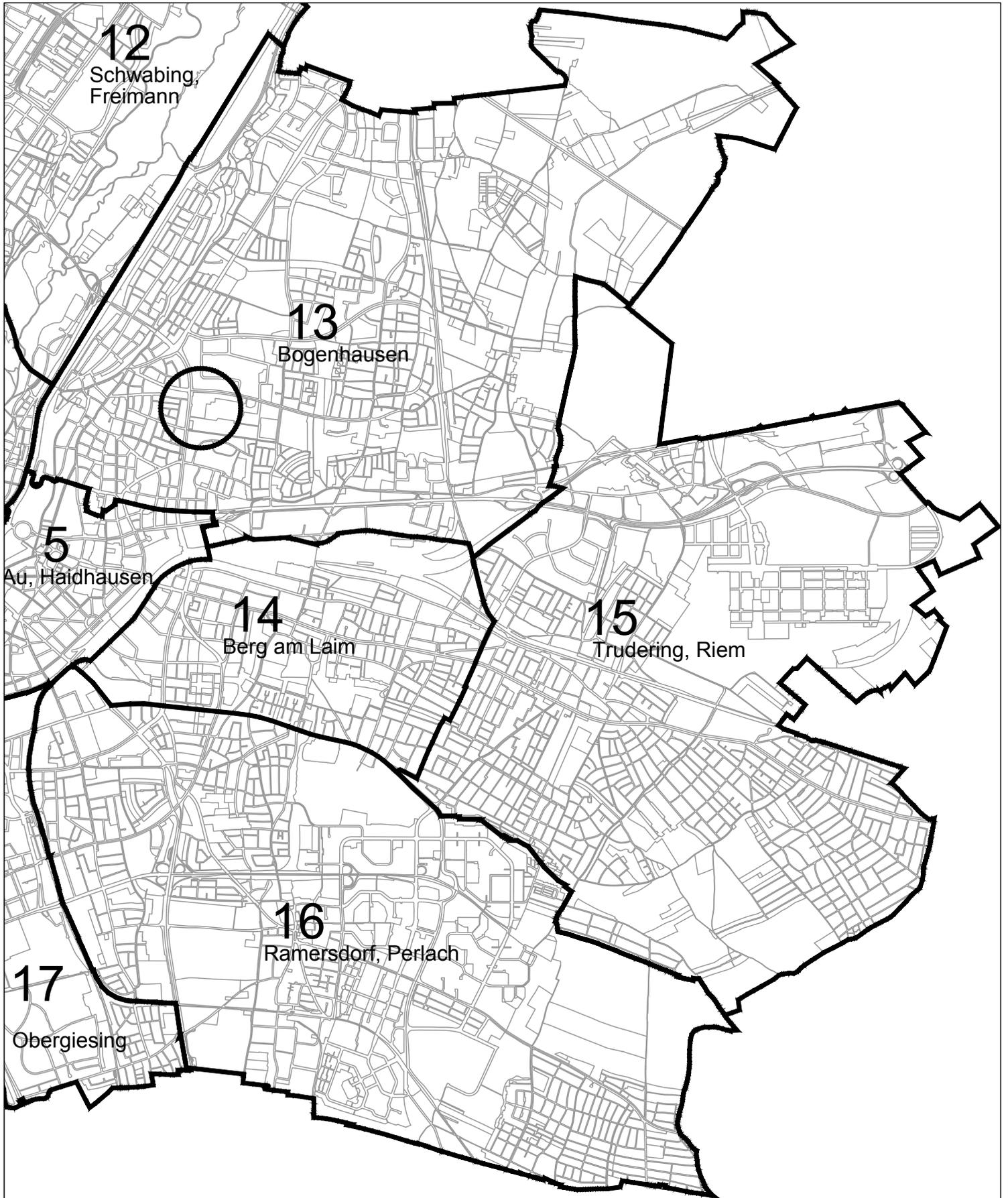
V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V

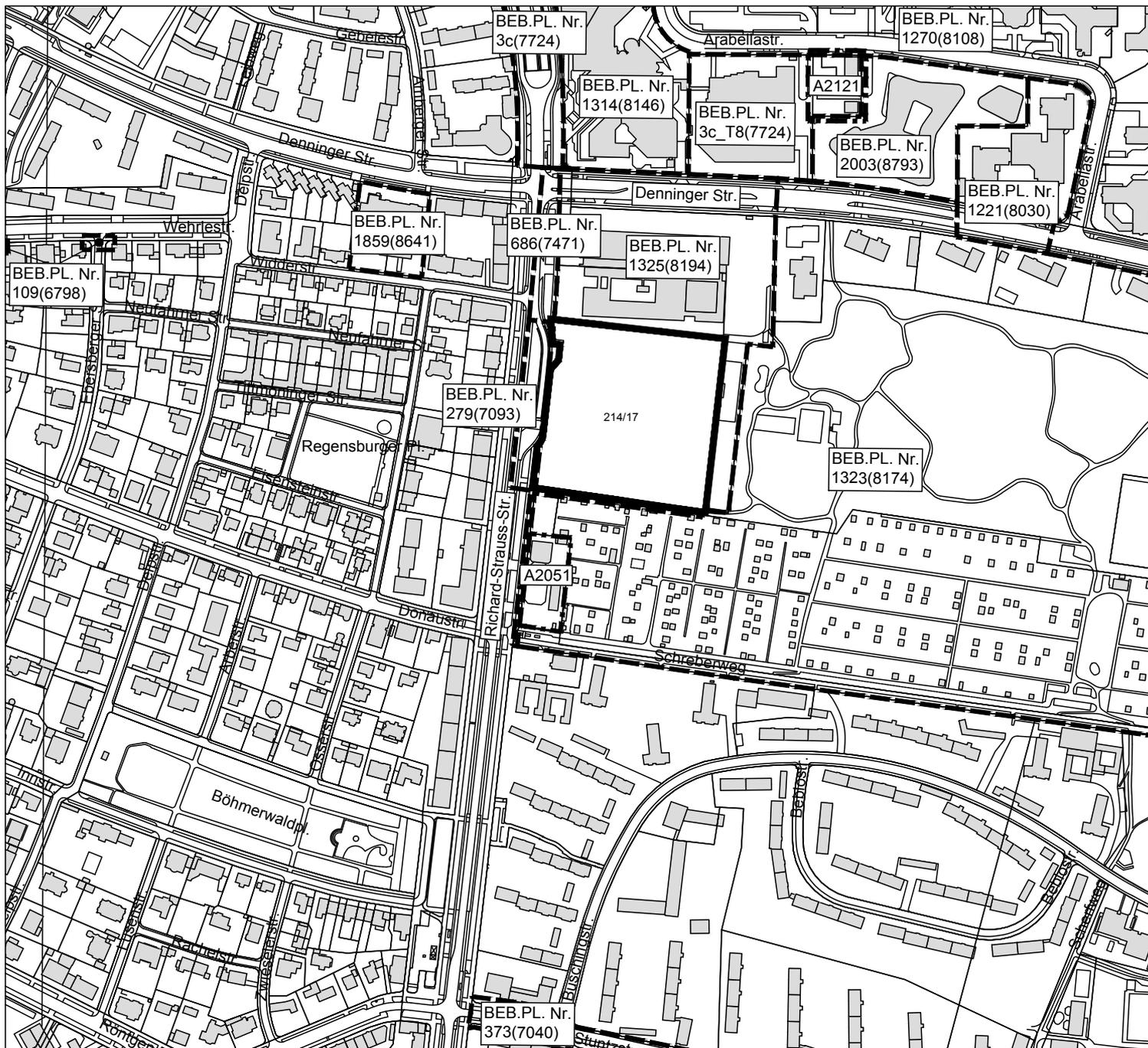


1:50000

REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG

BEZIRKSÜBERSICHT
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 2150

 LAGE DES GELTUNGSBEREICHS



LEGENDE

 GELTUNGSBEREICH DES BEB.PL.
GEM.BESCHLUSSVORLAGE

GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER
BEBAUUNGSPLÄNE

 RECHTSVERBINDL. BEB.PL.

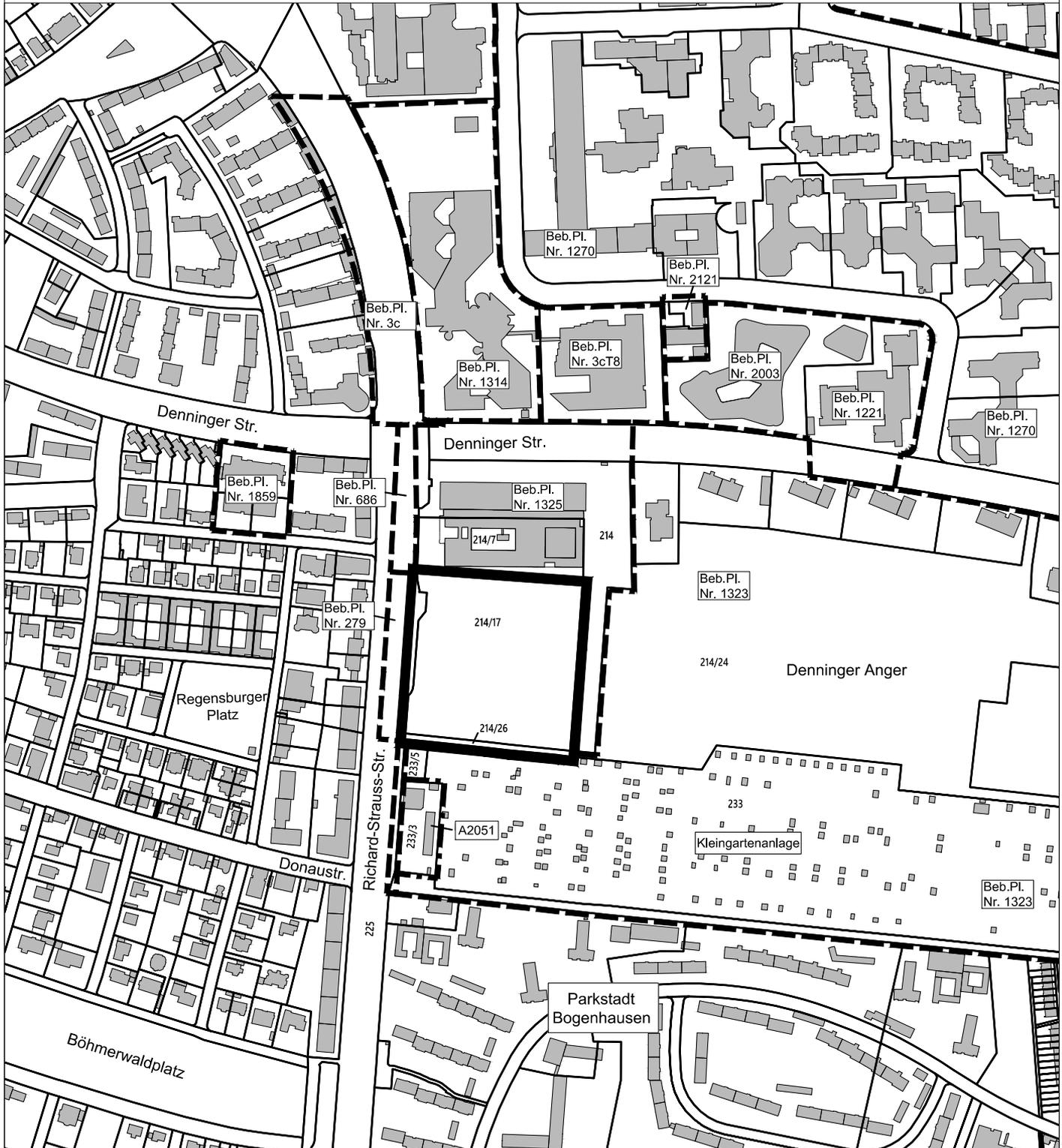
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2150

BEREICH:
RICHARD-STRAUSS-STRASSE (ÖSTLICH)
FLST. 214/17 GEMARKUNG BOGENHAUSEN
(TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN
BEBAUUNGSPLANS NR. 1325)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUORDNUNG HA II/31P, 531
AM 29.04.2021



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.

 Aufstellungsbeschluss



M. = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

Bereich:

Richard-Strauß-Straße (östlich),
Flurstück 214/17, 214/26, 225 Teilfläche
Gemarkung Bogenhausen
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325

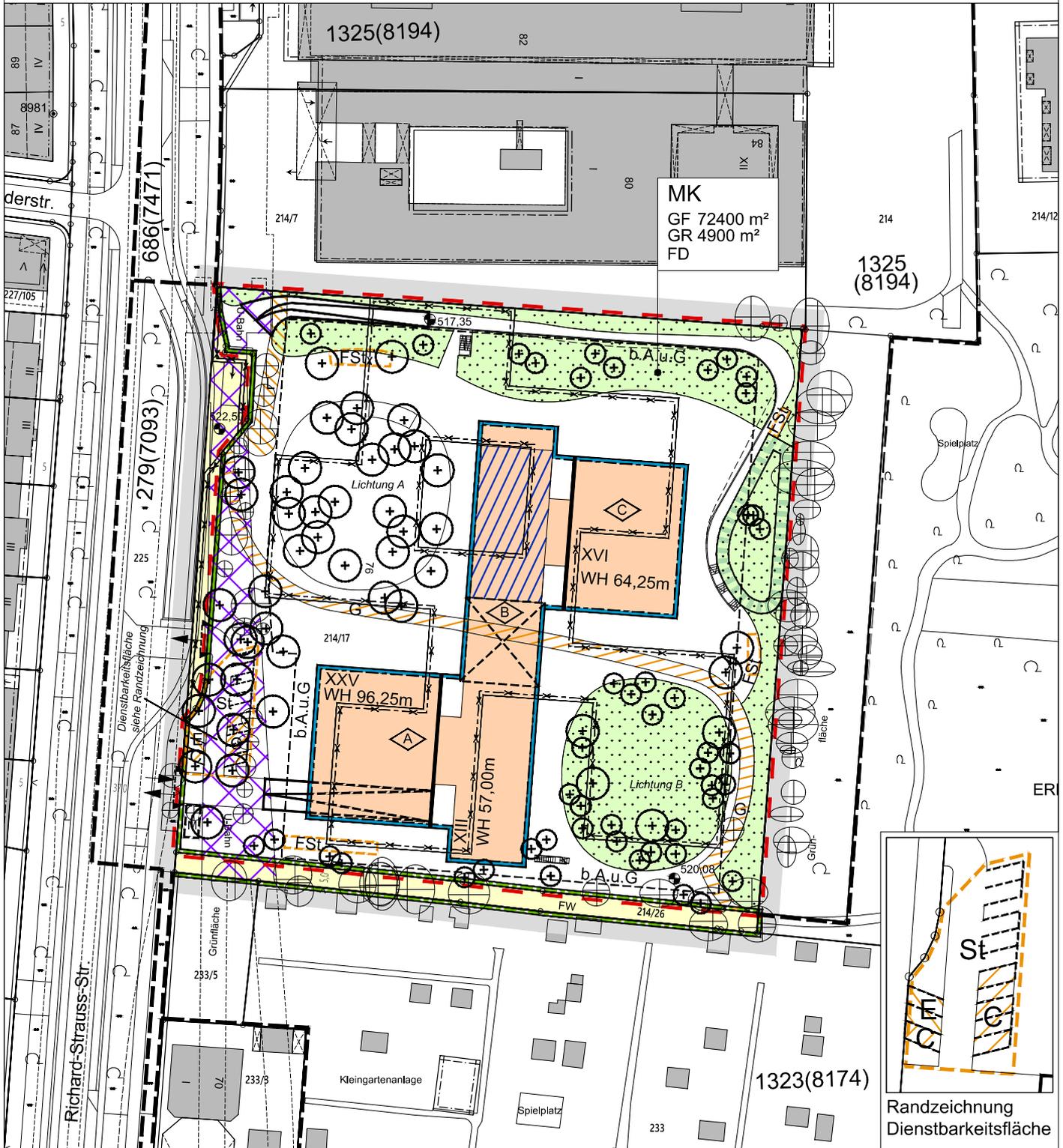
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31 P

HA II / 31V

HA II / 53-1

am 01.06.2022



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 der Landeshauptstadt München

am 19.05.2022

Bereich:
Richard-Strauss-Straße (östlich),
Flurstück 214/17, 214/26, 225 Teilfläche
Gemarkung Bogenhausen

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325)



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31P
HA II / 31V
HA II / 53-1



103-2022
PlanG 23.05.2022

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150

Richard-Strauss-Straße 76, 81679 München

Zwischen

der **Landeshauptstadt München**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, dieser vertreten durch die Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, diese wiederum vertreten durch

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA II, Blumenstraße 28b, 80331 München

- nachstehend „**Stadt**“ -

und

gemeinschaftlich vertreten durch folgende im

jeweils vertreten durch

diese gesetzlich vertreten durch

diese wiederum vertreten durch

Entsprechende Bevollmächtigung wurde bei Unterschriftsleistung nachgewiesen.

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkung.....	4
§ 2 Anlass / Grundlagen der Vereinbarung.....	4
§ 3 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Leitungs- recht, Stell- platzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge, Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge)	5
§ 4 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen.....	9
§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen.....	13
§ 5a Altlasten im übrigen Planungsgebiet.....	16
§ 6 Erschließung.....	17
§ 7 Schutzmaßnahmen U-Bahn.....	18
§ 8 Mobilitätskonzept.....	18
§ 8a Sicherung des Mobilitätskonzeptes.....	22
§ 9 Artenschutz.....	24
§ 10 Kosten des Bebauungsplans.....	24
§ 11 Bauverpflichtung.....	24
§ 12 Sicherheiten.....	26
§ 13 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB.....	28
§ 14 Baugenehmigung vor Inkrafttreten.....	29
§ 15 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche.....	29
§ 16 Rücktrittsrecht.....	29
§ 17 Kosten des Durchführungsvertrages.....	30
§ 18 Teilnichtigkeit.....	30
§ 19 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht.....	30
§ 20 Zustimmung des Stadtrates.....	31
§ 21 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen.....	32
§ 22 Abschriften, Ausfertigungen.....	32
§ 23 Anlagenübersicht.....	32

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkung

Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Bogenhausen

Blatt 21328

ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin des dort vorgetragenen Grundstückes der Gemarkung Bogenhausen

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Grundbuchbeschrieb	Größe
1	214/17	Richard-Strauss-Straße 76, Gebäude- und Freifläche	20.413 m ²

Das Grundstück ist wie folgt belastet:

in Abt. II

Lfd. Nr.	
1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (U-Bahn-Tunnelrecht, Abwasserkanal- und Versorgungsleitungsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 13.03.1984 eingetragen am 23.03.1984 und umgeschrieben am 08.11.2016.

§ 2 Anlass / Grundlagen der Vereinbarung

- (1) Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin des unter § 1 Absatz 1 genannten Grundstückes möchte dieses Grundstück mit einem Büro- und Geschäftshaus, in dem sich auch eine privat betriebene Kindertageseinrichtung befinden wird, bebauen. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat auf entsprechenden Antrag der Vorhabenträgerin am 04.12.2019 beschlossen, für das genannte Grundstück den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 aufzustellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes interessiert. Da die Planung verfahrensgemäß und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, soll im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander dieser Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt gemäß § 12 Absatz 1 BauGB abgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, dass aufgrund ihrer eigenen wirtschaftlichen Einschätzung die in diesem Durchfüh-

rungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, Lasten, Kosten und Bindungen angemessen im Sinne des § 11 BauGB sind.

- (3) Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 (im Folgenden auch: „Bebauungsplan“) in der Fassung vom 08.08.2021. Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplans ist der Urkunde als **Anlage 1** beigefügt; der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage 2** Bestandteil des Durchführungsvertrages. Auf diese Anlage wird verwiesen.
- (4) Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügten Vorhabenplänen, Stand 28.04.2021 / 28.07.2021, ergibt. Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.
- (5) Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass sich die Stadt vertraglich nicht zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als dem Erwarteten.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach Maßgabe der Bestimmungen in § 11 dieses Durchführungsvertrags.

§ 3 Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten (Geh- und Leitungsrecht, Stellplatzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge, Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge)

(1) Bezeichnung der Dienstbarkeitsflächen

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Teilflächen vorgesehen, die zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt mit Geh- und Leitungsrechten, Stellplatzrechten für Car-Sharing-Fahrzeuge sowie Stell- und Ladeplatzrechten für Elektrofahrzeuge zu belasten sind.

Diese Flächen (im Folgenden „**Dienstbarkeitsflächen**“) sind im beiliegenden Lageplan (**Anlage 4**), der einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, schraffiert angelegt.

Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:

- (im Bebauungsplan) mit „G“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg
- (im Bebauungsplan) mit „L“ bezeichnete Fläche als Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München
- (im Bebauungsplan) mit „C“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als 5 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge
- (im Bebauungsplan) mit „E“ bezeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge

(2) Inhalt der Dienstbarkeiten/Reallasten

1. Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „G“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg benützen zu lassen.

2. Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt unentgeltlich und kostenfrei die Berechtigung ein, in den im Lageplan (**Anlage 4**) mit „L“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks auf ihre Kosten ihre Leitungen und damit zusammenhängende Tiefbauobjekte einzulegen, dort zu betreiben und immer zu belassen und zu unterhalten, sowie im Bedarfsfall auszubessern und auszuwechseln, zu erweitern und abzuändern.
 Zu diesem Zweck wird der Stadt erlaubt, jederzeit diese Fläche zu betreten und erforderlichenfalls zu befahren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen hat die Stadt jeweils auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand, soweit er mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, herzustellen. Die Freihaltung erforderlicher Schutzstreifen kann verlangt werden, wobei die Überbauung mit einem – auch mit Kraftfahrzeugen befahrbarem und versiegeltem – Rampenbauwerk ausnahmsweise gestattet wird. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.
 - a) Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „C“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als 5 Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge benützen zu lassen. Der Stadt ist es gemäß § 1092 BGB gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen zu überlassen.

 - b) Der jeweilige Eigentümer des in Absatz 3 bezeichneten Grundstücks räumt der

Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage 4**) mit „E“ bezeichneten, schraffiert angelegten Flächen im Bereich seines Grundstücks jederzeit durch die Allgemeinheit als Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge benützen zu lassen. Der Stadt ist es gemäß § 1092 BGB gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit anderen zu überlassen.

3. Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung, die Reinigung und die Wintersicherung der mit „G“, „C“ und „E“ bezeichneten Flächen obliegt im Bereich seines Grundstücks dem Eigentümer.
- 4.1 Alle Dienstbarkeitsflächen inklusive der dazugehörigen Leitungsrechtsflächen mit einer Schutzzone von zwei Metern rechts und links der Kanalachse (Gesamtbreite vier Meter) dürfen nicht unter- und überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Die Leitungsrechtsflächen inklusive der Schutzzonen von vier Metern Gesamtbreite (vorstehend Nr. 2) dürfen nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Der Einstiegsschacht zum Kanal in der Leitungsrechtsfläche und der Bereich vier Meter umlaufend um diesen Einstiegsschacht darf ebenfalls nicht überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden. Eine teilweise Unterbauung dieses Bereichs ist jedoch gestattet, solange die Benutzbarkeit und Funktionsfähigkeit sowie Erneuerungsmöglichkeit des Einstiegsschachtes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die vorstehenden Einschränkungen gelten nicht, wenn die jeweiligen Maßnahmen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen.
- 4.2 Der Überbauung der Schutzzone durch das Rampenbauwerk kann ausnahmsweise unter den folgenden zwei Auflagen zugestimmt werden:
 - Es darf kein schädlicher Lastabtrag/Krafteinwirkung auf den Kanal entstehen. Dies ist statisch im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
 - Das Bauwerk muss im Notfall / zu Reparaturzwecken (z.B. Kanalerneuerung in offener Bauweise) auf Kosten des Eigentümers entfernt und wiederhergestellt werden.Die jeweiligen Überbauten sind im Vorfeld mit der Münchner Stadtentwässerung in baulich-technischer Hinsicht abzustimmen.
- 4.3 Die Vorhabenträgerin wird darauf hingewiesen, dass bei einem aus bautechnisch plausiblen Gründen teilweise erforderlichen Rückbau des Kanals auf dem Grundstück ein gesonderter Vertrag mit der Münchner Stadtentwässerung (MSE) zu schließen ist, in dem insbesondere die technischen und betrieblichen Vorgaben (u.a. Art der Stilllegung,

Erhalt von städtischen Anschlüssen wie Straßenentwässerung / U-Bahn, neuer Endschacht, Bauüberwachung) sowie die Kostentragung für den erforderlichen Rückbau des bestehenden Kanals detailliert geregelt werden.

5. Die Ausübung bzw. Benutzung wird unentgeltlich, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Der Grundstückseigentümer unterlässt alle Maßnahmen, die die Ausübung der eingeräumten Rechte oder in Ausübung der Rechte bestehende Anlagen einschränken, beeinträchtigen oder den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

(3) Bestellung dinglicher Rechte

Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

die Vorhabenträgerin

und beantragt

die Stadt,

- zur Sicherung des Gehrechts „G“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 1, 4 und 5 ergebenden Inhalt,
- zur Sicherung des Leitungsrechts „L“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2, 4 und 5 ergebenden Inhalt,
- zur Sicherung des Rechts „C“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2a, 4 und 5 ergebenden Inhalt und
- zur Sicherung des Rechts „E“ zugunsten der Stadt an dem Flst. Nr. 214/17 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem sich aus Absatz 2 Nrn. 2b, 4 und 5 ergebenden Inhalt sowie
- eine Reallast mit dem sich aus Absatz 2 Nr. 3 ergebenden Inhalt.

Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur eingetragene Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen.

- (4) Soweit die unter Absatz 2 getroffenen Regelungen nicht Gegenstand der unter Absatz 3 bestellten Dienstbarkeiten oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Eigentümerin im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
- (5) Die Bestellung und Ausübung der Dienstbarkeiten und Reallast sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgen für die Stadt unentgeltlich und kostenlos, da diese Flächen ursächlich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan resultieren.
- (6) Die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen ist in § 6 geregelt.

§ 4 Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

(1) Definition der „Sonderflächen“

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Dienstbarkeitsflächen gemäß § 3 Absatz 1. Diese Flächen werden nachfolgend als „**Sonderflächen**“ bezeichnet und sind in **Anlage 5** übersichtshalber dargestellt.

(2) Definition Kampfmittel

a) Kampfmittel im Sinne dieses Durchführungsvertrages sind gewahrsamlos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die

- (a) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,
- (b) chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
- (c) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

b) Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der gemäß diesem § 4 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Komm-

nalreferat) erfolgt ist, jedoch nur soweit mit den Maßnahmen zwölf Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat) begonnen worden ist, ansonsten der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

(3) Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrages – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik frei von Kampfmitteln sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

(4) Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Sonderflächen die jeweils erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung – inklusive einer Gefährdungsabschätzung – durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Stadt empfiehlt eine Orientierung an den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes („BFR KMR“) in der jeweils aktuellen Fassung. Die Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Kommunalreferat) abzustimmen.

b) Soweit aufgrund der nach Maßgabe des obigen lit. a) durchgeführten Maßnahmen kein Kampfmittelverdacht besteht oder eine Kampfmittelfreiheit vorliegt, hat die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis des vorgenannten Sachverständigen (Nachweis entweder des fehlenden Kampfmittelverdachts oder der Kampfmittelfreiheit) der Stadt (Kommunalreferat - RV) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen. Sofern bei der Kampfmittelerkundung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 5 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

c) Ab Eingang des jeweiligen Nachweises der Vorhabenträgerin ist die Stadt (Kommunalreferat - RV) zur unverzüglichen Erteilung der Bestätigung im vorstehenden Sinne verpflichtet; ein Verzug tritt hierbei jedoch nicht vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten ein.

(5) Vorhandene Gutachten

Der Stadt sind folgende Gutachten bekannt:

Historisch-genetische Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (Luftbildrecherche) vom 20.03.2018,

Bericht zur Kostenschätzung – Kampfmittel – vom 10.11.2020,
(mit Ergänzung vom 17.11.2020)

Die Stadt bestätigt, diese Gutachten rechtzeitig vor Vertragsabschluss erhalten und von ihrem Inhalt Kenntnis genommen zu haben.

(6) Kampfmittelräumung

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf denjenigen Sonderflächen, bei denen sich nach Durchführung der Kampfmittelerkundung im Sinne des Absatzes 4 ein konkreter Kampfmittelverdacht ergeben hat, eine Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen durchführen zu lassen. Sollte sich die Lage der einzelnen Flächen noch ändern, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen. Sofern bei der Kampfmittelräumung belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 5 lit. d) zu entsorgen.

Grundlage für die Kampfmittelräumung bildet ein von der Vorhabenträgerin vorab mit der Stadt (Kommunalreferat) einvernehmlich abzustimmendes Räumkonzept. Das Räumkonzept muss mindestens eine Gefährdungsabschätzung, die Räumziele, die technische Vorgehensweise und die zu beachtenden Rahmenbedingungen enthalten. Die Abstimmung dieses Konzepts mit der Stadt lässt die alleinige Verantwortung der Vorhabenträgerin für die Kampfmittelräumung und die Erreichung des Räumziels unberührt. Sollte über das Räumziel keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt (Kommunalreferat) ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

b) Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (Kommunalreferat - RV) die vertragsgemäße Vornahme der unter lit. a) genannten Maßnahmen durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungsschein gemäß § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und von dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfrei-

heit entsprechend der vereinbarten Räumziele erreicht ist (Räumungsbestätigung).

c) Absatz 4 lit. c) gilt entsprechend.

(7) entfällt

(8) Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Abnahme

Im Falle der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen Dritter wegen Kampfmitteln, die zum Zeitpunkt der Abnahme der Dienstbarkeitsflächen auf den Sonderfläche noch vorhanden waren, hat die Vorhabenträgerin die Stadt von diesen Ansprüchen freizustellen.

Hinsichtlich der Dienstbarkeitsflächen wird klarstellend und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht vereinbart, dass diese Freistellungspflicht zu jedem Zeitpunkt gilt, d.h. sowohl vor als auch nach der Abnahme.

(9) Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 4 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt. Zu diesen Kosten gehören auch die ggf. für die Entsorgung belasteten Bodens gemäß vorstehendem Absatz 4 lit. b) und Absatz 6 lit. a) anfallenden Kosten.

(10) Verjährung

Die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt verjähren abweichend von dem gesetzlich geregelten Verjährungszeitraum in drei Jahren ab der jeweiligen Abnahme nach Herstellung der Dienstbarkeitsflächen.

(11) Forderungsabtretung

Die Vorhabenträgerin tritt hiermit sicherungshalber sämtliche – bestehende oder zukünftige – ihr aus Planungs-, Bau-, Bauüberwachungsaufträgen im Zusammenhang mit den Sonderflächen zustehenden Ansprüche, insbesondere die Gewährleistungsansprüche/Rechte bei Mängeln nebst Nebenrechte (insbesondere Sicherheiten) an die dies annehmende Stadt ab. Soweit eine Abtretung unzulässig ist, ermächtigt die Vorhabenträgerin die Stadt, die Mängelgewährleistungsansprüche im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Stadt, geltend zu machen. Die Stadt wird diese Abtretung bzw. die Ermächtigung den von den Ansprüchen betroffenen Dritten erst anzeigen, wenn die

Vorhabenträgerin mit der Erfüllung ihrer Verpflichtungen in Verzug ist und trotz Nachfristsetzung ihren Verpflichtungen nicht nachkommt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Vorhabenträgerin ermächtigt und verpflichtet, diese Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die Ermächtigung ist auflösend bedingt durch den jeweiligen Eintritt der Verjährung der die Sonderflächen betreffenden Ansprüche der Stadt gegenüber der Vorhabenträgerin aus diesem Durchführungsvertrag. Die Vorhabenträgerin übernimmt keine Haftung für den Bestand und die Durchsetzbarkeit der in diesem Absatz genannten Ansprüche und Rechte aus Mängeln. Durch die Regelungen dieses Absatzes werden die Ansprüche der Stadt gegen die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit den Sonderflächen aus diesem Durchführungsvertrag nicht berührt; die Stadt muss insbes. nicht zunächst gegen Dritte vorgehen, bevor sie Ansprüche gegen die Vorhabenträgerin geltend machen kann.

§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

(1) Definition der Sonderflächen

Die Definition ergibt sich aus § 4 Absatz 1.

(2) Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u.a.

Als Altlasten i. S. dieses Durchführungsvertrages werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 4 Absatz 2 lit. b) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz – nachfolgend „RKU“) zuständig ist.

(3) Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahme auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i. S. d. unter Absatz 2 enthaltenen

Definition sind, soweit dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer erforderlich ist. Abweichend hiervon ist der maßgebliche Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahme erfolgen können, der jeweilige Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

(4) Freimachungspflicht

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bedingungs- und entschädigungslos die Sonderflächen von allen mit dem Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen freizumachen. Die Flächen sind in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z. B. Hohlräumen) zu bringen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnische Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten.

c) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, gilt Absatz 5 lit. d) entsprechend.

(5) Sanierung

a) Auf den in **Anlage 5** dargestellten Sonderflächen wurden Altlasten nachgewiesen. Sollte sich die Lage dieser Flächen noch ändern, so beziehen sich die u.g. Verpflichtungen jeweils auf die geänderten Flächen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt (RKU), auf den in lit. a) bezeichneten Flächen Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Absatz 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i. S. d. in Absatz 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen und der Mustererlass der ARGEBAU zur

Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.

c) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (RKU) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter überwachen und dokumentieren zu lassen.

d) Den belasteten Bodenaushub bzw. die belastete Bausubstanz hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (RKU) ordnungsgemäß entsorgen zu lassen bzw. – falls möglich – einer Verwertung zuführen zu lassen.

e) Der Stadt sind folgende – ohne dass dies zwingend eine abschließende Aufzählung erstellter Gutachten darstellt – Gutachten bekannt:

Geotechnisches Gutachten vom 17.02.2020,

Bericht zur Kostenschätzung – Altlasten – vom 06.11.2020,
(mit Ergänzung vom 17.11.2020)

(6) entfällt

(7) Freimachungsnachweis/Sanierungsbestätigung

a) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Absatz 4 lit. a) und b) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat) durch eine Dokumentation der Freimachung nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat - RV) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt wird (Freimachungsbestätigung).

b) Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach den Absätzen 4 lit. c), 5 und 6 der Stadt (RKU) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungs- bzw. Erschließungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die Stadt (RKU) einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungs-/Erschließungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen. So-

fern keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest für den fehlenden Altlastenverdacht bei der Stadt (RKU) einzuholen.

- c) Für die jeweilige Nachweispflicht nach lit. a) und b) gilt § 4 Absatz 4 lit. c) entsprechend.

(8) Ansprüche Dritter und Forderungsabtretung

§ 4 Absatz 8 und 11 gilt entsprechend.

(9) Zeitraum bis zur Abnahme der Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Abnahme gemäß § 6 Absatz 3 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 4 und 5 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung ist diese Grundvereinbarung. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination des Untergrundes ausgeschlossen ist.

(10) Kostentragung

Die Kosten der nach diesem § 5 durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

(11) Verjährung

Für die Verjährung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt gilt § 4 Absatz 10 entsprechend.

§ 5a Altlasten im übrigen Planungsgebiet

- (1) In den Bereichen der früheren Betriebstankstelle sowie des früheren Waschplatzes laufen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch erforderliche Boden- und Bodenluftuntersuchungen. Das Baugrunderkundungskonzept (Erläuterungsbericht zum

Erkundungskonzept mit drei Anlagen, **Anlage 5a**) wurde unter dem 08.04.2021 entsprechend ergänzt. Die Vorhabenträgerin erkennt dieses Konzept an.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Baugrunderkundungskonzept (**Anlage 5a**) beschriebenen Maßnahmen durchzuführen und gegebenenfalls bekannt werdende Verunreinigungen zu beseitigen. Den Abschluss dieser Maßnahmen weist sie durch Vorlage geeigneter Unterlagen bis zum Abschluss der Erstellung der Baugrube samt Verbau der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/30VS) nach.
- (3) Sofern im Rahmen der Neubebauung kein vollständiger Aushub gegebenenfalls verunreinigter Bereiche erfolgt, ist das weitere Vorgehen durch die Vorhabenträgerin mit der Stadt (RKU) abzustimmen.

§ 6 Erschließung

- (1) Die Kosten der infolge der Realisierung des Vorhabens notwendigen Anpassungsmaßnahmen an der Richard-Strauss-Straße (z.B. Absenkung der Gehsteige) sowie am bestehenden südlichen Fußweg trägt die Vorhabenträgerin. Sollte ein entsprechender Straßenumbauvertrag mit der Stadt geschlossen werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf Anforderung der Stadt einen solchen abzuschließen.
- (2) Soweit im Bereich der Richard-Strauss-Straße und / oder des südlichen Fußwegs durch das Bauvorhaben Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, hat die Vorhabenträgerin diese Schäden zu beseitigen und die öffentlichen Verkehrsflächen wieder herzustellen sowie die Kosten in vollem Umfang zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin hat diese Maßnahmen in Abstimmung mit dem Baureferat HA Tiefbau T22/Ost der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Verpflichtung, auf ihre Kosten eine Beweissicherung an den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Richard-Strauss-Straße und südlich angrenzender Fußweg) gemeinsam mit dem zuständigen Straßenunterhaltsbezirk Ost (Baureferat, Hauptabteilung Tiefbau T22/O) sowohl vor als auch nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die mit einem Gehrecht sowie den Rechten „C“ und „E“ gemäß § 3 (Dienstbarkeit) dieses Durchführungsvertrages zu belastenden und in **Anlage 5** dargestellten Flächen im Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat) auf eigene Kosten verkehrssicher und barrierefrei herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Gestaltung und Befestigung sind mit der Stadt (Baureferat Tiefbau) abzustimmen. Die Dienstbarkeitsflächen

müssen höhengleich an die bestehenden öffentlichen Verkehrs- bzw. Freiflächen anschließen. Dabei sind die Dienstbarkeitsflächen und öffentlichen Flächen in optisch erkennbarer Weise baulich voneinander abzugrenzen. Die Flächen werden nach ihrer Herstellung hinsichtlich der Oberflächenbefestigung von der Stadt (Baureferat - Tiefbau) abgenommen; eine Übernahme in das städtische Eigentum erfolgt nicht. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat - Tiefbau) die komplette Herstellung der Flächen an. Die Flächen sind so herzustellen, dass sie mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Voraussetzung für die Abnahme ist jeweils das Vorliegen der städtischen Bestätigungen nach den §§ 4 und 5 bei der Stadt (Baureferat).

§ 7 Schutzmaßnahmen U-Bahn

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Schutzmaßnahmen betreffend das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen U-Bahn-Bauwerks umzusetzen. Dazu ist gegebenenfalls eine gesonderte Vereinbarung zwischen der Vorhabenträgerin und den zuständigen Stellen zu treffen.

§ 8 Mobilitätskonzept

- (1) Die Stadt und die Vorhabenträgerin verfolgen das Ziel der Verbesserung der Mobilität im Planungsumgriff des Vorhabens (nachfolgend auch „Vorhaben“ genannt) bei gleichzeitiger Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes. Damit einher geht in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München die Festsetzung von mindestens 530 herzustellenden Stellplätzen sowie die Anhebung des Schlüssels für den Nachweis von Fahrradabstellplätzen auf 1 Fahrradabstellplatz pro 80 m² (statt 120 m²) anzurechnender Büro-Nutzfläche im Sinne der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) und deren Anlage. Für die übrigen stellplatz- und fahrradabstellplatzrelevanten Flächen gelten unverändert die einschlägigen Satzungen der Landeshauptstadt München.
- (2) Das Mobilitätskonzept (**Anlage 6**) enthält Elemente, die durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert oder ermöglicht werden können, und Maßnahmen, zu denen sich allein die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet.
- (3) Die Parteien gehen davon aus, dass die Rahmenbedingungen für eine Evaluation des Mobilitätskonzeptes erst mit Betriebsaufnahme im Vorhaben stabil werden. Die Stadt

(Mobilitätsreferat) und die Vorhabenträgerin verpflichten sich, binnen sechs Monaten nach der Betriebsaufnahme eine Vereinbarung über die Evaluation des Mobilitätskonzeptes zu treffen.

- (4) Die wird Hauptmieterin des Vorhabens. Voraussichtlich 50 % des Vorhabens werden an Dritte vermietet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen, durch entsprechende Regelungen in Mietverträgen mit Dritten zu gewährleisten, dass die künftigen Mietparteien im notwendigen Umfang zur Umsetzung des vereinbarten Mobilitätskonzeptes beitragen und in die objektbezogenen Elemente des Mobilitätskonzeptes (insbesondere das Tiefgaragenmanagement) einbezogen werden. Hinsichtlich der nicht objektbezogenen, d.h. ausschließlich betriebsbezogenen Mobilitätselemente, wird sie ihre Mietparteien dazu anhalten, deren Beschäftigten inhaltlich gleiche Mobilitätsangebote zu unterbreiten. Die Vorhabenträgerin wird die Mietparteien bei Abschluss des Mietvertrags über die vorhandenen und auch für Dritte nutzbaren Mobilitätselemente in geeigneter Form angemessen informieren. Dies ist bei Betriebsaufnahme des Vorhabens durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Bereitstellung bzw. Herstellung folgender Mobilitätselemente:
- a) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die Organisation und den Betrieb eines Anteils von mindestens neun Pkw des im Vorhaben stationierten Fuhrparks der Hauptmieterin ohne die feste individuelle Zuordnung der Automobile sowie betriebseigene Fahrräder zu einzelnen Beschäftigten. Die private Nutzung der Pkw kann ermöglicht werden (sog. Fuhrpark-Sharing).
- b) Erstellung der Stellplätze in der nach § 11 des Textteils der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Verteilung.
- c) Einführung und Umsetzung eines sog. Tiefgaragenmanagements für das gesamte Vorhaben einschließlich der an Dritte vermieteten Flächen grundsätzlich ohne feste Zuordnung der einzelnen Stellplätze zu bestimmten Beschäftigten; die Stellplätze werden der*m jeweiligen Benutzer*in tageweise aufgrund einer entsprechenden Buchung im Buchungssystem zugeordnet. Einlass in die Tiefgarage erfolgt automatisiert; spontanes Parken von Besuchenden wird angemessen berücksichtigt. Die Zuordnung erfolgt durch Abbuchung von Stellplätzen aus dem jeweiligen Kontingent der Vorhabenträgerin bzw. der Mietparteien. Die entsprechenden Kontingente werden verbindlich zuge-

ordnet. In besonders gelagerten Einzelfällen (z.B., jedoch nicht abschließend: Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Person) ist ausnahmsweise eine feste Zuordnung gestattet. Ein hierauf spezialisierter externer Dienstleister kann beauftragt werden. Die Umsetzung ist durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat sowie Referat für Stadtplanung und Bauordnung) bei Betriebsaufnahme im Vorhaben nachzuweisen.

d) Erstellung der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen 5 Car-Sharing-Stellplätze im Bereich der Vorfahrt zum südlichen Turm. Soweit es sich um stationsgebundenes Car-Sharing handelt, ist hierfür bei Betriebsaufnahme des Vorhabens die Vereinbarung mit einem entsprechenden Dienstleister durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen.

e) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die Einrichtung einer innerbetrieblichen Mitfahrerbörse im Intranet der Hauptmieterin zur Bildung von Fahrgemeinschaften innerhalb des Betriebs der Hauptmieterin mit der Möglichkeit, im Buchungssystem des Tiefgaragenmanagements Fahrgemeinschaften prioritär bei der Vergabe von Stellplätzen zu behandeln. Die entsprechenden Aktivitäten hat die Vorhabenträgerin bei Betriebsaufnahme des Vorhabens durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen bei der Stadt (Mobilitätsreferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung) nachzuweisen. Soweit das städtische Projekt „jobride“ auch im Einzugsbereich des Vorhabens implementiert werden sollte, wird die Vorhabenträgerin eine mögliche Beteiligung in Abstimmung mit dem zuständigen städtischen Referat prüfen und ggf. umsetzen.

f) Erschließung der Fahrradabstellplätze durch Errichtung einer Rampe nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

g) Errichtung der Fahrradabstellplätze nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

h) Einrichtung einer ergänzenden Fahrradinfrastruktur nach Maßgabe von Ziffer 3.8 und 3.9 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Einrichtung ist bei Betriebsaufnahme durch die Vorlage aussagekräftiger Unterlagen nachzuweisen.

i) Die Vorhabenträgerin gewährleistet die arbeitgeberseitig durch die Hauptmieterin geförderte Nutzung des ÖPNV im MVV-Tarifgebiet gemäß Ziffer 3.12 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Mietparteien der übrigen vermieteten Flächen werden im Rahmen des Abschlusses der Mietverträge über die Vorteile der sog. „IsarCard Job“ infor-

miert (vgl. oben Absatz 4).

j) Herstellung der 54 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze mit E-Lademöglichkeit. Ferner ist bei den übrigen Stellplätzen die Nachrüstung von E-Lademöglichkeiten vorzusehen.

k) Herstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten 2 oberirdischen Stellplätze im Bereich der Vorfahrt des südlichen Turms mit E-Lademöglichkeit.

l) Die Hauptmieterin der Vorhabenträgerin berücksichtigte nach Kenntnis der Vorhabenträgerin bereits in der Vergangenheit die Wünsche der Beschäftigten nach individuell gewählten Arbeitszeiten und -orten. Die Vorhabenträgerin wird die Hauptmieterin daher im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen dazu anhalten, den Beschäftigten – vorbehaltlich betrieblicher Belange – auch zukünftig hier eine Flexibilisierung zu ermöglichen, sodass ein gewisser Prozentsatz von Beschäftigten nicht zwingend auf das Aufsuchen des Vorhabens angewiesen sein wird. Die sonstigen Mieter*innen der vermieteten Flächen werden im Rahmen des Abschlusses der Mietverträge über die Vorteile von flexiblen Arbeitszeit- und -ort-Modellen informiert (vgl. oben Absatz 4).

m) Zurverfügungstellung von aussagekräftigem Informationsmaterial zur Existenz und Funktionsweise der Mobilitätselemente an die Mieter*innen mit der Maßgabe, das Material an die Beschäftigten weiterzureichen. Bei Betriebsaufnahme ist das Informationsmaterial der Stadt (Mobilitätsreferat) zur Kenntnis zu übermitteln.

n) Errichtung und Betrieb einer Mobilitätszentrale auf der in den Vorhabenplänen im EG dargestellten Fläche „MZ“ als allgemeine Anlaufstelle der Verwaltung des Fuhrparks (Vier- und Zweiräder), des Tiefgaragenmanagements, der Ausleihe der Gemeinschaftselemente am Standort und weiterer Dienstleistungen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**). Die Mobilitätszentrale kann nach Bedarf mit anderen Funktionen (z.B. Rezeption, Facility Management) sowie sonstigen Elementen zur gemeinschaftlichen Nutzung verbunden werden.

o) Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass die Hauptmieterin Diensträder gemäß Ziffer 3.10 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**) vorhält und im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten nach Maßgabe der Ziffer 3.10 der Anlage 6 zur privaten Nutzung zur Verfügung stellt; sie wird die Hauptmieterin zudem im Rahmen des miet- und/oder beamten- bzw. dienstrechtlich Zulässigen darauf verpflichten, ein Zweiradleasingangebot (z.B. „Jobrad“ oder Vergleichbares) gemäß Ziffer 3.11 des Mobilitätskonzeptes (**Anlage 6**) deren angestellten Beschäftigten anzubieten (verbeamtete Beschäftigte können nur

im Rahmen des rechtlich Zulässigen ein Angebot erhalten). Dritte Mietparteien werden angehalten, vergleichbare Angebote bereitzustellen.

§ 8a Sicherung des Mobilitätskonzeptes

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zur baulichen Errichtung der nach § 8 Absatz 5 b), g) und j) herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowohl die Aufnahme als auch die Ausübung der Nutzung von baulichen Anlagen im Vorhabengebiet zu unterlassen. Diese Unterlassungspflicht bezieht sich ausdrücklich nicht auf die bauliche Errichtung der o.g. Anlagen und die Inbetriebnahme technischer Einrichtungen (z.B. Heizungsanlagen), wenn und soweit eine noch zu erteilende Baugenehmigung dazu berechtigt. Zur Sicherung dieser Verpflichtung

bewilligt

die Vorhabenträgerin und

beantragt

die Stadt

die Eintragung einer persönlichen beschränkten Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten der Landeshauptstadt München an dem dienenden Grundstück Flst. 214/17 folgenden Inhalts:

Die Vorhabenträgerin unterlässt die Aufnahme und Ausübung der Nutzung von baulichen Anlagen mit Ausnahme des Betriebs von technischen Anlagen im Vorhabengebiet.

Dem vorgenannten Recht dürfen nur Rechte zu Gunsten der Stadt und der Stadtwerke München GmbH vorangehen. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Soweit die vorstehenden Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der schuldrechtlichen Verpflichtung gemäß Satz 1 dieses Absatzes nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich.

Die Stadt

bewilligt und beantragt

bereits jetzt die Löschung der persönlichen beschränkten Dienstbarkeit.

Der Notar wird angewiesen, die Löschung erst dann beim Grundbuchamt einzureichen, wenn die Vorhabenträgerin und die Stadt gegenüber dem Notar bestätigt haben, dass die baulichen Anlagen im Sinne des Satz 1 dieses Absatzes errichtet wurden.

Die Stadt verpflichtet sich, die vorbenannte Bestätigung unverzüglich auszustellen, sobald die Vorhabenträgerin die Errichtung der baulichen Anlagen im Sinne des Satz 1 zur Überzeugung der Stadt nachgewiesen hat. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung zur Unterlassung der Nutzung bereits mit dem Nachweis der Errichtung der Anlagen gemäß Satz 1 endet und nicht erst mit Ausstellung der Bestätigung der Errichtung durch die Stadt.

- (2) Solange und soweit binnen acht Monaten nach Anzeige der Betriebsaufnahme des Vorhabens kein im Sinne des Mobilitätskonzeptes wirksames Tiefgaragenmanagement durch die Vorhabenträgerin implementiert wurde, kann die Stadt die Bewirtschaftung der Tiefgaragenstellplätze für diese Dauer und in diesem Umfang übernehmen oder einem von ihr zu bestimmenden Dritten übertragen. Für den Fall, dass die Implementierung des Tiefgaragenmanagements binnen der vorgenannten Frist aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht möglich sein sollte, werden die Vorhabenträgerin und die Stadt eine angemessene Verlängerung der Frist vereinbaren.
- (3) Auf die Dienstbarkeit zur Sicherung der Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge nach § 3 wird hingewiesen.
- (4) Auf die Dienstbarkeit zur Sicherung der Stell- und Ladeplätze für Elektrofahrzeuge wird hingewiesen.
- (5) Für die erstmalige Anschaffung der in § 8 Absatz 5 o) genannten Diensträder leistet die Vorhabenträgerin Sicherheit gemäß § 12 dieses Durchführungsvertrages.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ab Beginn der Rohbauarbeiten bis zum Beginn der Evaluation im Sinne von § 8 Absatz 3 vierteljährlich aussagekräftiges Material über den Umsetzungsstand der baulichen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30VS) vorzulegen. Darüber hinaus kann die Stadt zu geeigneten Zeiten und in angemessenem Umfang Begehungen der Baustelle in Begleitung der Vorhabenträgerin verlangen.

§ 9 Artenschutz

Auf die Beschränkungen des allgemeinen Artenschutzes, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG sowie des Abbruchs von Gebäude(teilen) mit Brutplätzen von Vögeln wird hingewiesen.

§ 10 Kosten des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans. Das sind insbesondere die Planungskosten, die Kosten notwendiger Gutachten (u.a. Bodenaufbau, Altlasten/Kampfmittel, Hydrogeologie, Verkehrsentwicklung, Immissionen, Lufthygiene bzw. Klima, Brandschutz, Stadtbildverträglichkeit und Besonnung, artenschutzfachliche Gutachten) sowie die Kosten für die Erstellung des Mobilitätskonzeptes. Verwaltungskosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

- (2) Bei der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanung“ auf eigenes Risiko erbringt bzw. erbracht hat.

§ 11 Bauverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihr im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenes Grundstück binnen sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu bebauen oder bebauen zu lassen. Abweichungen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlich Zulässigen möglich. Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von zwölf Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu stellen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der vorgenannten Antragsfrist, diesen Antrag – insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit – mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag/die Bauanträge nicht

zurückzunehmen und nach Bestandskraft der (jeweils) erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Absatz 1 genannten Frist fertiggestellt ist. Soweit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung aufgrund von Rechtsbehelfen Dritter gehemmt ist, wird die Stadt mit der Vorhabenträgerin über eine angemessene Verlängerung der Frist verhandeln.

- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/30VS, Blumenstraße 28 b, 80331 München) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.
- (5) Die Vorhabenträgerin errichtet den Hochbau gemäß den Vorhabenplänen teilweise in Holzhybrid-Bauweise. Sollte die Umsetzung der in den Vorhabenplänen dargestellten Holzhybrid-Bauweise insgesamt oder anteilig aus Gründen unmöglich sein, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, ist die Errichtung des Hochbaus auch in konventioneller Betonbauweise nach Maßgabe der folgenden Regelungen statthaft.

a) Eine von der Vorhabenträgerin nicht zu vertretende Unmöglichkeit liegt vor, wenn die Umsetzung für die Vorhabenträgerin oder jedermann unmöglich ist (objektive Unmöglichkeit).

b) Die Vorhabenträgerin kann ferner von der Stadt die Zustimmung zum Verzicht auf die Holzhybrid-Bauweise verlangen, soweit die Holzhybrid-Bauweise einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung der Planungsziele der Stadt und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zum Interesse der Stadt an der Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise steht (wirtschaftliche Unmöglichkeit). Dies gilt nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin den gesteigerten Aufwand zu vertreten hat.

c) Das Vorliegen der Voraussetzungen der objektiven oder wirtschaftlichen Unmöglichkeit hat die Vorhabenträgerin durch ein auf ihre Kosten zu beauftragendes Gutachten der Stadt nachzuweisen. Vor Beauftragung des Gutachten einigt sich Vorhabenträgerin und Stadt auf eine neutrale, entsprechend befähigte Gutachtenstelle.

Steht die objektive Unmöglichkeit fest oder stimmt die Stadt im Falle der wirtschaftlichen Unmöglichkeit dem Verzicht auf die Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise zu, verringert sich die Realisierungsfrist in Absatz 1 Satz 1 auf sechs Jahre.

- (6) Die Vorhabenträgerin sieht sich zu einer architektonischen Gestaltung und angemessenen Integration folgender Elemente und Bauteile in die Architektur des Gebäudes beziehungsweise der Gesamtanlage verpflichtet:

- erforderliche Windschürzen im Bereich des torartigen Durchgangs
- Einhausung der Dachaufbauten auf den Bauteilen A und C
- optionale Windschutzelemente auf dem Bauteil A
- optionale Aufzugsüberfahrt des Lastenaufzugs im Übergang von Bauteil B zu C
- Pavillons auf dem Bauteil B
- Vordächer im EG
- Überdachung der oberirdischen Fahrradabstellplätze
- Absturzsicherung zu den Nachbargrundstücken

§ 12 Sicherheiten

(1) Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, geeignete Sicherheiten in einer Gesamthöhe von
beizubringen.

(2) Zulässige Sicherheiten sind:

1. Bargeld in Euro (Überweisung an Stadtkasse);
2. Verpfändung von (Spar-)Einlagen;
3. selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

Dies gilt für Bürgschaften:

a) von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind oder die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- oder Emittentenrating (z. B. Standard & Poor's, Moody's u. a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor's) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;

b) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschafts-

versicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Sicherheitsleistungen				
Gemäß §§	Zweck	Flächen- größe m ²	Euro /m ²	Betrag
§ 4	Kampfmittel			
§ 4	Kampfmittel Flächen „C“ und „E“	91		
§ 5	Altlasten			
§ 5	Altlasten Flächen „C“ und „E“	91		
§ 6	Herstellung der Dienstbarkeitsflächen	993		
§ 8	Mobilitätskonzept - erstmalige Anschaffung von Dienstfahrrädern			
	Gesamtsumme			

Bei bestehenden Herstellungsverpflichtungen stellt die Höhe der jeweiligen Bürgschaft keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar. Bezugnehmend auf die Altlasten kann die Höhe der Sicherheiten nach Rücksprache mit dem RKU (RKU-US 11) verringert werden, wenn auf Basis von weiteren verdichteten Sondierungen die Kostenschätzung des Gutachters angepasst wird.

Die Stadt wird die Sicherheitsleistungen nach Erfüllung der jeweiligen Verpflichtungen in der jeweils zugeordneten Höhe freigeben.

(4) Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch weitere Erschließungs- / Ausführungsverträge weiter konkretisiert wurden,

1. nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarten Fristen, erfüllt hat;
2. sie die Vorhabenträgerin mit angemessener Fristsetzung zur Erfüllung der entsprechenden Verpflichtung aufgefordert und
3. sie auch nach Ablauf der Nachfrist die entsprechende Verpflichtung nach wie vor nicht erfüllt hat.

Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

- (5) Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin jeweils ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu. Soweit in den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung Sicherheitsleistungen zur Mängelbeseitigung gefordert werden, ist deren Stellung weitere Freigabevorsaussetzung. Soweit Herstellungsmaßnahmen in funktionellen Abschnitten von angemessener Größe durchgeführt werden, steht der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Freigabe eines entsprechenden Teilbetrages zu. Die Stadt wird auf Antrag und Kosten der Vorhabenträgerin und nach erfolgter entsprechender Abnahme jeweils eine entsprechende Freigabe erteilen. Die Bemessung von Tranchen für Teilfreigaben erfolgt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweils noch nicht erfüllten, besicherten Verpflichtungen; es erfolgt jedoch nur eine Teilfreigabe pro Kalenderjahr und besicherte Verpflichtung.
- (6) Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens der Vorhabenträgerin jederzeit möglich, wenn diese in gleicher Weise werthaltig sind und die Vorhabenträgerin die Kosten trägt. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung. Nach Abschluss des vorliegenden Vertrags kann eine bereits beigebrachte Sicherheit durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden, sofern die Stadt das Sicherungsobjekt für geeignet und ausreichend werthaltig erachtet. Bei Zweifel über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamts nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 13 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB

- (1) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans erst dann öffentlich ausgelegt wird, wenn die Sicherheiten nach § 12 gestellt worden sind und die dinglichen Rechte nach § 3 jeweils an ihrer endgültigen Rangstelle im Grundbuch eingetragen sind oder eine Bestätigung des Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.
- (2) Die Stadt wird durch dieses Einverständnis nicht gebunden.

§ 14 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Durchführungsvertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

§ 15 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

- (1) Die Vorhabenträgerin erklärt für sich, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend macht.
- (2) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.

§ 16 Rücktrittsrecht

- (1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag berechtigt, sofern der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als Satzung beschlossen worden ist. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt der Vorhabenträgerin ist mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Kommunalreferat (Kommunalreferat, Abt. Recht und Verwaltung, Denisstraße 2, 80335 München) zu erklären. Für den Rücktritt der Stadt ist eine entsprechende Erklärung in Schriftform an RS 76 OHG, Denninger Straße 37, 81925 München zuzustellen.
- (2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Absatz 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10, der Kosten für etwaige Bewertungsgutachten gemäß § 12 Absatz 6 und die Kosten des Durchführungsvertrages gemäß § 17 bestehen.
- (3) Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt wird. Sollte

die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

§ 17 Kosten des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin zahlt die für diesen Durchführungsvertrag und seinen Vollzug anfallenden (Notar-)Kosten, etwaig anfallende Verkehrssteuern und die Kosten ihrer anwaltschaftlichen Vertretung, der Lastenfreistellung sowie der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten.

§ 18 Teilnichtigkeit

- (1) Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund – so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (2) Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 19 Wechsel der Vorhabenträgerin / Weitergabepflicht

- (1) Im Falle des Wechsel der Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 12 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechen verpflichtet.
- (2) Die Weitergabe der Verpflichtungen hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger
 - a) die vertraglichen Verpflichtungen dieses Durchführungsvertrages gegenüber der

Stadt (Kommunalreferat) als eigene Verpflichtung übernommen hat,

b) entsprechende Sicherheitsleistungen gemäß § 12 geleistet hat und

c) die Stadt dieser Übernahme schriftlich zugestimmt hat.

- (3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf zusätzlich zu Absatz 2 auch gemäß § 12 Absatz 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Veräußerungsvertrag vorzulegen. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 10 festgelegten Fristen gefährdet ist.
- (4) Absatz 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Absatz 1 GWB nicht mehr erfüllt.

§ 20 Zustimmung des Stadtrates

a) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrags bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeholt wird.

b) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass der Durchführungsvertrag (aus Datenschutzgründen werden alle Namen und Zahlen geschwärzt) mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt.

§ 21 Rangverhältnisse der bestellten Belastungen

Die in diesem Durchführungsvertrag zugunsten der Stadt bestellten Belastungen erhalten folgenden Rang:

- an zweiter Rangstelle die Dienstbarkeiten und diese im Gleichrang untereinander;
- an dritter Rangstelle die Reallast.

Die Vorhabenträgerin stimmt allen zur Verschaffung der jeweils endgültigen Rangstelle zweckdienlichen Erklärungen, insbesondere Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern, mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

§ 22 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten die Stadt und die Vorhabenträgerin Originale sowie

- ~~das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;~~
~~sowie~~
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle;
und
- GSK Rechtsanwälte, Herr Rechtsanwalt Dr. Butt
je eine Abschrift

§ 23 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses Durchführungsvertrages sind folgende Anlagen:

- 1 Entwurf des Planteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 2 Entwurf des Textteils des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 3 Vorhabenpläne
- 4 Lageplan
- 5 Sonderflächen
- 5a Erläuterungsbericht zum Erkundungskonzept mit drei Anlagen
- 6 Mobilitätskonzept

München, den 29. 9. 2021

München, den 29. 09. 21

Landeshauptstadt München

Inhaltsverzeichnis

Anlass/ Vorhabenpläne
Projekt RS76 – Richard-Strauss-Straße 76
Planstand 28.04.2021 / 28.07.2021

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Freiflächengestaltungsplan	1
2.	Dachbegrünungsplan	2
3.	Lageplan - Abstandsflächenplan	3
4.	Grundriss Erdgeschoss	4
5.	Grundriss Mezzaningeschoss	5
6.	Grundriss 1. Obergeschoss	6
7.	Grundriss 2. Obergeschoss	7
8.	Grundriss 3.-11. Obergeschoss	8
9.	Grundriss 12. Obergeschoss	9
10.	Grundriss 13. Obergeschoss	10
11.	Grundriss 14. Obergeschoss	11
12.	Grundriss 15. Obergeschoss	12
13.	Grundriss 16. Obergeschoss	13
14.	Grundriss 17.-23. Obergeschoss	14
15.	Grundriss 24. Obergeschoss	15
16.	Grundriss 25. Obergeschoss	16
17.	Grundriss Dachaufsicht	17
18.	Grundriss 1. Untergeschoss	18
19.	Grundriss 2. Untergeschoss	19
20.	Grundriss 3. Untergeschoss	20
21.	Schnitt A-A	21
22.	Schnitt B-B	22
23.	Ansicht Nord	23
24.	Ansicht Ost	24
25.	Ansicht Süd	25
26.	Ansicht West	26
27.	Fassadenansicht Bauteil A	27
28.	Fassadenansicht Bauteil C	28
29.	Sockel Bauteil C	29
30.	Übersicht Konstruktionsmethoden	30
31.	Konstruktionsmethode Holzhybrid	31

Legende

befestigte Flächen

- Betonplatten
- Mosaikpflaster, Basalt

Vegetation

- Stammblische, Grün- und Grau-Erlen (Plus Ahornblisch und Ahorn Indiana)
- Pflanzfläche, alpine Vegetation mit Höhenlinien (hohe Begrünung 627 m) mit Grottoenbereich, alpinem Substrat, Schutzsystem und Grotto

Einbauten und Ausstattung

- Sitzbank Holz
- freie Bestuhlung
- Fahrbereich Fassaßenbahnanlage
- Stahlkante, H bis 50cm

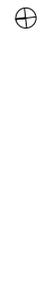
Sonstiges

- Höhenkote Planung
- Höhenlage (in Bezug auf angrenzende Wegefläche)
- Pavillons (Leitung Hochbau)

Index	Datum	Änderung	Gez.	Gepr.

Feld für Stempel / Text für Freigabe / Freisetzt

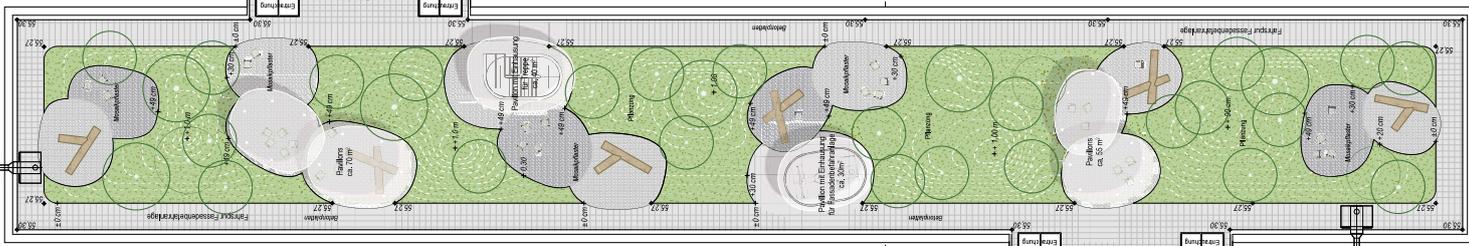
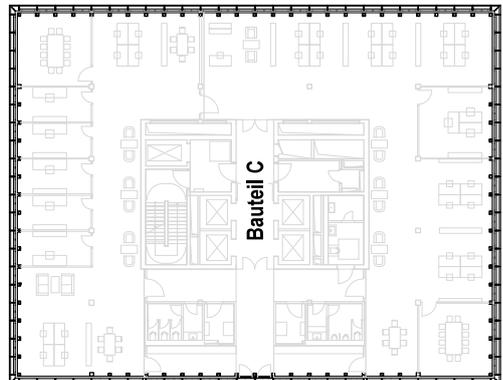
Feld für Stempel



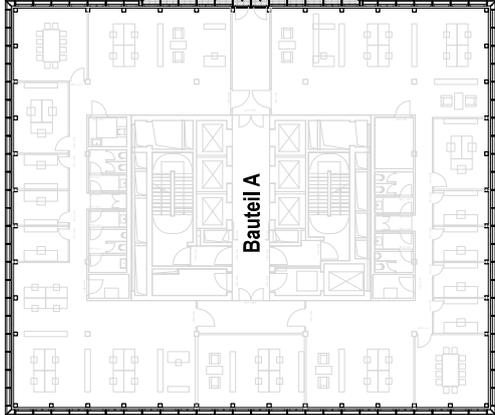
Projekt
RS76
Rohbau-Straßenbau Nr. 76
8773 Almenzen
Bahner

Zertrümmung
Reiseleitung
Erfüllungsstellungssystem
Dasgische Flugel
L3_L01_LRS_B0_L4_0001_00_

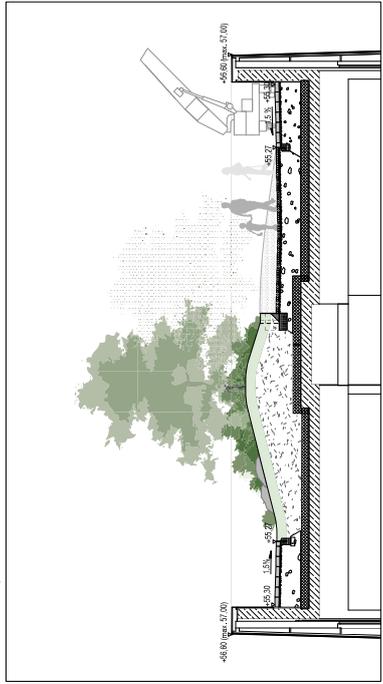
Datum: 28.04.2021
Index: 00
Maßstab / Format: 1:250 / 600 x 475 mm
Gez.:
geprüft durch:
Leistungsträger:
Entwurfsgliederung

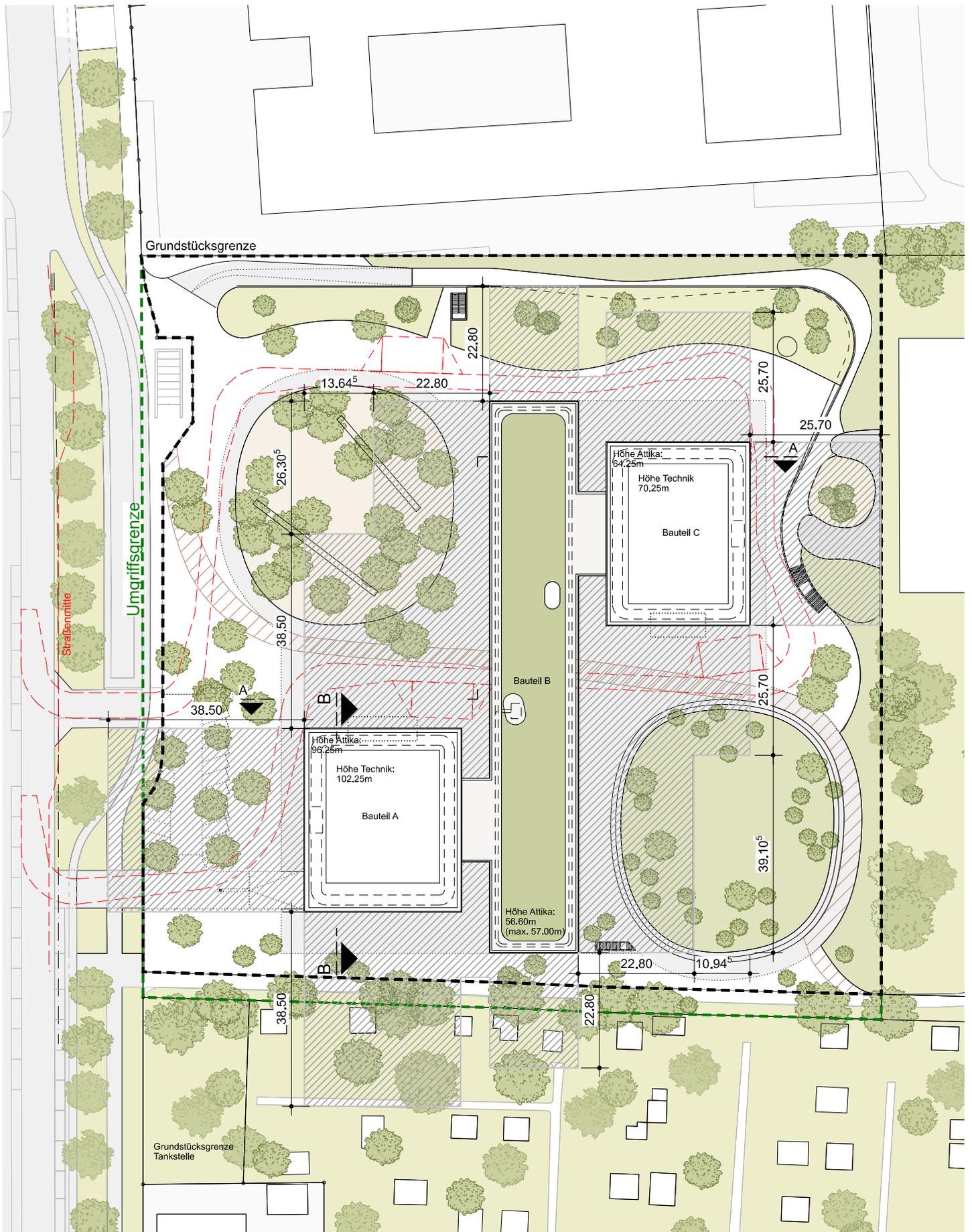


Lageplan, M 1:250



Schnitt SN-1, M 1:100





Legende

 h x 0,4





Legende

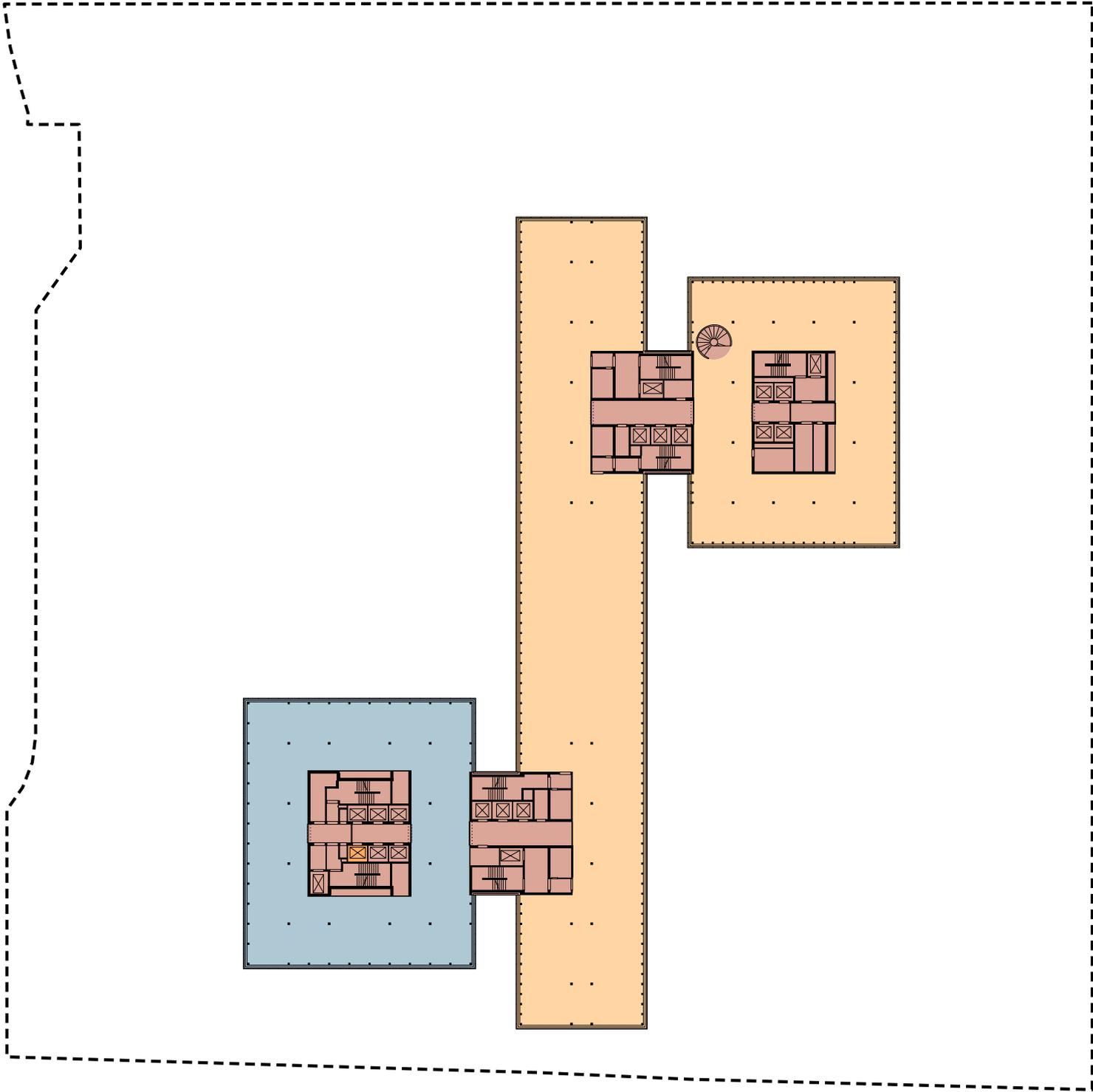
- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) |  | Boten Taxi - 5 Stellplätze |
|  | Erschließung/Technik |  | Carsharing - 5 Stellplätze |
|  | Rampe Tiefgarage |  | Carsharing - 2 Stellplätze E-Mobilität |
|  | Mobilitätszentrale (Beratung) |  | Gehrechtsfläche |
|  | Aufzug Skybar |  | Feuerwehzufahrt inkl. Aufstellflächen |
|  | Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel |  | Bauraum |



Grundriss

Erdegesschoss

Grundstücksgrenze

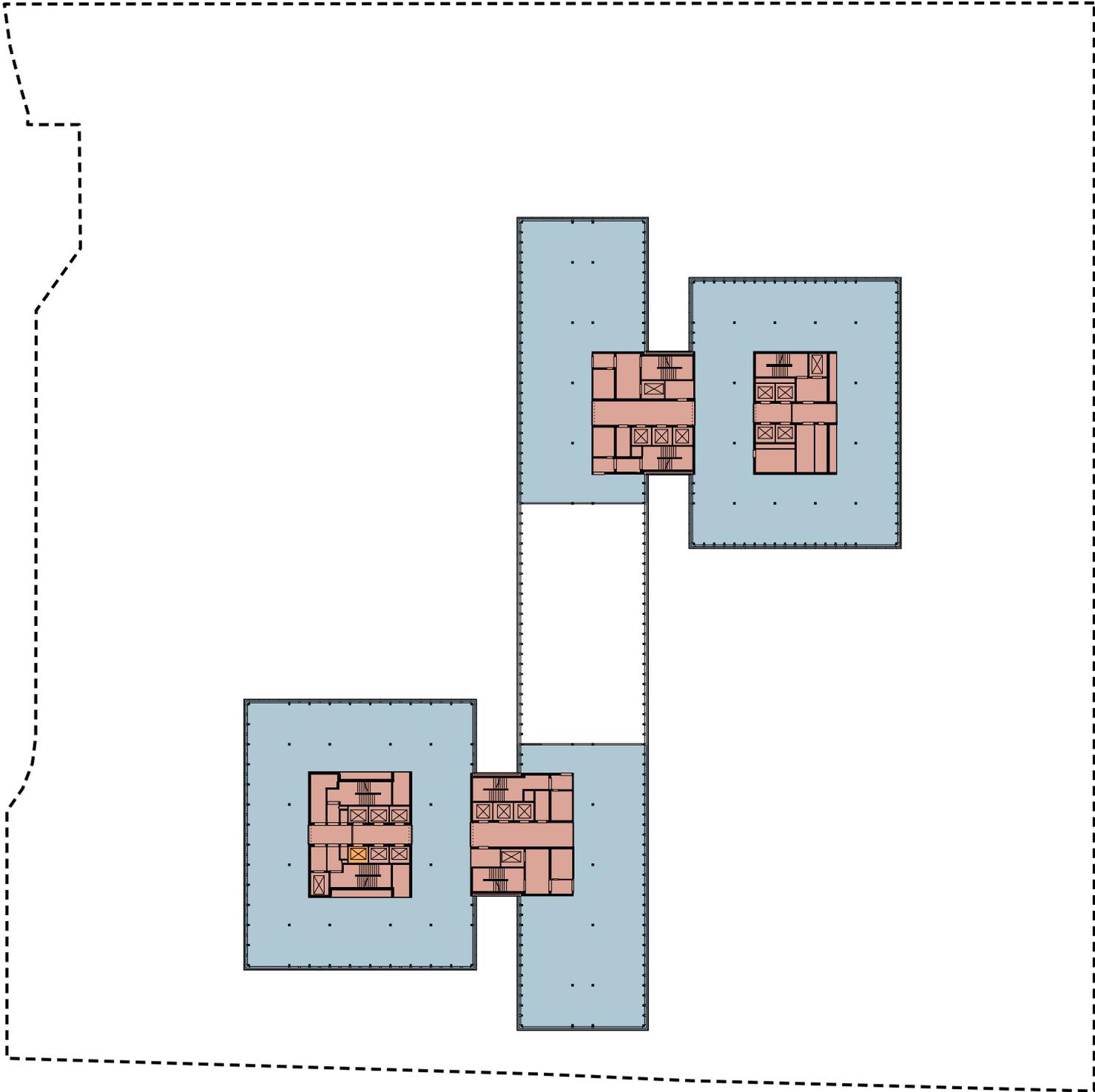


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Büro/Konferenz intern
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze

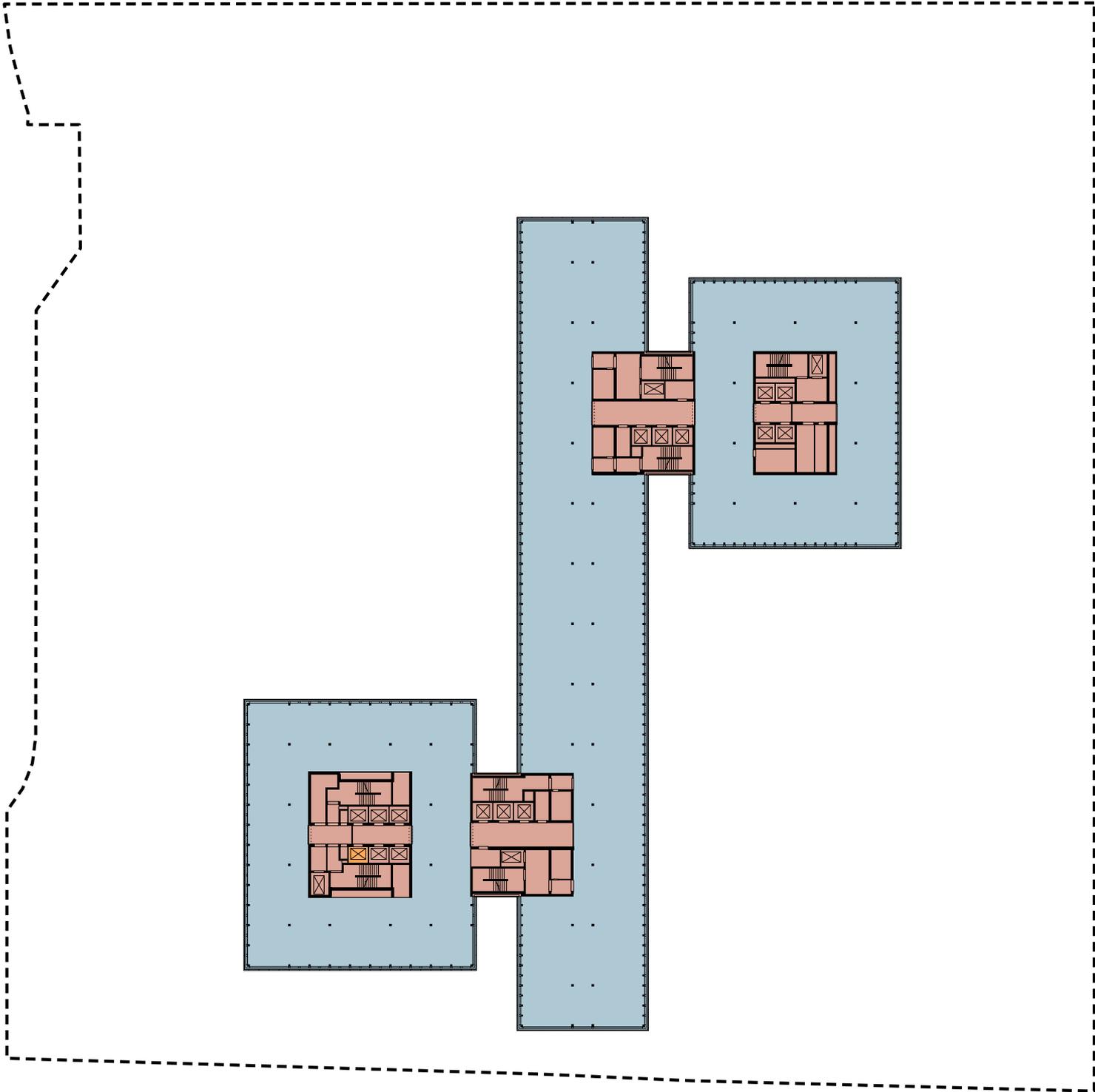


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze



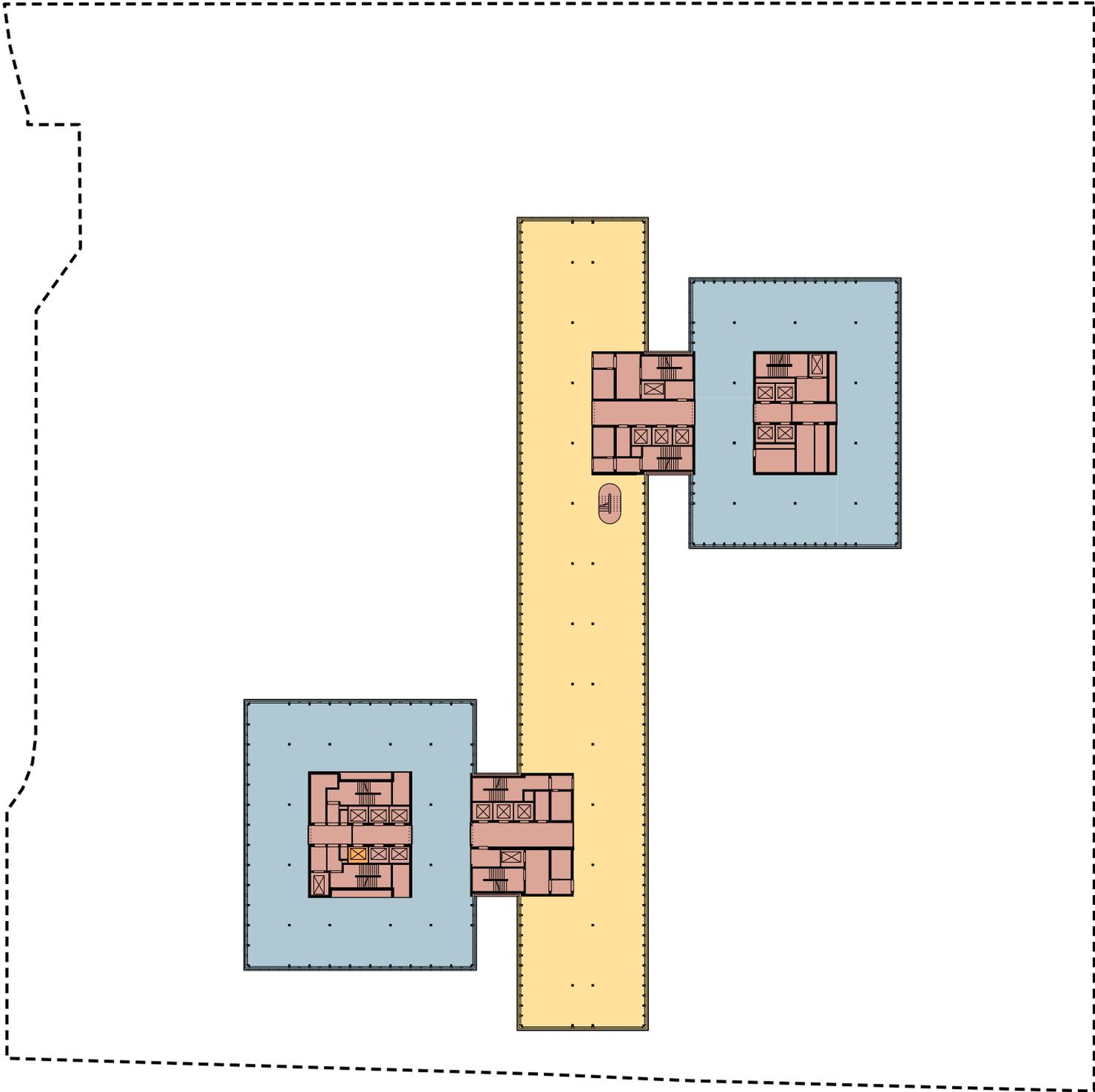
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze



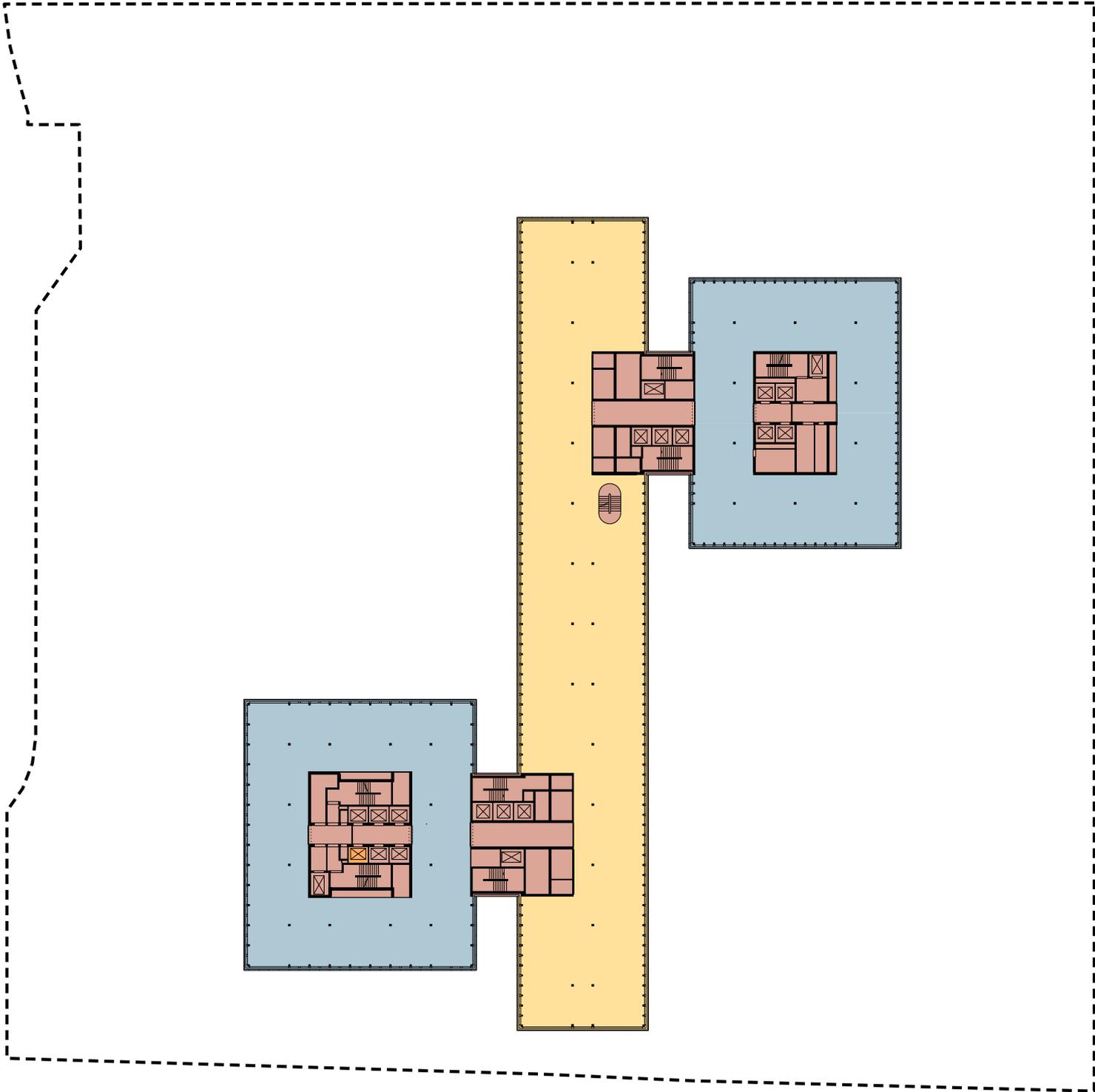
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Kantine
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze



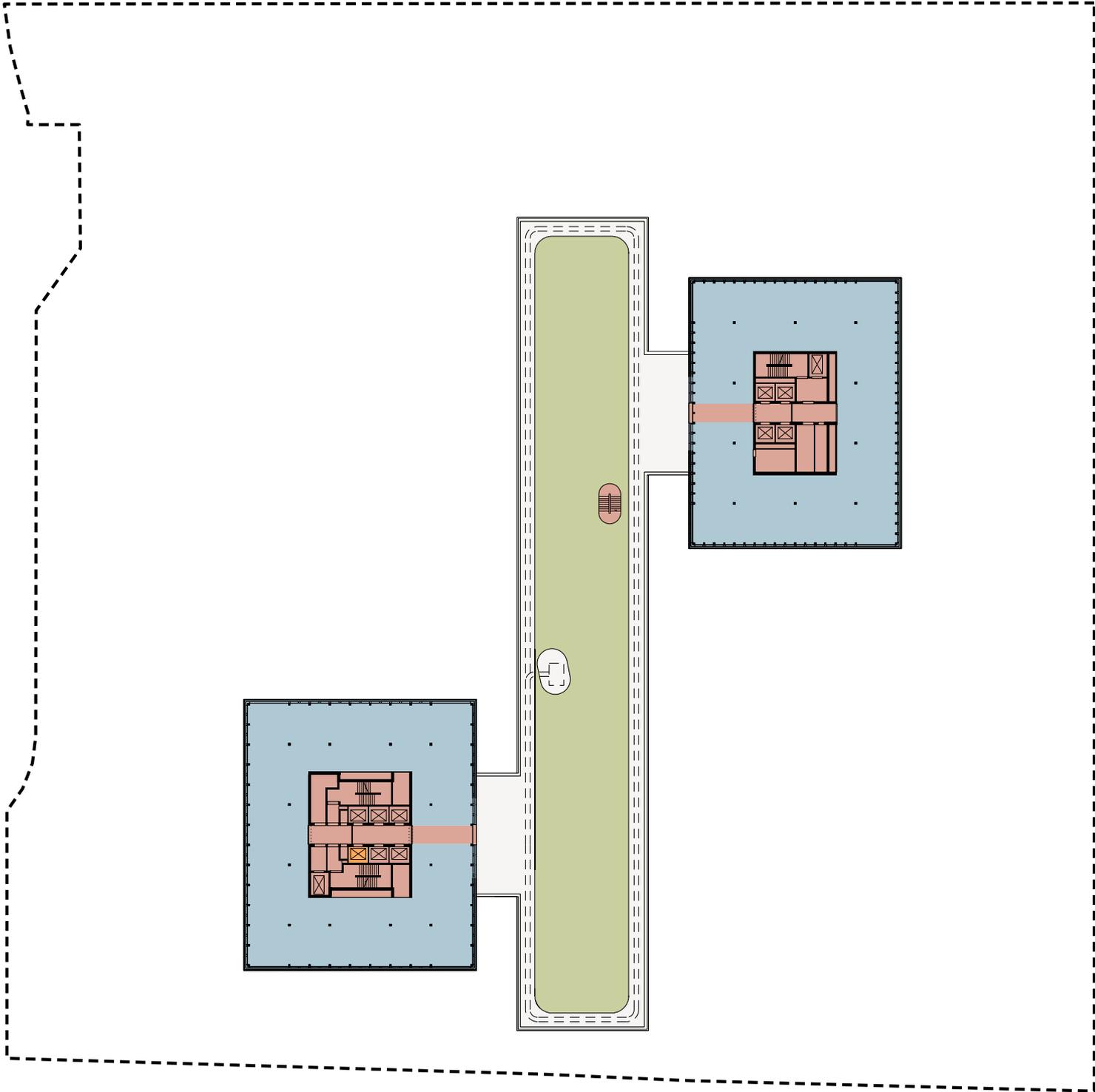
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar
-  Kantine (Luftraum)



Grundriss

Grundstücksgrenze



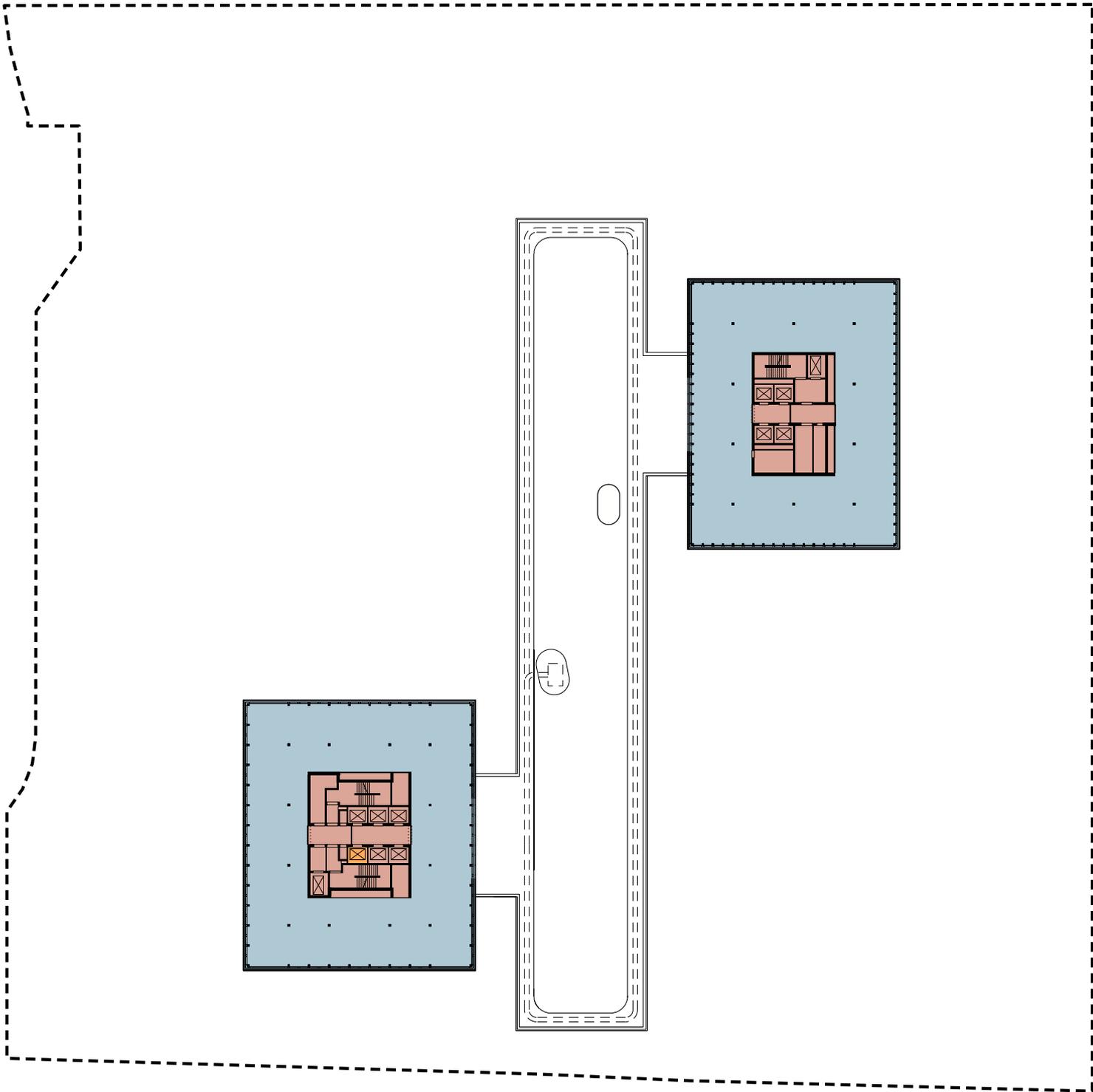
Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Befestigte Fläche/Außenbereich
- Aufzug Skybar
- Dachgarten
(Gestaltung siehe Freiflächenplan)



Grundriss

Grundstücksgrenze

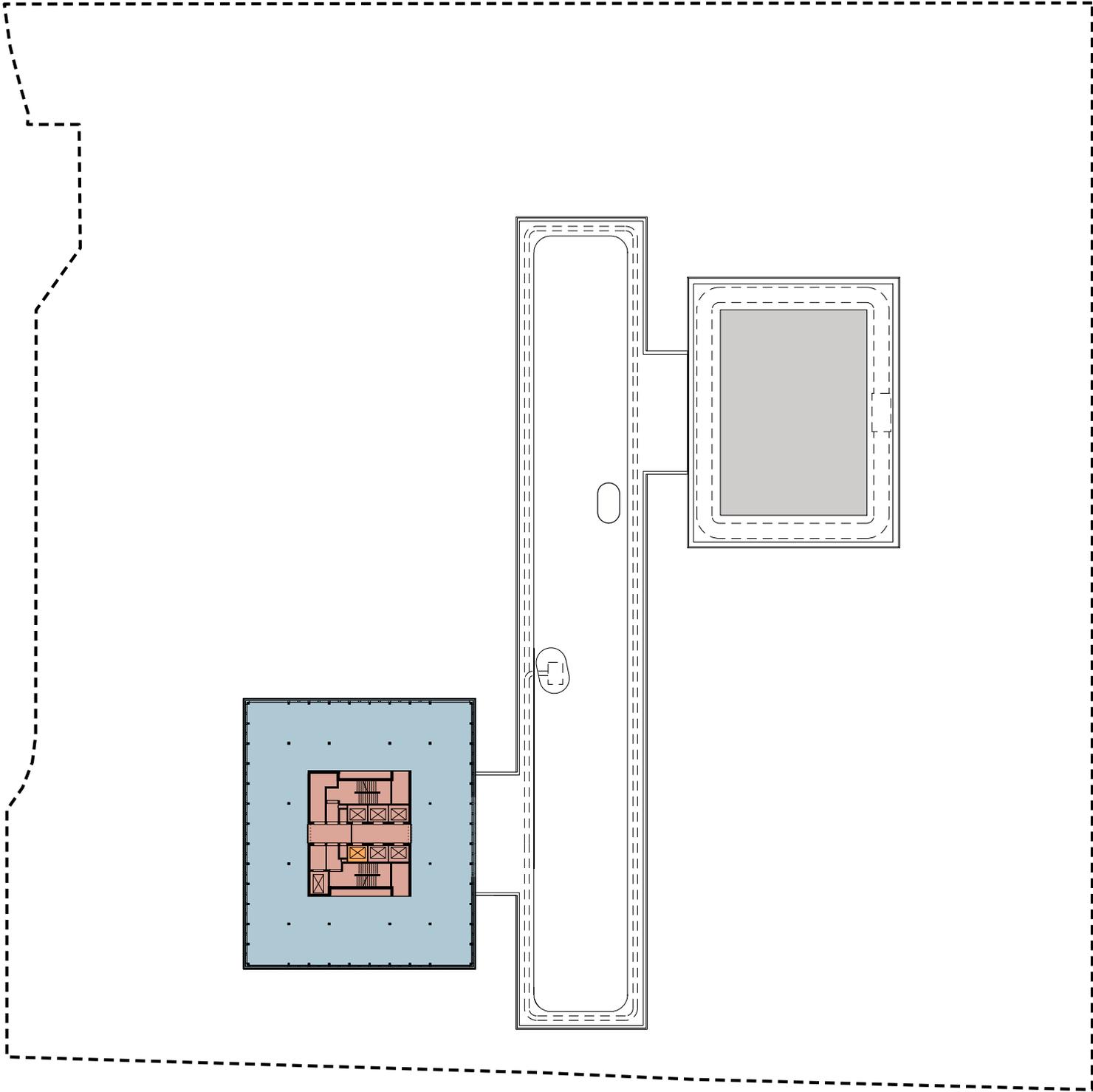


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze

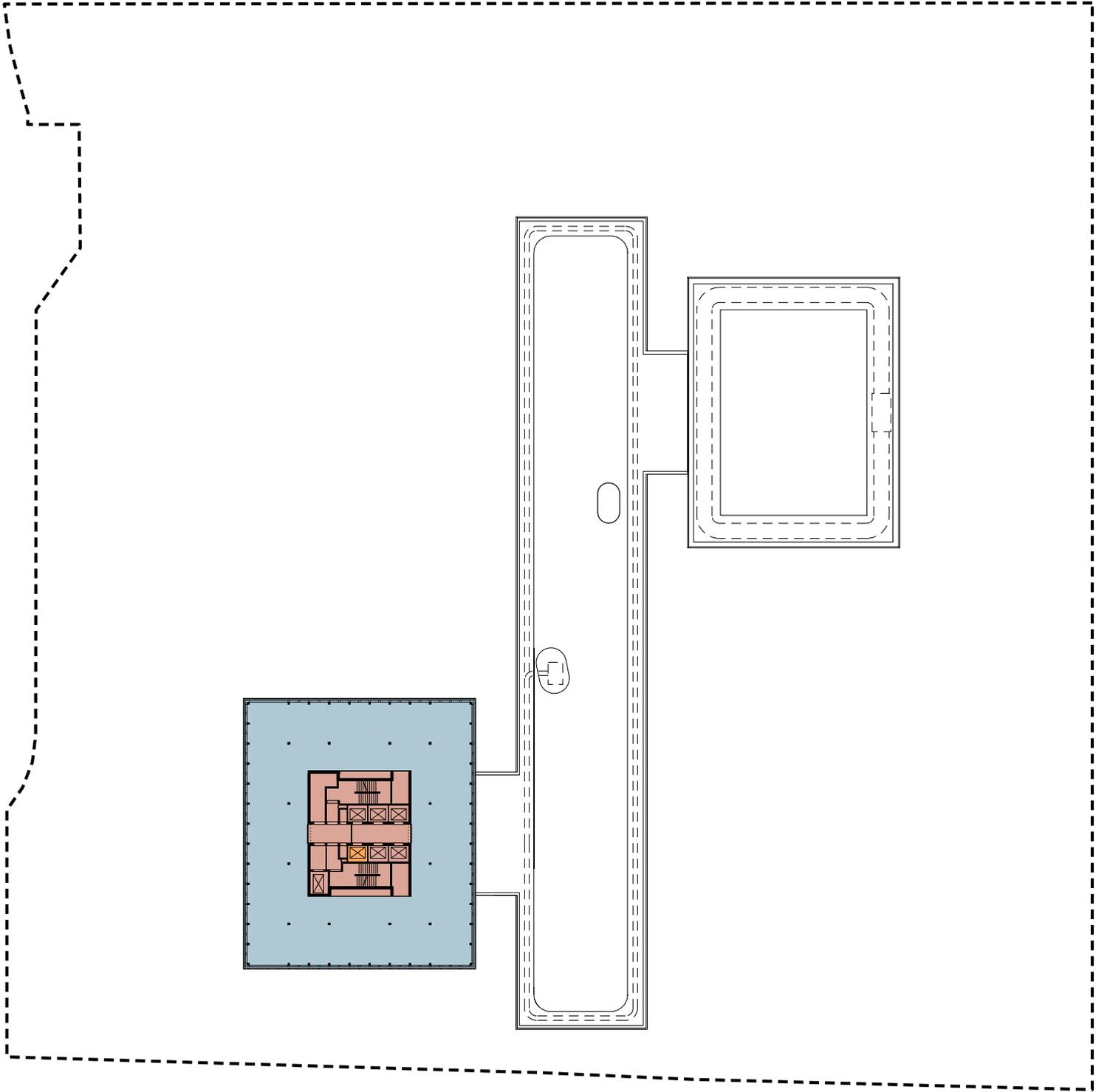


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Technikfläche
-  Aufzug Skybar



Grundstücksgrenze



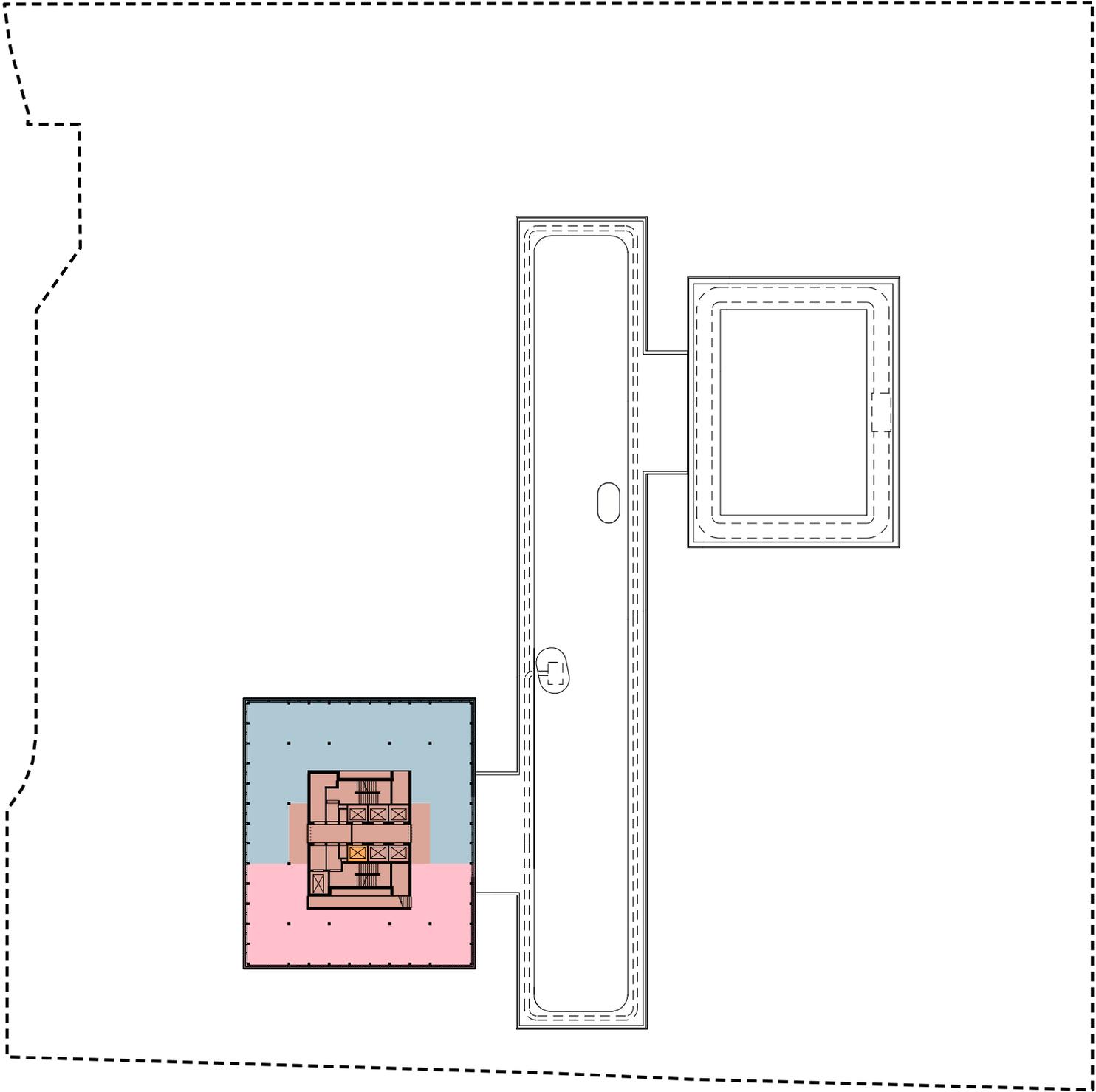
Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
-  Erschließung/Technik
-  Aufzug Skybar



Grundriss

Grundstücksgrenze

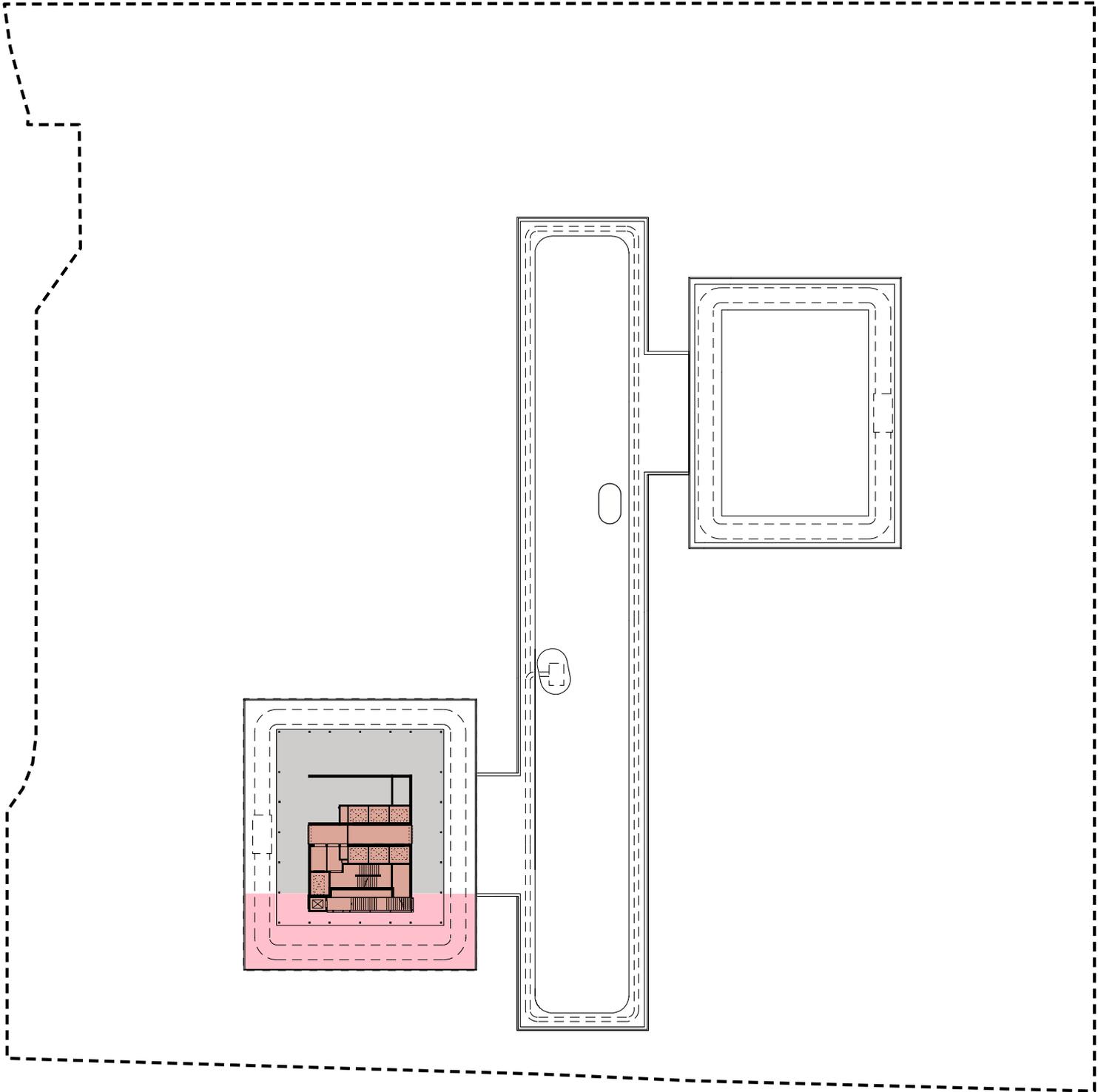


Legende

-  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) = ca. 480m² BGF
-  Erschließung/Technik = ca. 300m² BGF
-  Aufzug Skybar
-  Öffentliche Nutzung/Gastro = ca. 350m² BGF



Grundstücksgrenze

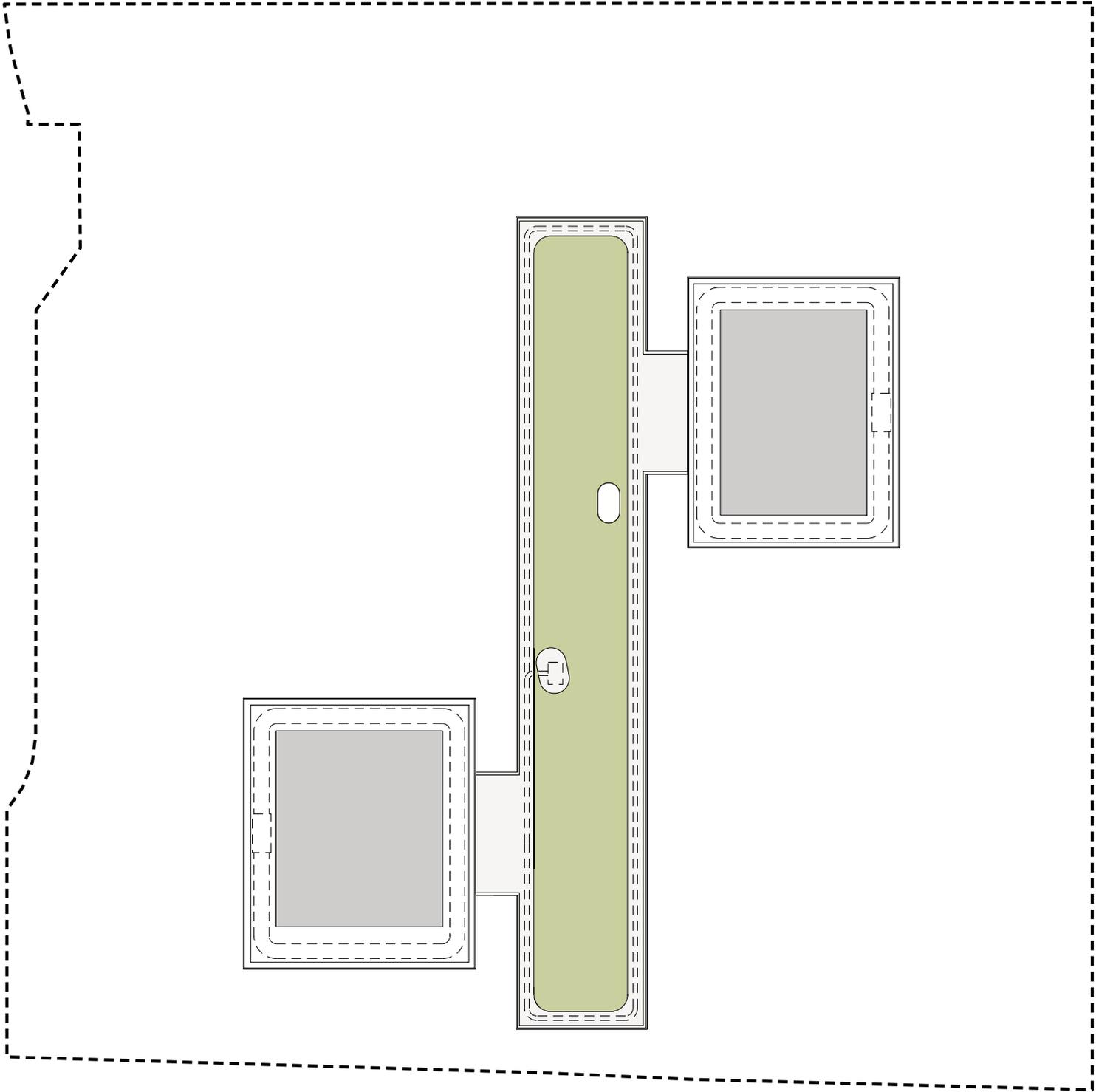


Legende

-  Technikfläche
-  Befestigte Fläche/Außenbereich
-  Öffentliche Nutzung Dachterrasse
ca. 282m² BGF



Grundstücksgrenze



Legende

-  Technikfläche
-  Dachgarten
-  Befestigte Fläche/Außenbereich



Grundstücksgrenze



Legende

- | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Archiv/Lagerfläche |  | Poststelle |  | Gebäudetechnik |
|  | Erschließung/Technik |  | KiTa |  | Bauraum |
|  | Fahrradstellplätze |  | Sport | | |
|  | Mobilitätszentrale (Fahrradreparaturstation) |  | Trockenraum/ Umkleide/ Dusche | | |
|  | Rampe Tiefgarage |  | Umkleiden Hausdienste | | |
|  | Ladehof (Luftraum) |  | Hausdienste | | |



Grundriss

Grundstücksgrenze



Legende

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Keller/Lagerfläche |  Fuhrparksharing-Stellplätze |
|  Erschließung/Technik |  Elektro-Stellplätze |
|  Rampe Tiefgarage |  Behinderten-Stellplätze |
|  Stellplätze | |
|  Ladehof | |
|  Gebäudetechnik | |



Grundriss

Grundstücksgrenze

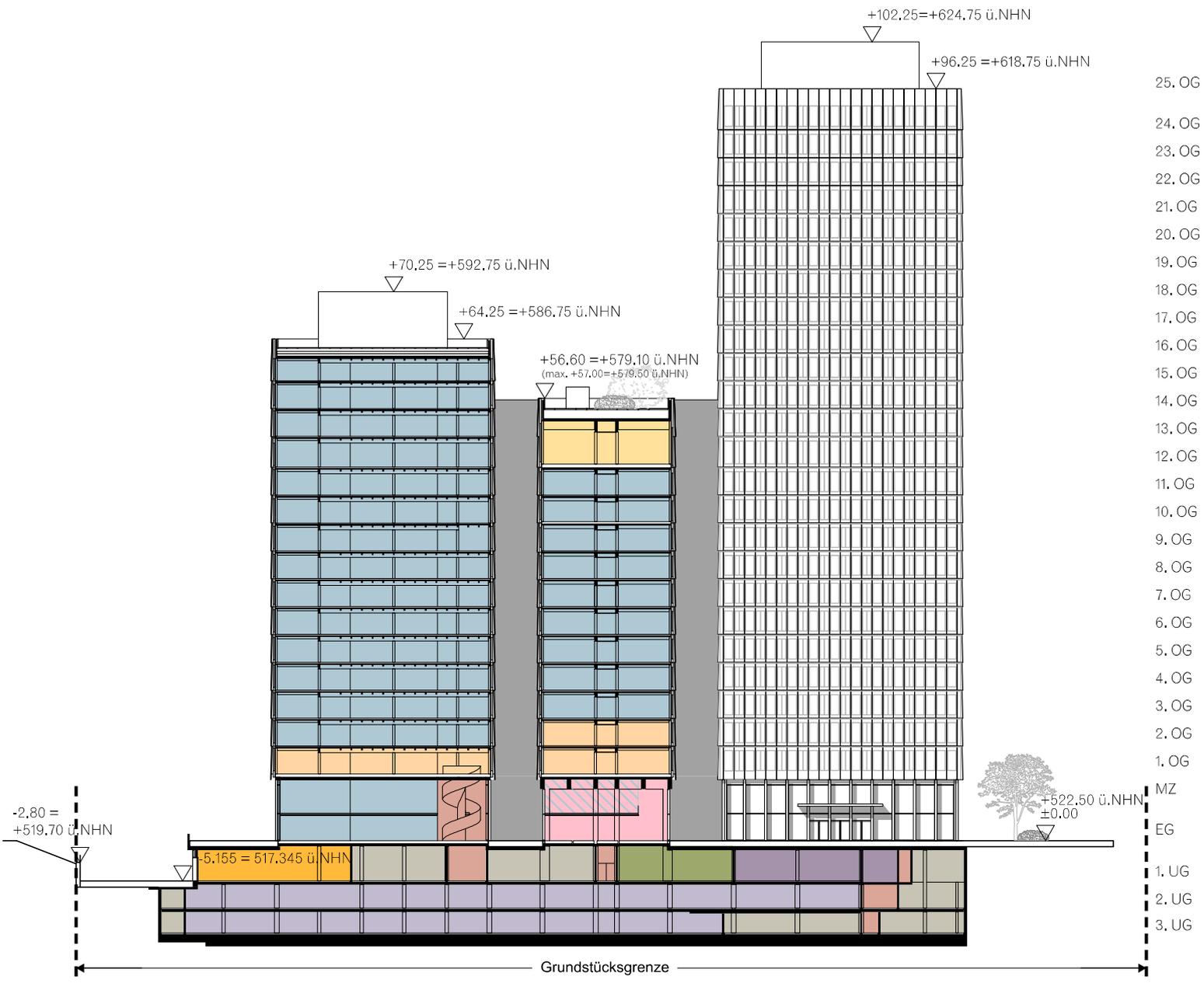


Legende

-  Keller/Lagerfläche
-  Erschließung/Technik
-  Rampe Tiefgarage
-  Stellplätze
-  Gebäudetechnik
-  Behinderten-Stellplätze



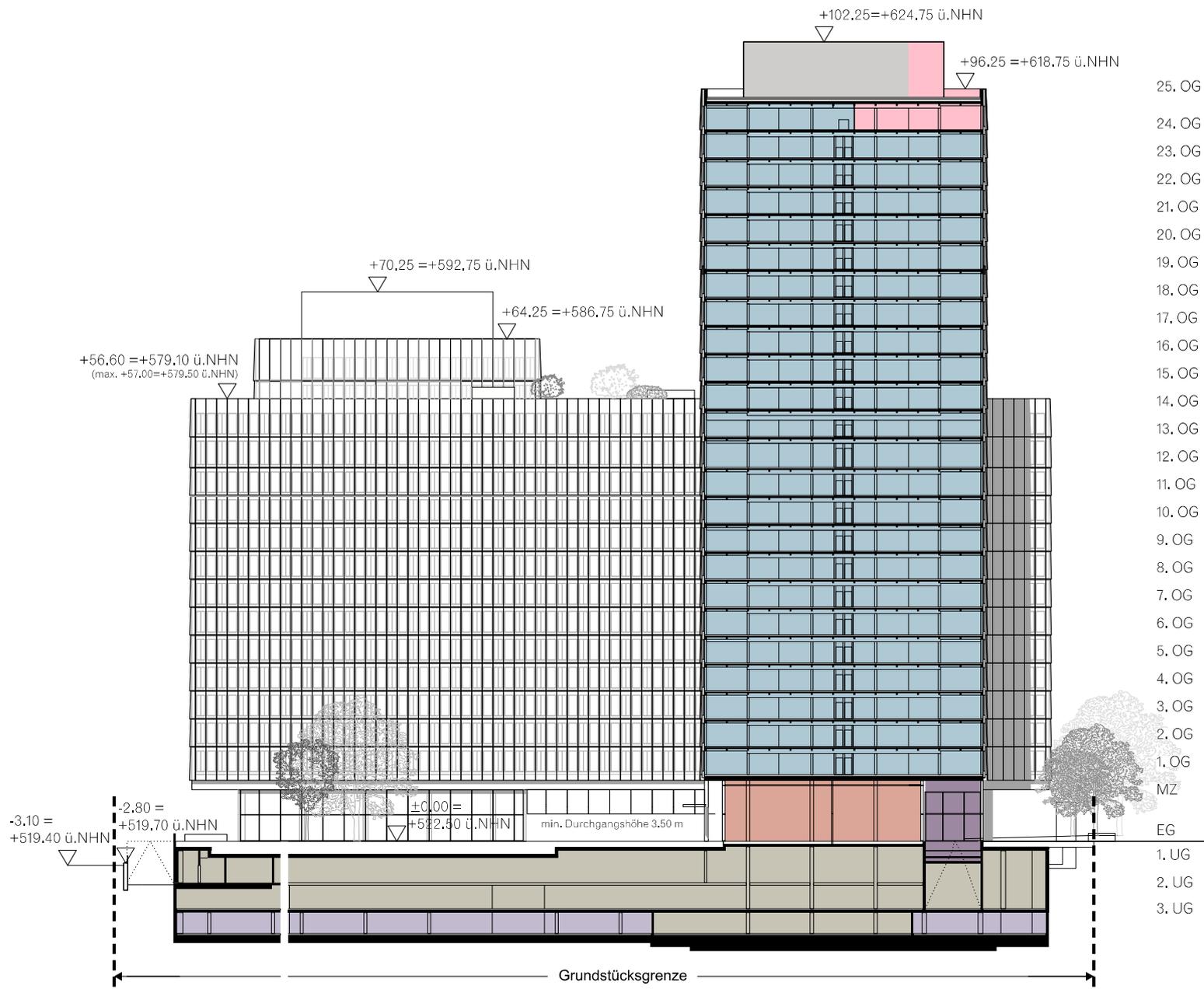
Grundriss



Legende

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) |  Sport |
|  Büro/Konferenz intern |  KiTa |
|  Kantine (12. OG) |  Stellplätze - PKW |
|  Büro |  Stellplätze - Fahrrad |
|  Erschließung/Technik |  Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel |
|  Gebäudetechnik |  (Bürofläche optional) |
|  Archiv/Lagerfläche | |

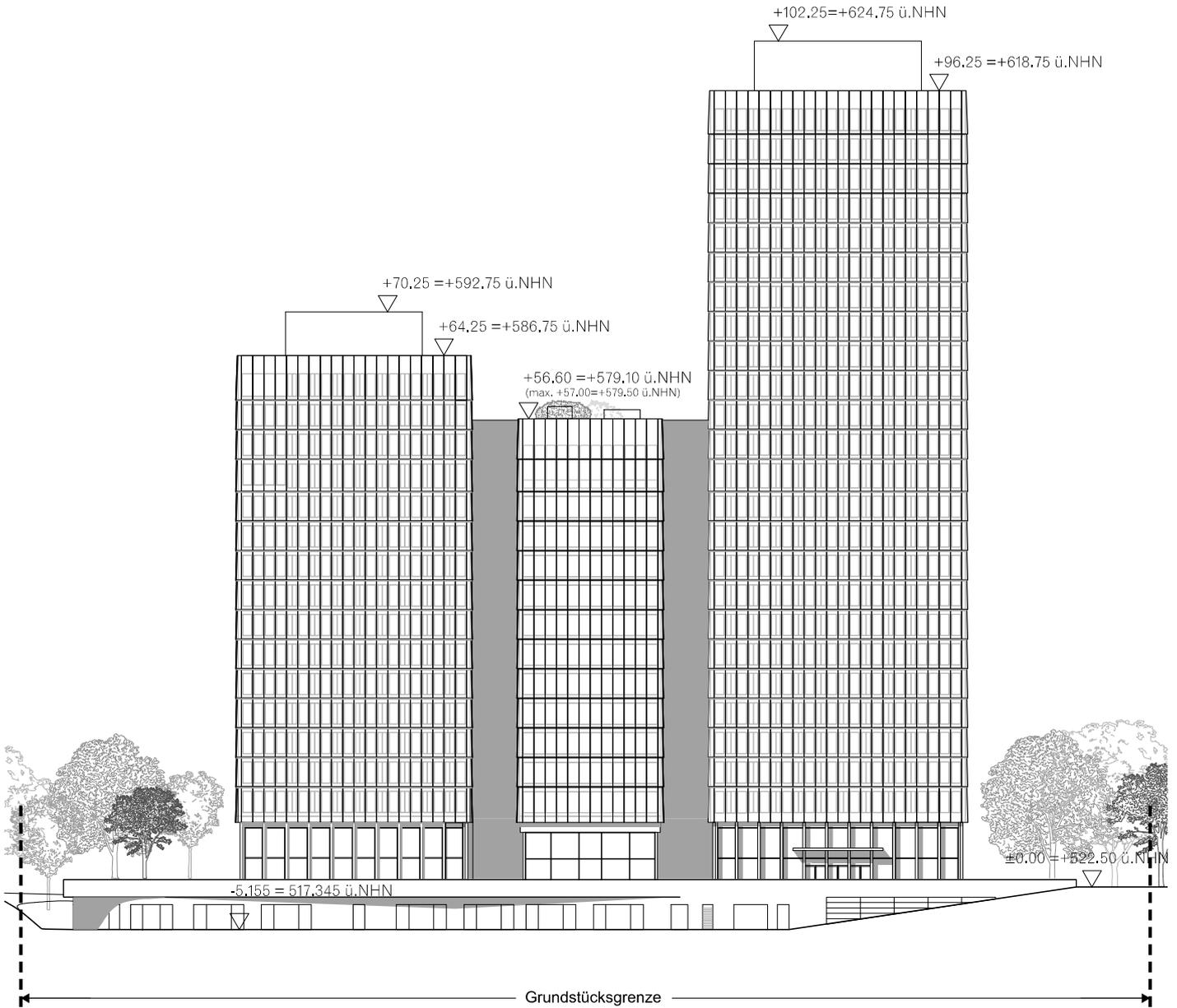
Schnitt



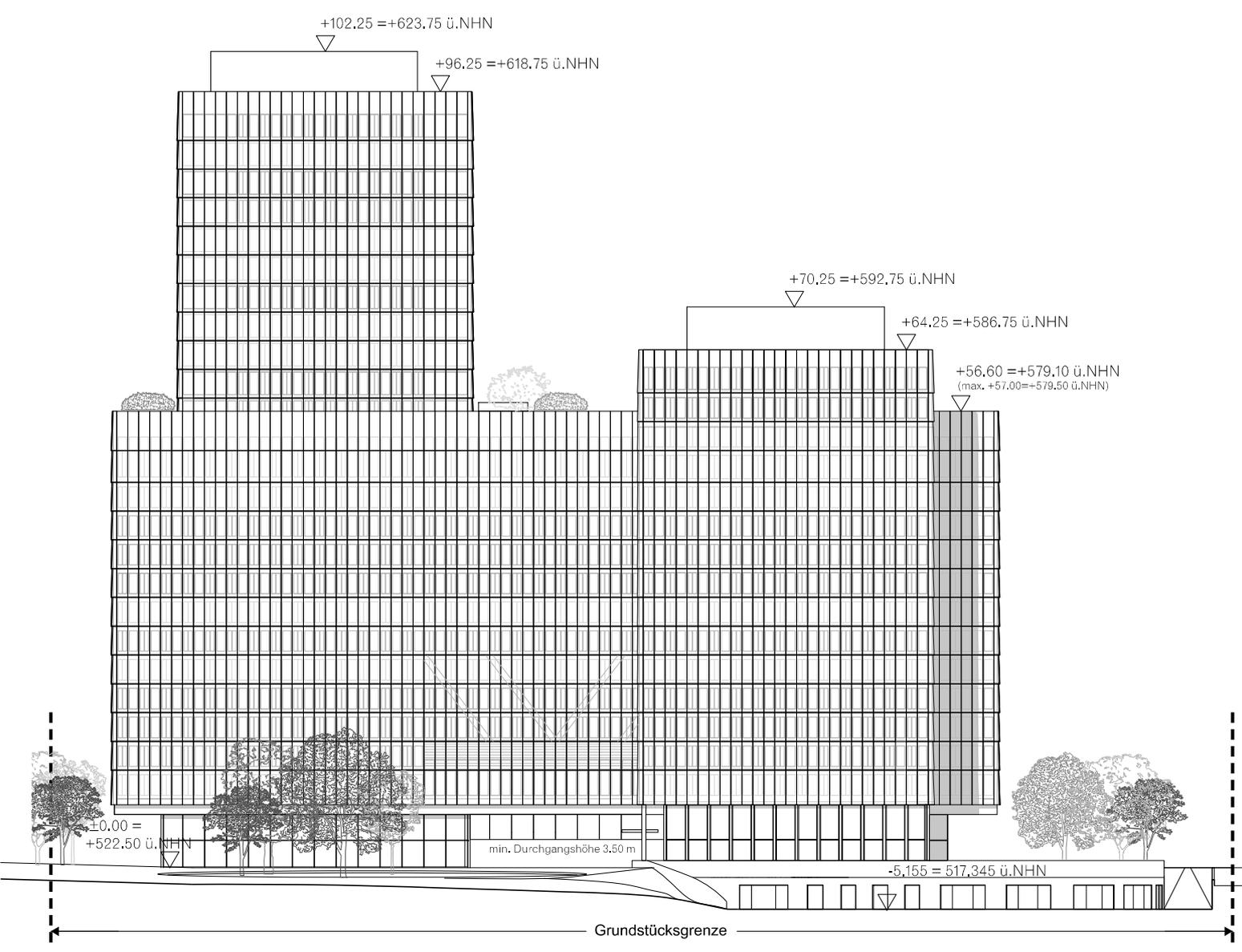
Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Rampe Tiefgarage
- Stellplätze
- Gebäudetechnik
- Öffentliche Nutzung/Nicht störendes
Gewerbe/Gastro/Einzelhandel
- (Bürofläche optional)

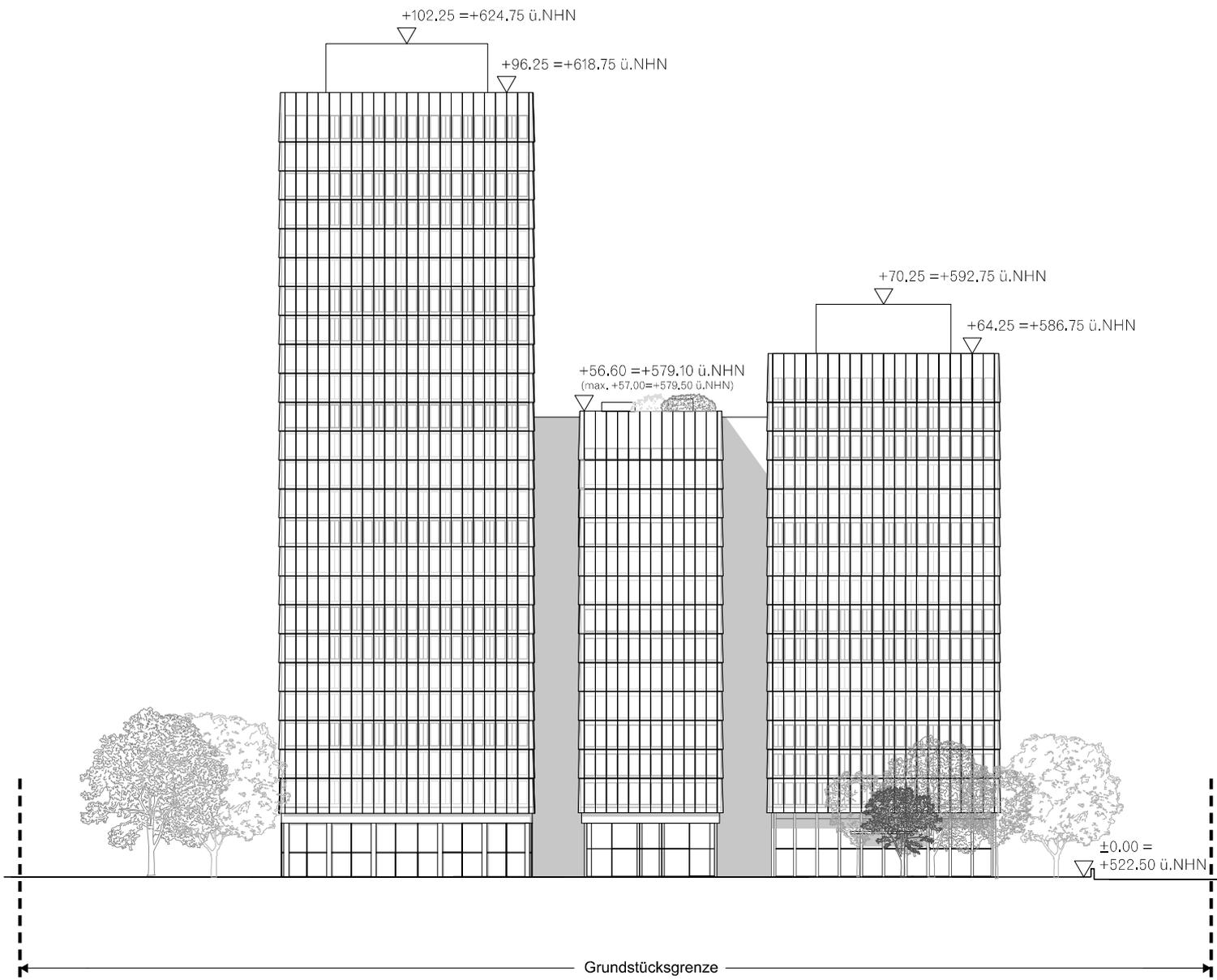
Schnitt

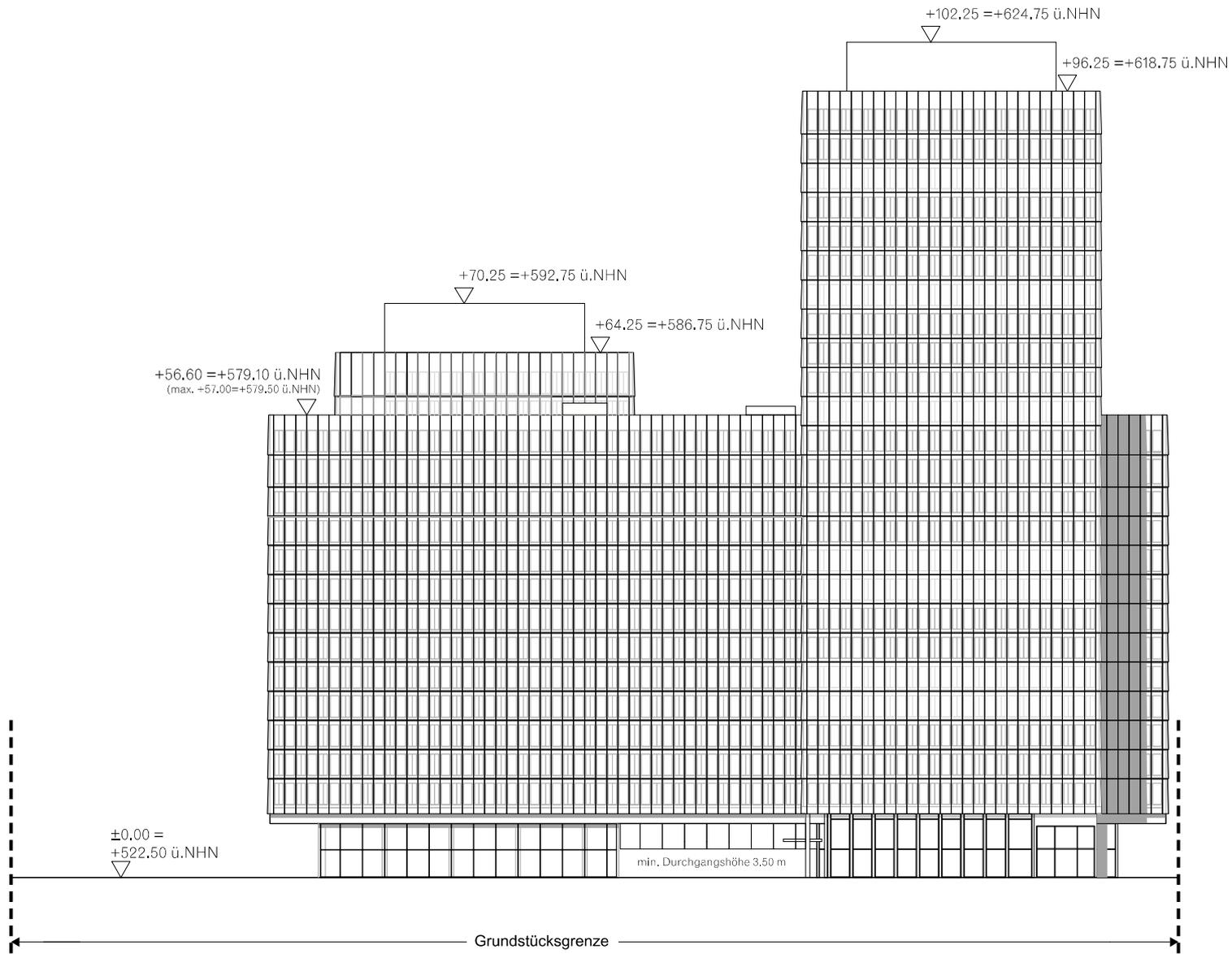


Ansicht



Ansicht





Ansicht

Ansicht



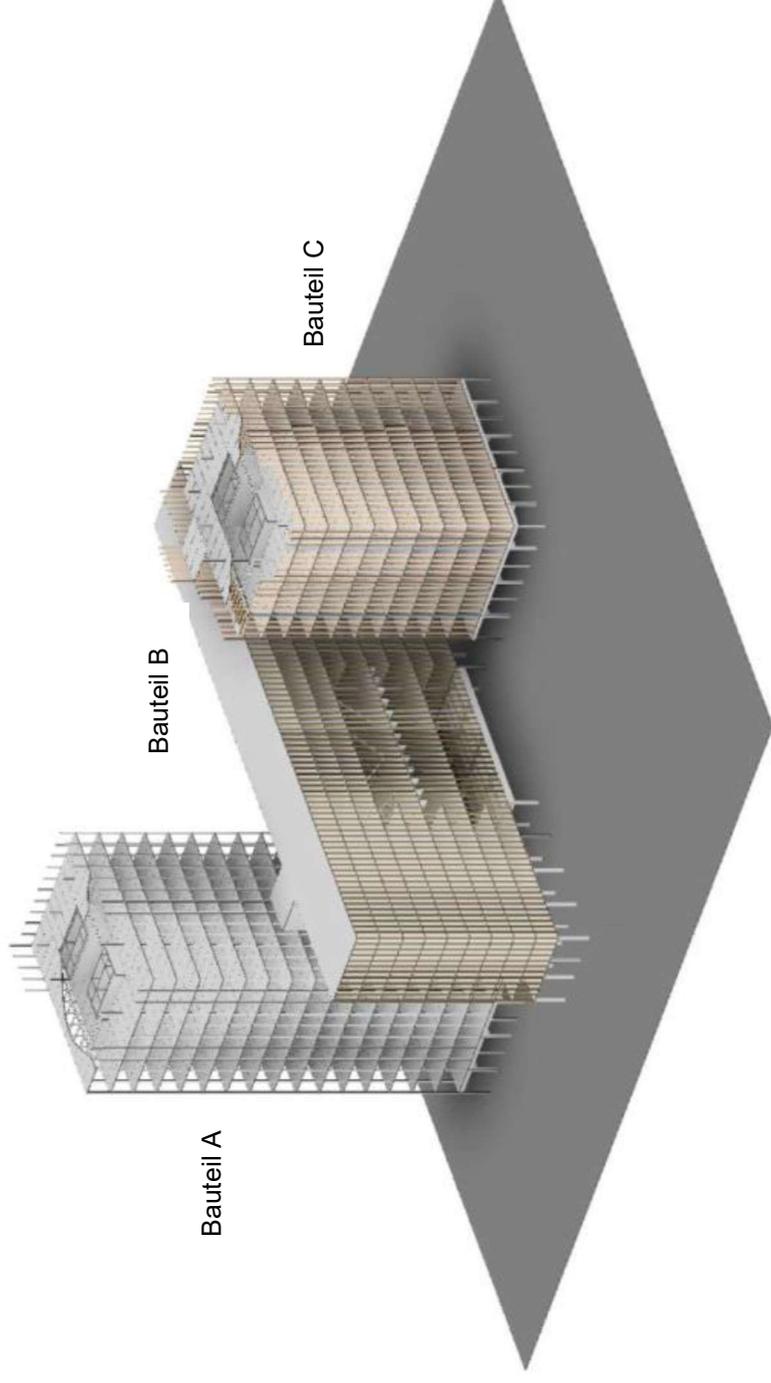
Ansicht



Konstruktionsmethode

Konstruktionsmethode des Gebäudeteils A in klassischer Stahlbetonkonstruktion

Konstruktionsmethode der Gebäudeteile B und C in einer Verbundbauweise mit Holzunterzügen, Holzstützen und Betondecken (Holzbetonhybridbauweise).



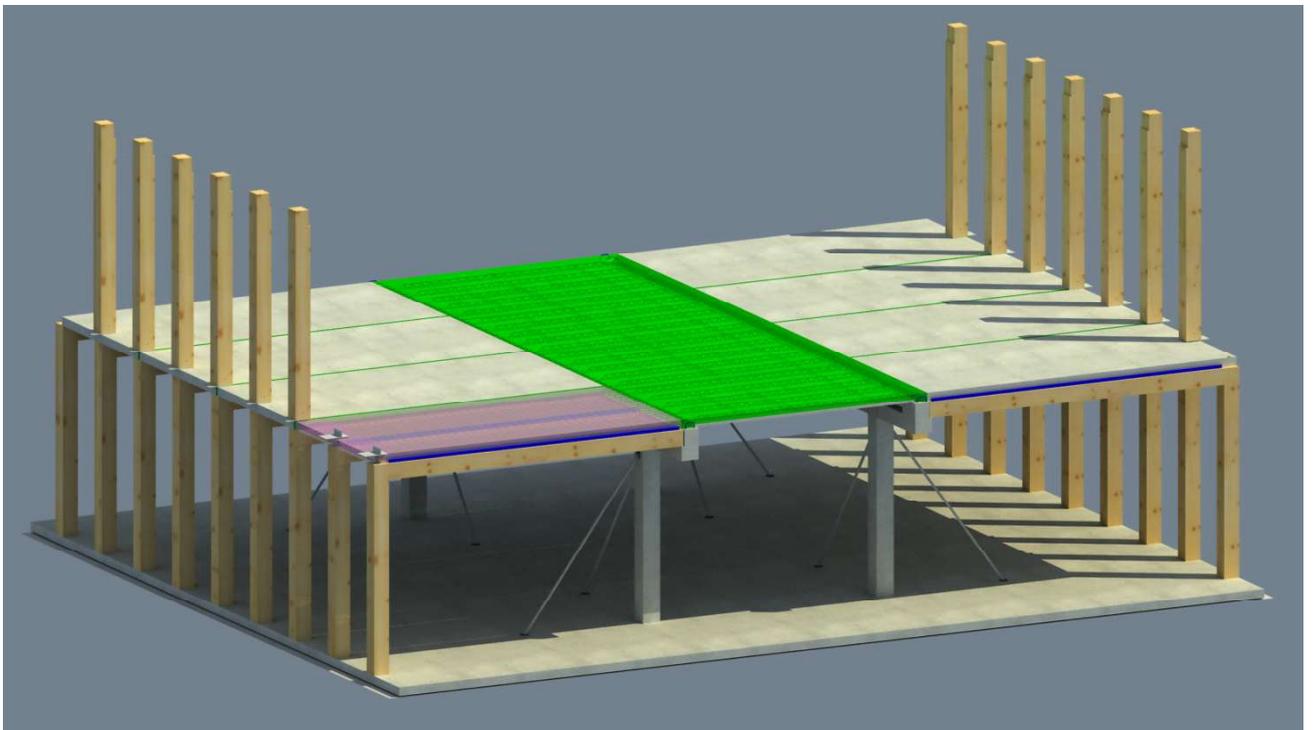
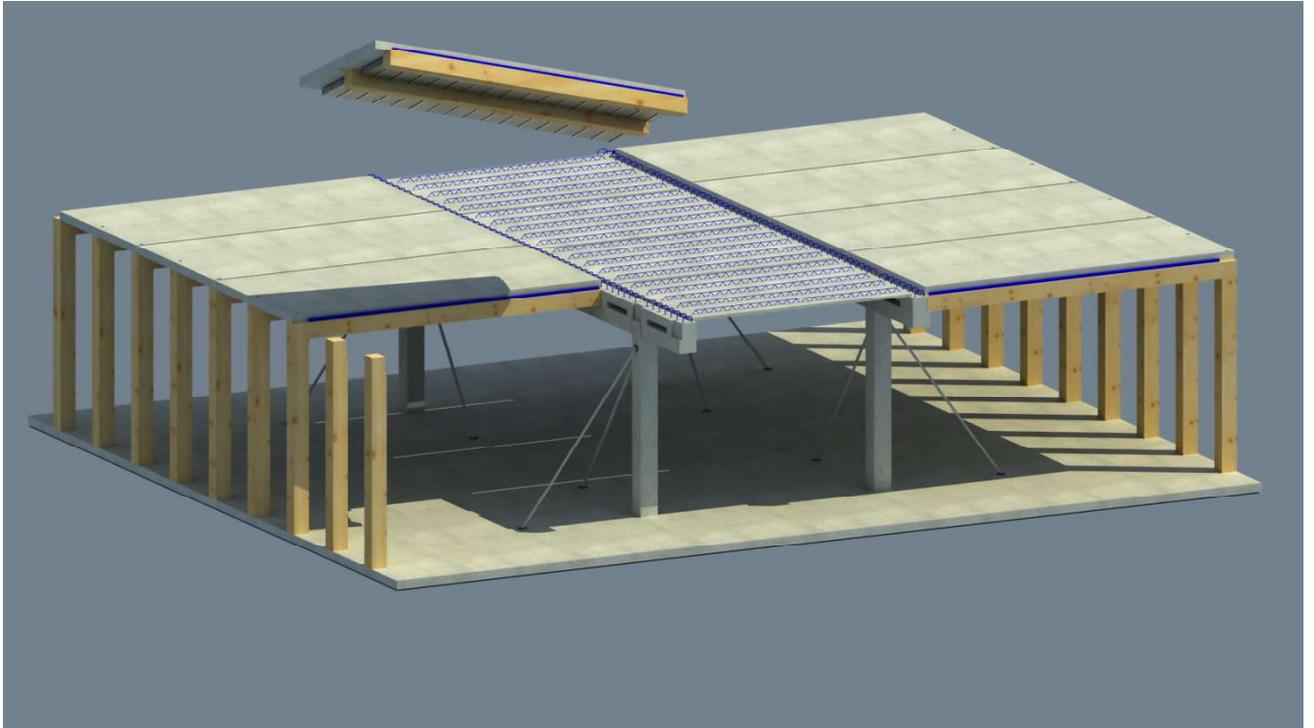
Legende.

braun = Holzbauteile,

Grau=Betonbauteile

Abbildung:
Übersicht Tragstruktur
(Quelle: wh-p Ingenieure: Tragwerksbeschreibung)

Konstruktionsmethode Holzhybridbauweise in Bauteil A und B



Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße 76, 81679 München

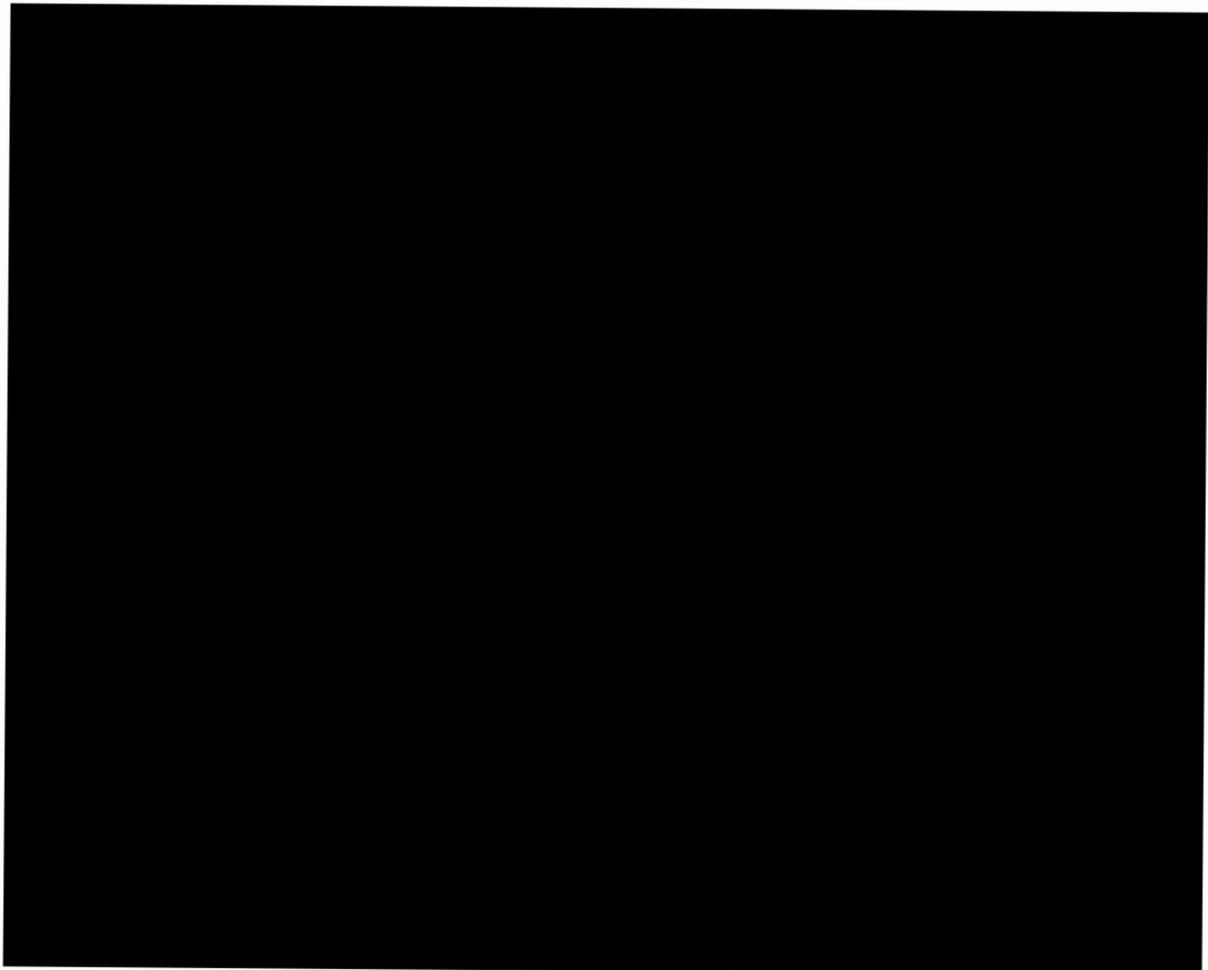
1. Nachtrag

Zwischen

der **Landeshauptstadt München**, vertreten durch den Herrn Oberbürgermeister Dieter Reiter, dieser vertreten durch die Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, diese wiederum vertreten durch den [REDACTED]
[REDACTED] Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA II, Blumenstraße 28b, 80331 München

- nachstehend „Stadt“ -

und



(Entsprechende Bevollmächtigung wurde bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vom 29.09.2021 nachgewiesen.)

- nachstehend „Vorhabenträgerin“ -

wird zum Durchführungsvertrag vom 29.09.2021 folgender **1. Nachtrag** vereinbart:

§ 1 Anlass

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB kam es zu erforderlichen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150, die in den Vorhabenplänen entsprechend zu berücksichtigen sind. Es bedarf daher eines Nachtrags zum geschlossenen Durchführungsvertrag vom 29.09.2021.

§ 2 Änderung der Anlage 3 zum Durchführungsvertrag vom 29.09.2021

Die Anlage 3 zum Durchführungsvertrag „Vorhabenpläne, Stand 28.04.2021 / 28.07.2021“ wird wie folgt geändert:

- Seite 3 („Maximale Abstandsflächen“) wird ersetzt durch die Anlage N1 (Neufassung der Seite 3 „Maximale Abstandsflächen“ vom 24.02.2022) zu diesem Nachtrag.
- Seite 4 („Erdgeschoss“) wird ersetzt durch die Anlage N2 (Neufassung der Seite 4 „Erdgeschoss“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.
- Seite 5 („Mezzaningeschoss“) wird ersetzt durch die Anlage N3 (Neufassung der Seite

5 „Mezzaningeschoss“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.

- Seite 21 („A-A“) wird ersetzt durch die Anlage N4 (Neufassung der Seite 21 „A-A“ vom 02.03.2022) zu diesem Nachtrag.

Im Übrigen bleibt die Anlage 3 unverändert.

§ 3 Abschriften, Ausfertigungen

Von dieser Urkunde erhalten die Stadt und die Vorhabenträgerin Originale sowie

- das Grundbuchamt München eine beglaubigte Abschrift;
sowie
- der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München;
- das Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle;
- und



je eine Abschrift

§ 4 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses 1. Nachtrages zum Durchführungsvertrag sind folgende Anlagen:

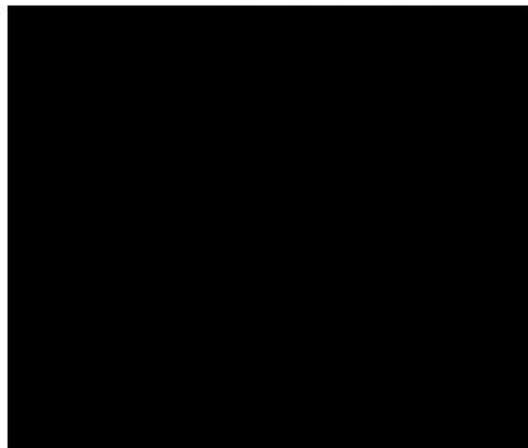
- N1 Neufassung der Seite 3 „Maximale Abstandsflächen“ vom 24.02.2022
- N2 Neufassung der Seite 4 „Erdgeschoss“ vom 02.03.2022
- N3 Neufassung der Seite 5 „Mezzaningeschoss“ vom 02.03.2022
- N4 Neufassung der Seite 21 „A-A“ vom 02.03.2022

München, den 12. MAI 2022



Landeshauptstadt München

München, den 09.06.2022

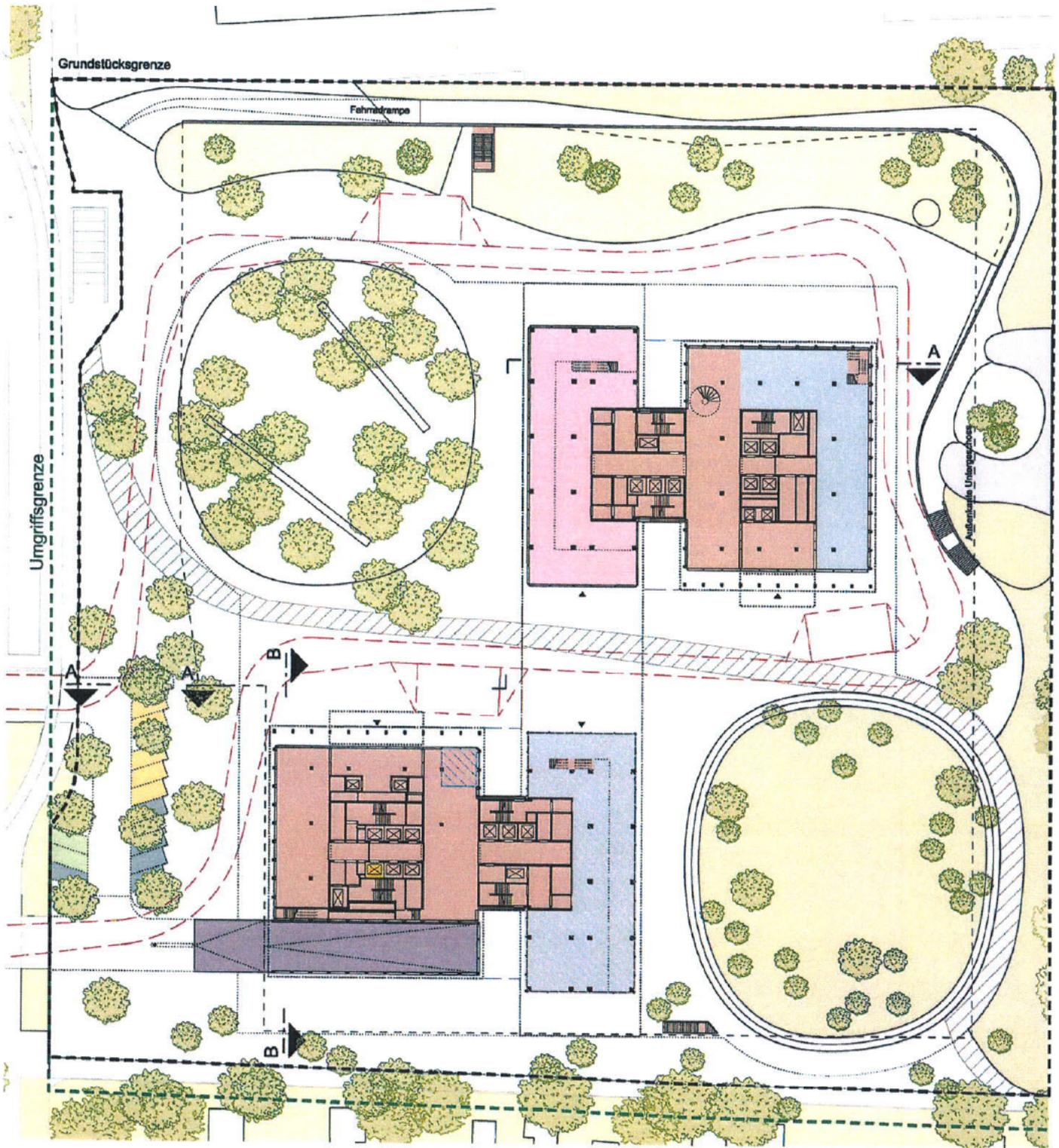




Legende

-  h x 0,4
-  Gemäß Satzung





Legende

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung) | Boten Taxi - 5 Stellplätze | Feuerwehrzufahrt inkl. Aufstellflächen |
| Erschließung/Technik | Carsharing - 5 Stellplätze | Bauraum |
| Rampe Tiefgarage | Carsharing - 2 Stellplätze E-Mobilität | |
| Mobilitätszentrale (Beratung) | Gehrechtsfläche | |
| Aufzug Skybar | Büro oder öffentliche Nutzung / Gewerbe / Gastro | |
| Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel | | |



Richard-Strauss-Straße, München

02.03.2022 1:750

Grundriss

Erdgeschoss

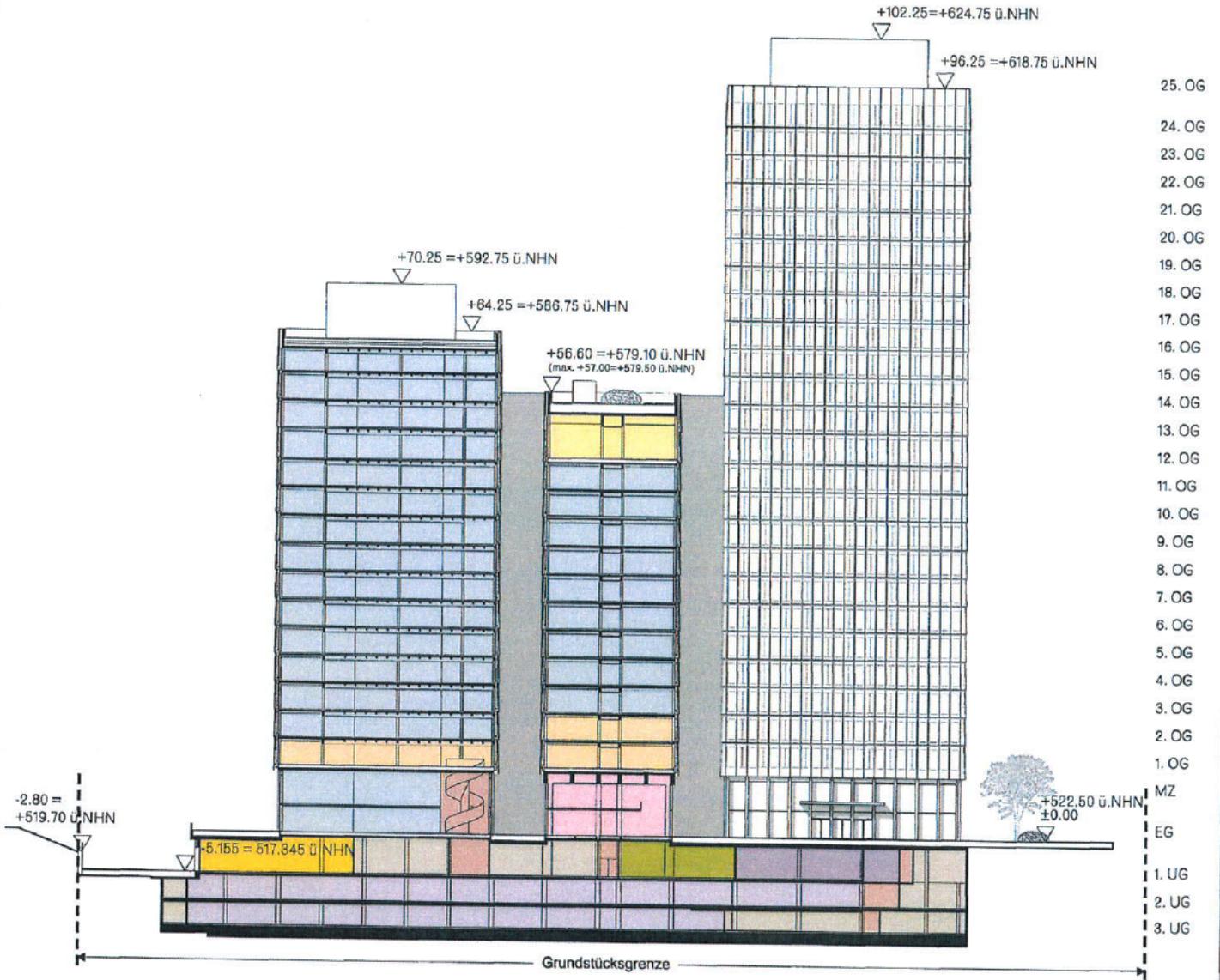
Grundstücksgrenze



Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen
z.B. Teeküche, Besprechung)
- Erschließung/Technik
- Aufzug Skybar
- Büro oder öffentliche Nutzung /
Gewerbe / Gastro
- Öffentliche Nutzung/Nicht störendes
Gewerbe/Gastro/Einzelhandel





Legende

- Büro (inkl. zudienender Nutzungen z.B. Teeküche, Besprechung)
- Büro/Konferenz intern
- Kantine (12. OG)
- Büro
- Erschließung/Technik
- Gebäudetechnik
- Archiv/Lagerfläche
- Sport
- KiTa
- Stellplätze - PKW
- Stellplätze - Fahrrad
- Öffentliche Nutzung/Nicht störendes Gewerbe/Gastro/Einzelhandel

Richard-Strauss-Straße, München

02.03.2022 1:750

Schnitt A-A