

Telefon: 0 233-27153
0 233-25299
0 233-24306
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089
Pappenheimstraße (westlich), zwischen Marsplatz
und Blütenburgstraße
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1466)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00487

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lage im Stadtgebiet
3. Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466 (nicht maßstabsgerecht)
4. Planungskonzept (nicht maßstabsgerecht)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	3
3. Planungsziele	11
4. Planungskonzept	12
5. Weiteres Vorgehen	15
6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	15
7. Beteiligung des Bezirksausschusses 3	16
II. Antrag der Referentin	17
III. Beschluss	17

I. Vortrag der Referentin

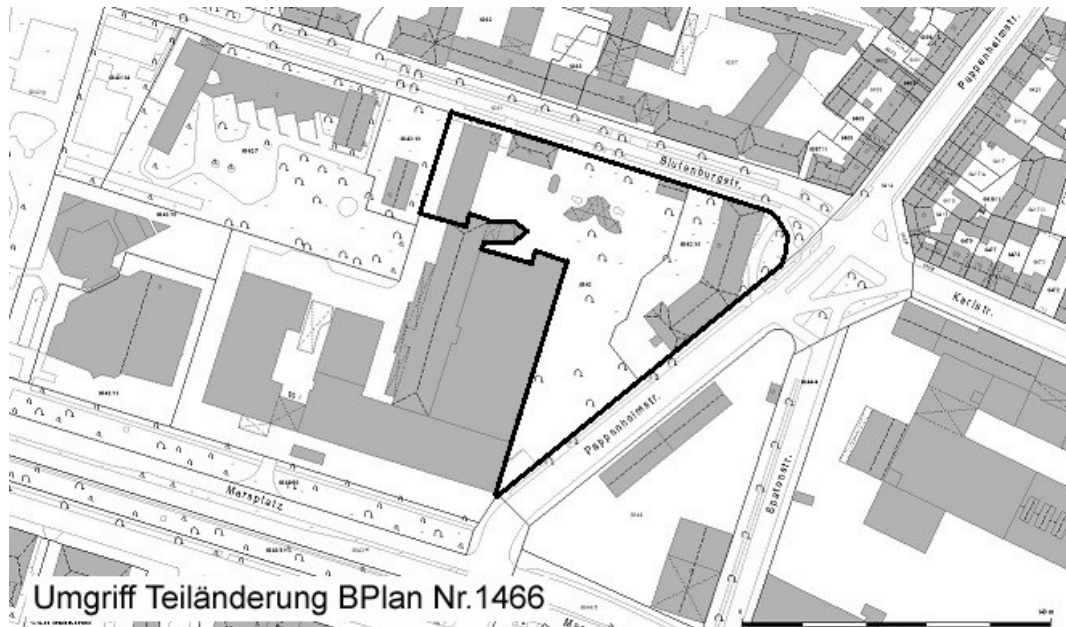
1. Anlass der Planung

Die im Jahr 1994 durch die zweite Postreform aus der deutschen Bundespost hervorgegangene Deutsche Telekom AG betreibt auf dem Grundstück westlich der Pappenheimstraße zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße die Zentralvermittlungsstelle München. Diese Einrichtung dient dazu, den nationalen und internationalen Fernspreverkehr in das städtische Fernmeldenetz zu überführen.

Anfang der 1980er Jahre bestand die Notwendigkeit, diesen zentralen Vermittlungsstandort der damaligen Deutschen Bundespost stark auszubauen. Im Juli 1984 wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München der Bebauungsplan Nr. 1466 erlassen, welcher die Flächen des unter Denkmalschutz stehenden, ehemaligen Krankenhauses und die Gemeinbedarfsflächen „Bundespost Zentralvermittlungstelle“ zusammenfasste. Angesichts des heutigen technischen Fortschritts verringern sich die für den Betrieb der Zentralvermittlungsstelle notwendigen Flächen. Der Standort der Zentralvermittlungsstelle soll daher verkleinert werden. Dadurch entsteht Potenzial zur Nachverdichtung.

Auf der östlichen Teilfläche an der Blumenburg- und Pappenheimstraße sollen Neubauten mit Wohnungen sowie Nutzungen des Dienstleistungsbereichs und der sozialen Infrastruktur entlang der Blumenburgstraße entstehen. Das bestehende Denkmal an der Pappenheimstraße 14 soll in die Planungen integriert und zu Wohnen umgenutzt werden.

Um das Vorhaben zügig umzusetzen, beabsichtigt der Investor, das Planungsgebiet nach dem Satzungsbeschluss auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans an einen Bauträger zu verkaufen, welcher sich zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit städtebaulichen Aussagen unter Einbeziehung des Denkmals verpflichtet. Die Auslobung des Wettbewerbes wird auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen.



2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt zentrumsnah im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt, westlich der Pappenheimstraße zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße.

Hier schließen nordwestlich der Blumenburgstraße ein klassisches Wohnquartier mit vereinzelter Laden-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Büronutzung, sowie im Norden Gebäude für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit an. Östlich des Planungsgebietes und des an der Pappenheimstraße gelegenen Winterquartiers des Zirkus Krone sind an der Spatenstraße die großen, zusammenhängenden Flächen der Spatenbrauerei mit gewerblicher/ industrieller Nutzung situiert.

Südlich befinden sich der Zirkus Krone, ein Gymnasium und ein berufliches Schulungszentrum. Westlich des Planungsgebietes grenzen die Flächen einer städtischen Kindertagesstätte und einer Grundschule an. An der Blumenburgstraße liegen eine städtische, öffentliche Grünfläche von etwa 6200 m² sowie das Bayerische Landeskriminalamt und weiter südwestlich das Finanzamt.

Das Gelände der Zentralvermittlungsstelle mit einer Gesamtfläche von ca. 28200 m² wird durch die Pappenheim- und die Blumenburgstraße sowie den Marsplatz begrenzt und umfasst die Flurstücke Nr. 6842/0 sowie Nr. 6842/15. Es befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG, vertreten durch die Corpus Sireo Asset Management GmbH.

Das Planungsgebiet selbst umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1466. Dieser bleibt im Bereich der Zentralvermittlungsstelle der Telekom bestehen. Das zum Allgemeinen Wohngebiet (WA)

umzustrukturierende Gebiet entlang der Pappenheim- / Blumenburgstraße wird abgetrennt und in einem neuen Bebauungsplan definiert. Es hat eine Fläche von ca. 11942 m²

2.2. Städtebauliche Bestandssituation, bestehende Nutzungen

Die heutigen Flächen der Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG, welche im seit 20. November 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466 festgesetzt sind, waren ehemals Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1040. In diesem seit dem 19.03.1976 rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden die Teilflächen der damaligen Bundespostverwaltung mit Fernmeldeturm und des städtischen Krankenhauses an der Pappenheimstraße durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen abgeteilt.

Aufgrund der Unwirtschaftlichkeit und der unzeitgemäßen Pflegestandards sowie der Inbetriebnahme des neuen städtischen Krankenhauses in Bogenhausen wurde das alte Krankenhaus 1984 an der Pappenheimstraße aufgelassen. Gleichzeitig bedingte das ständige Anwachsen des Fernmeldeverkehrs, der seit 1979 um 60% zugenommen hatte, die Vergrößerung der Zentralvermittlungsstelle.

Der seit 20. November 1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1466 erweiterte die Flächen der Zentralvermittlungsstelle der Bundespost um die Flächen des ehemaligen Krankenhauses an der Pappenheimstraße. Seitdem ist das gesamte Areal im Besitz der Deutschen Telekom AG und wird von dieser genutzt.

2.3. Grünplanerische Bestandssituation

Naturraum/Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit „Nördliche Schotterfelder“ der Münchener Schotterebene. Die Geländehöhe liegt bei etwa 521,00 m ü. NN.

Versiegelung/Wasser

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner anthropogenen Überformung und der starken Unterbauung mit bis zu drei Untergeschossen für Lagerflächen, Kellerräume und Tiefgarage keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf. Durch Unter- und Überbauung sowie durch Flächen für Zufahrt, Anlieferung, Wege und Zugänge liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 55%.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8,0 m, der rechnerisch ermittelte Höchstwasserstand (HW-40) liegt bei 514,2 m ü. NN.

Klima/Luft

Sowohl aus lufthygienischer wie aus thermischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich. Die Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die hohe Bebauungsdichte, die ungünstigen Luftaustauschbedingungen und das hohe Verkehrsaufkommen bestimmt.

Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet enthält umfangreichen wertvollen Baumbestand, der auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1466 beruht.

Innerhalb des Planungsumgriffs sind 61 Bäume, vorwiegend Spitzahorn, Hainbuche, Roßkastanien und Winterlinden kartiert, die überwiegend (48 Exemplare) unter die Baumschutzverordnung fallen. Insgesamt 31 dieser Bäume sind bereits durch den o.g. Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt worden, was auf ein teilweise hohes Alter des Bestandes schließen lässt. Der Baumbestand ist in der Münchner Stadtbiotopkartierung als sog. 'Ökofläche' enthalten, d.h. sie wird als Entwicklungsfläche hin zum wertvollen Biotop gesehen.

In einer routinemäßigen Untersuchung des Baumbestandes im Hinblick auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Tierarten wurden keine Brut- bzw. Lebensstätten seltener oder streng geschützter Vogelarten gefunden, jedoch eine gewisse Anzahl von Bäumen, die ein Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweisen.

Grünversorgung

Der 3. Stadtbezirk weist als innerstädtischer zentraler Stadtbezirk die typische hohe Baudichte verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf. In fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die intensiv genutzte städtische Grünfläche an der Blütenburgstraße, die ein umfangreiches Spielflächen- und Geräteangebot bietet, das auch von der angrenzenden Grundschule und Kindertagesstätte genutzt wird, sowie straßenbegleitende Grünflächen an der Marsstraße bzw. am Marsplatz, die allerdings aufgrund ihrer Beeinträchtigung durch Lärm nicht nutzbar sind.

Der im Planungsgebiet beschriebene Baumbestand formt eine ansprechende Parklandschaft, die mit Wegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet ist und nur für die Beschäftigten der Telekom zugänglich ist. Auch für den Betriebskindergarten der Telekom, der derzeit im Gebäude Pappenheimstraße 14 untergebracht ist, sind Freiflächen mit Spielgeräten in der Parkfläche vorhanden.

2.4. Verkehrliche Situation

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner günstigen Lage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über das umliegende Straßennetz über die Blütenburgstraße, die Pappenheimstraße und den Marsplatz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Areal liegt mit ca. 450m Entfernung im fußläufigen Einzugsbereich der U- Bahnstation Stiglmaierplatz und in ca. 600m fußläufiger Entfernung zur U-Bahnhaltestelle Maillingerstraße.

Die Trambahnhaltestelle Hackerbrücke ist ebenfalls in ca. 450m fußläufig zu erreichen, die Haltestelle Stiglmaierplatz in 650m. Zudem liegt das Gebiet mit ca. 500m Entfernung in Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). In knapp 600m Entfernung befindet sich die S-Bahn Haltestelle „Hackerbrücke“. Der

Hauptbahnhof mit S- und weiteren U-Bahnverbindungen ist ca. 1km entfernt.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Marsplatz und -straße, sowie die Pappenheimstraße sind laut Verkehrsentwicklungsplan Nr. 9: „Örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion“, die auch dem Durchgangsverkehr dienen (FNP).

Ruhender Verkehr

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

Entlang der Blumenburgstraße sind zu beiden Seiten Parkplätze angeordnet, ebenso an der Pappenheimstraße. Die derzeit von der Telekom benötigten Fahrzeuge sind in der dazugehörigen Tiefgarage (TG) untergebracht. Die Ein- und Ausfahrten zur TG befinden sich am Marsplatz. Für die Nutzer des Denkmals (ehem. Krankenhaus) wurden Stellplätze in ausreichendem Maß abgelöst. Das denkmalgeschützte Gebäude wird derzeit über die historische Vorfahrt angefahren. Am südlichen Abschluss des Bebauungsplanumgriffs befindet sich der Anlieferbereich zum Telekom-Gebäude.

Fußläufige Erschließung

Im Verkehrsentwicklungsplan 2005 Fußgängerverkehr / Handlungskonzept 2015 Fußgänger (Plan 7) der Stadt München liegt das Planungsgebiet am westlichen Rand der Innenstadt mit einem Radius von 1500m. In diesem Bereich kommt dem Fußgängerverkehr besondere Bedeutung zu. Marsplatz und -straße sind im Verkehrsentwicklungsplan Nr. 8 als unzureichend breiter Gehweg gekennzeichnet.

Erschließung für den Radverkehr, Radabstellplätze

Marsplatz und -straße sind im Verkehrsentwicklungsplan Nr. 8 als fehlender bzw. unzureichender Radweg gekennzeichnet.

Über die nördlich gelegene Nymphenburgerstraße als Hauptroute im Verkehrsentwicklungsplan Nr.6. ist das Planungsgebiet dennoch gut vernetzt.

2.5. Vorbelastungen

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Pappenheimstraße. Zudem grenzen im Osten die vorwiegend im Winter Schall emittierenden Nutzungen des Winterlagers des Zirkus Krone an.

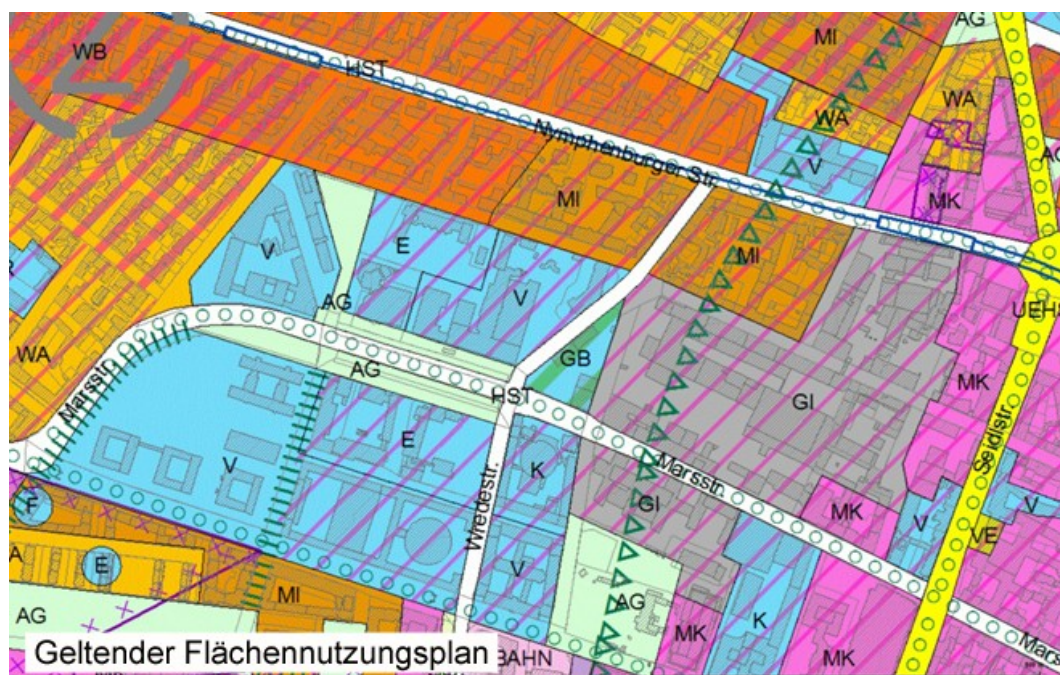
Östlich davon geht von den Flächen der Spatenbrauerei gewerblich-industrieller Lärm aus. Die Untersuchungen zum Straßenlärm der Pappenheimstraße und dem gewerblich-industriellen Lärm sind getrennt von einander zu betrachten. In Ergänzung zur bereits durchgeführten schalltechnischen Voruntersuchung wurde von der Corpus Sireo eine Schallpegelüberwachung (Dauermessung) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchungen dienen als Grundlage für die spätere lärmtechnische Beurteilung und die weitere Planung, in

die auch das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) eingebunden ist.

Weitere Erkenntnisse über altlasten- oder bodenschutzrechtlich relevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

2.6. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



Das gesamte derzeitige Telekom-Areal (Bebauungsplan Nr. 1466) ist im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung“ und das westlich angrenzende Flurstück Nr. 6842/13 als „Gemeinbedarf Erziehung“ dargestellt. Für beide Flächen stellt der integrierte Landschaftsplan „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar.

Angrenzend schließt im Süden die Straßenverkehrsfläche des Marsplatzes an, die als örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Nördlich und südlich des Marsplatzes, sowie westlich des Planungsgebietes ist eine „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Nördlich des Telekom-Areals sind ein „Mischgebiet“ und - nordwestlich - ein „besonderes Wohngebiet“ dargestellt. Östlich liegen die als „Gemeinbedarf“ gekennzeichneten Flächen des Zirkus-Krone-Winterlagers und die als „Industriegebiet“ gekennzeichneten Flächen der Spatenbrauerei. Für Letztere werden im integrierten Landschaftsplan „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1466

Der seit 20.11.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1466 hat die Flächen

der Zentralvermittlungsstelle Bundespost um die Flächen des ehemaligen Krankenhauses an der Pappenheimstraße erweitert. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Blumenburgstraße, östlich durch die Pappenheimstraße und südlich durch die öffentlichen Verkehrsflächen des Marsplatzes begrenzt. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1040 an, in dessen Umgriff sich das gesamte Areal bis 1984 befand.

Als Art der Nutzung ist für den gesamten Umgriff „Gemeinbedarf Bundespost Zentralvermittlungsstelle“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 3,3 und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Außerdem ist im westlichen Bauraum eine Tiefgarage festgesetzt. Im östlichen Teil, auf dem Flurstück Nr. 6842/4, ist das Denkmal an der Pappenheimstraße 14 als Einzeldenkmal gekennzeichnet und mit Baulinien sowie einer rückwärtigen Baugrenze festgeschrieben. Die Traufhöhe des Denkmals ist mit 15,60m festgesetzt. Der Baumbestand auf diesem Flurstück ist als „zu erhaltende Bäume“ gekennzeichnet.

Für die weiteren Gebäude der Telekom ist westlich davon durch Baugrenzen ein zusammenhängender Bauraum festgelegt. Dieser darf zur Unterbringung technischer Einrichtungen im Kellergeschoss im Umfang der mit „Kellerraum“ bezeichneten Bereiche im östlichen Teil überschritten werden. Durch Abgrenzung unterschiedlicher Höhen sind Geschossigkeiten zwischen drei Geschossen an der Blumenburgstraße, vier Geschossen westlich und östlich sowie fünf und sechs Geschossen in zentraler Lage des Bauraumes und am Marsplatz festgelegt. Über dem sechsgeschossigen Baukörper ist ein zusätzliches Technikgeschoss zulässig.

Am Marsplatz befindet sich der Haupteingang der Zentralvermittlungsstelle mit der Hauptzu- und -ausfahrt. Bei der Ausfahrt entlang der westlichen Grenze, an der Blumenburgstraße, handelt es sich laut Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1466 um eine Notausfahrt. Weiter östlich besteht eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt, sowie an der Pappenheimstraße eine Anlieferungszone. Entlang des Marsplatzes verläuft eine Fläche mit dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sicherndem Leitungsrecht der Landeshauptstadt München. Für den Fernmeldeturm ist eine Gesamthöhe von maximal 105,00 Metern festgeschrieben sowie für seine oberste Plattform eine maximale Höhe von 59,00 Metern, jeweils bezogen auf 521,15 m über NN.

Zum Lärmschutz sind folgende Festsetzungen getroffen worden:
Für den Fall der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Blumenburg- und Pappenheimstraße Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sollen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Schalträumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.

Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

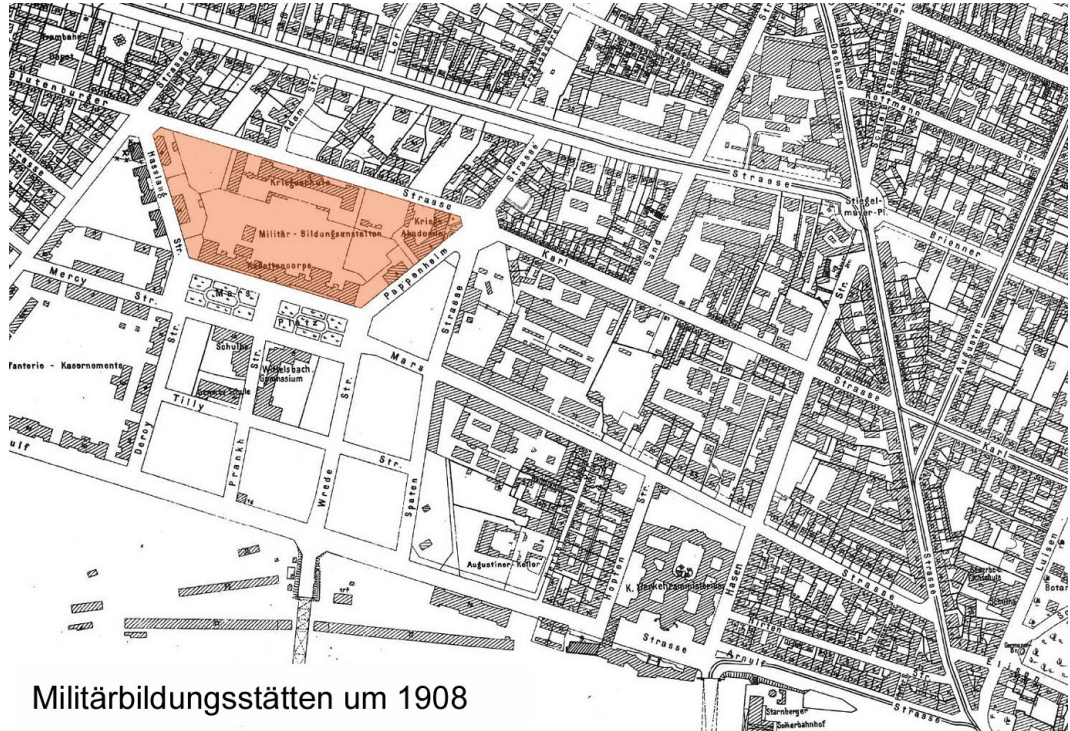
Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung)
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013
- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009: nunmehr Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.11.2005 (Entwässerungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung – FabS) vom 06.08.2012

2.7. Historie, Denkmalschutz

Das Planungsareal war um 1858/59 Teil des Marsfeldes, das westlich der damaligen Maxvorstadt lag. 1894 zog die 1858 von Maximilian II gegründete „Königlich Bayerische Kriegsschule“ in ein neues, 1891 von Gustav Freiherr von Schacky errichtetes Gebäudeensemble an der Blumenburgstraße / Pappenheimstraße: Das Areal westlich der Pappenheimstraße zwischen Blumenburgstraße und Marsplatz war offizieller Sitz der Militär – Bildungsanstalten. In der Kadettenschule wurden Offiziersanwärter in den unterschiedlichen militärischen Disziplinen unterrichtet. Am 27. Mai 1920 wurde an der Blumenburgstraße die zentrale Infanterieschule eröffnet, welche dem Reichswehrministerium unterstand.

Etwas später spielte das Areal an der Blumenburgstraße eine Rolle beim Hitler-Putsch: da viele der Offiziere, Offiziersanwärter und Mannschaften in Ludendorffs und Hitlers Deutschem Kampfbund aktiv waren, wurde 1923 die vorübergehende Schließung der Schule empfohlen. Noch im selben Jahr gelang den Putschisten die Festnahme des Schulkommandeurs. Nach Beendigung des Hitlerputsches wurde die Infanterieschule zeitweilig verlegt und 1924 in einem der heute zerstörten Gebäude an der Blumenburgstraße der Hitler-Ludendorff-Prozess durchgeführt.



Der heute noch bestehende Teil der Kriegsakademie an der Pappenheimstraße 14 wurde 1949 durch Hermann Leitenstorfer und Karl Delisle als städtisches Krankenhaus umgebaut. Mit der Gründung der Deutschen Bundespost in den 1950er Jahren wurde das westlich angrenzende Areal zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße zum Sitz der Zentralvermittlungsstelle München. Im Zuge dessen wurde 1956 der Fernmeldeturm errichtet, welcher bis zur Realisierung des Olympiaturmes der Sendemast für das ZDF und das Bayerische Fernsehen war.

Durch das ständige Anwachsen des Fernmeldeverkehrs entstand die Notwendigkeit, die Zentralvermittlungsstelle zu vergrößern. Gleichzeitig wurde das damalige Krankenhaus an der Pappenheimstraße 14 aufgrund seiner Unwirtschaftlichkeit und nicht mehr zeitgemäßer Pflegestandards geschlossen. Seine Flächen wurden im seit 20. November 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466 zu den Flächen der Bundespost hinzugezogen. Aus der deutschen Bundespost ging durch die zweite Postreform im Jahre 1994 die Deutsche Telekom AG hervor, welche - vertreten durch die Corpus Sireo - heute die Flächen zwischen Pappenheim-, Blütenburgstraße und Marsplatz besitzt.

Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gebäude an der Pappenheimstraße 14 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

„Ehem. Kriegsakademie, jetzt Telekom Verwaltungsgebäude, dreigeschossiger, abgewinkelt zweiflügeliger Mansarddachbau mit Seiten- und Eckrisaliten,

Sichtbacksteinfassade mit reicher Sandsteingliederung in Formen der Neurenaissance, von Gustav Freiherr von Schacky, 1889/90, Umbau als städtisches Krankenhaus durch Hermann Leitenstorfer und Karl Delisle, 1949.“ Dieser Bau soll im Zuge der Planungen zu einem Wohngebäude umgenutzt werden.

Weitere Denkmäler in der Umgebung

In der Umgebung des Planungsareals befinden sich einige weitere Baudenkmäler. An der Blumenburgstraße 2, Ecke Pappenheimstraße 12, liegt ein fünfgeschossiges Mietshaus, welches in der Denkmalliste als „Mietshaus mit Gastwirtschaft, fünfgeschossiger Mansarddachbau in Ecklage, mit flachem Eckrisalit und Seitenrisalit zur Blumenburgstraße, reiche Fassadengestaltung in Neurenaissance - Formen, von Jakob Freundorfer, 1885, Aufstockung durch Rathard Vogl, 1897; bauliche Gruppe mit Pappenheimstraße 10“ beschreiben wird.

Westlich davon liegt ein Büro- und Verwaltungsgebäude an der Blumenburgstraße 4 und 6:

„Ehem. Bayerwerk AG-Verwaltungsgebäude, fünfgeschossiger Neubarockbau mit Mansarddach und nordöstlich angesetztem Rückflügel, reich gegliederte Fassade mit plastischem Dekor und erhöhten Seitenrisaliten, bez. 1924/25.“

Zwei bestehende Gebäude im Ensemble des Bayerischen Landeskriminalamtes am Marsplatz 10 stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Wie das Gebäude an der Pappenheimstraße waren sie damals Bestandteil der großen Einheit der Kriegsakademie und sind daher zu erwähnen.

3. Planungsziele

Durch die Verkleinerung der Zentralvermittlungsstelle bietet sich die Chance, einen großen Teil des Telekom-Geländes zwischen Blumenburg- und Pappenheimstraße unter Einbeziehung des denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhauses städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Wesentliche Planungsziele sind:

- Umstrukturierung eines Teilbereiches des Geländes der Deutschen Telekom AG zu Wohnen (WA)
- Neubauten entlang der Blumenburg- und Pappenheimstraße mit Wohnungen sowie Nutzungen des Dienstleistungsbereichs, des Einzelhandels und der sozialen Infrastruktur
- Integration des denkmalgeschützten Gebäudes an der Pappenheimstraße 14 in das Gesamtkonzept: Umnutzung zu Wohnen
- Erhaltung der Zentralvermittlungsstelle außerhalb des neuen Umgriffs
- Einfügung der Neubebauung in den stadträumlichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen, der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit

- Aufnehmen der städtebaulichen Kante an der Blutenburgstraße
- Schaffung und Sicherung ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen
- Schaffung von ausreichend und gut nutzbaren Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, ggf. auch durch Verbesserungsmaßnahmen von Grünflächen im Umfeld
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes, wo möglich
- Minimierung der Eingriffe in potentielle Lebensstätten von streng geschützten Tierarten, auch durch sog. CEF (continuous ecological function) -Maßnahmen
- Stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrs
- Verbesserung der Anliefersituation an der Pappenheimstraße
- Realisierung von ursächlicher und aus der Umgebung resultierender sozialer Infrastruktur (2 Krippen-/ 1 Kindergartengruppe)
- Prüfung im weiteren Verfahren, ob eine Integration der auf der angrenzenden Teilfläche Blutenburgstr. 1b bestehenden Kindergartennutzung in die neue Bebauung bzw. eine Ergänzung / Neuplanung des bestehenden, temporären Kindergartenhauses an der Blutenburgstr. 1b möglich ist.
- Schaffung von energieeffizienten Gebäudestrukturen auch unter Beachtung möglicher passiver und aktiver solarer Erträge
- Schaffung der Voraussetzungen für möglichst niedrige gebäudebezogene Energiebedarfe, unter Berücksichtigung der relevanten städtischen Bestimmungen und der Anforderungen entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Realisierung
- Schaffung der Voraussetzung für effiziente Systeme zur Energieversorgung mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Energieträger

4. Planungskonzept

Die Corpus Sireo hat in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein städtebauliches Konzept (siehe Anlage 4) erarbeitet, das dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt wird. Im Planungsgebiet sollen an der Blutenburg- und Pappenheimstraße Neubauten mit Wohnungen in den Obergeschossen sowie an der Blutenburgstraße Nutzungen des Dienstleistungsbereichs und der sozialen Infrastruktur im Erdgeschoss entstehen. Das bestehende Denkmal an der Pappenheimstraße 14 wird in die Planungen integriert. Dort sollen in Absprache mit dem Denkmalschutz 24 große Wohnungen entstehen. Südlich davon soll ein neuer, sechsgeschossiger Baukörper an der Pappenheimstraße entstehen. Bei diesem Neubau sollen keine weiteren Unterbauungen über den Fußabdruck des Gebäudes selbst hinaus entstehen. Weiter südlich ist die Einhausung der Anlieferung des Telekomgebäudes vorgesehen.

Entlang der Blutenburgstraße erstreckt sich ein langer, sechsgeschossiger Baukörper und nimmt stadträumlich die vorherrschende Blockrandbebauung auf. Das Erdgeschoss schiebt sich als „Schublade“ in Richtung Innenhof vor und nimmt so die Nutzungen des Dienstleistungsbereiches und ggf. der notwendigen sozialen Infrastruktur auf (zwei Krippen- und eine Kindergartengruppe). Von dem

langgestreckten Baukörper verläuft im Westen ein sechsgeschossiger Querbau in südlicher Richtung bis zum bestehenden Telekomgebäude. Insgesamt sollen ca. 100 Wohneinheiten entstehen.

Alternativ zur Integration der sozialen Infrastruktur in die neue Bebauung wird im weiteren Verfahren geprüft, die bestehende Kindergartennutzung auf dem westlich an das Telekom-Areal angrenzenden Flurstück zu erneuern und um die aus dem neuen Bebauungsplan resultierenden Bedarfe an Kinderkrippengruppen und Kindergartengruppen zu erweitern.

Art und Maß der Nutzung

Die vorgesehenen Neubauten an der Blumenburg- wie an der Pappenheimstraße sollen die angrenzenden Bestandsgebäude der Telekom und das Denkmal an der Ecke Blumenburg-/Pappenheimstraße sinnvoll ergänzen.

Der Gebäudebestand auf dem Gebiet der Teiländerung weist derzeit eine GFZ von ca. 0,77 und eine GRZ von ca. 0,55 auf. Im Rahmen der Neuplanung soll die GFZ künftig ca. 1,40 betragen. Das entspricht ungefähr einer Gesamtgeschossfläche von 16900 qm.

Bauweise und Höhenentwicklung

Mit der Bebauung entlang der Blumenburg- und der Pappenheimstraße sowie der Stilllegung der TG-Rampen südlich der Blumenburgstraße entsteht ein ruhiger Innenbereich, der sowohl für die neuen Wohnungen als auch für die geplanten Gewerbeeinheiten eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Die Gebäude an der Blumenburgstraße sind mit fünf Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss bei einer Gesamthöhe von ca. 18 m geplant. Im Erdgeschoss sollen die Gewerbeeinheiten und die soziale Infrastruktur in einer tieferen „Schublade“ untergebracht werden, die sich in den Grünbereich des Innenhofs schiebt. Der westliche Baukörper hat sechs Vollgeschosse bei einer Höhe von 18,00m. Der Baukörper an der Pappenheimstraße soll fünf Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von 15,00m aufweisen.

Verkehr / Stellplätze

Der Individualverkehr soll weiterhin über die bestehenden Straßen abgewickelt werden, die über die vorhandenen Hauptrouten gut an das Gesamtnetz angebunden sind. Auch der Fahrradverkehr soll weiterhin über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden. Verbesserungspotenzial besteht auf lange Sicht an Marsplatz und -straße.

Die notwendigen Stellplätze der Telekom-Nutzung sind derzeit in der bestehenden Tiefgarage der Telekom untergebracht. Für das denkmalgeschützte Gebäude wurden ausreichend Stellplätze abgelöst. Durch den Rückbau der Bestands-Tiefgaragen-Rampen und den Umbau der vorhandenen TG an der Blumenburgstraße sollen ausreichend Stellplätze für die neue Bebauung geschaffen werden. Durch den Neubau von TG-Rampen an anderer Stelle kann die bestehende TG besser genutzt werden.

Für die Baumaßnahme ist im weiteren Verfahren ein entsprechender

Stellplatznachweis zu führen. Außerdem sind entsprechend der Fahrradabstellsatzung für die Wohnnutzung ausreichend Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen. Die Satzung sieht einen Richtwert von einem Abstellplatz pro 40 m² Gesamtwohnfläche vor.

Grünordnung

Ziel ist es, die vorhandenen und durch den Rückbau der TG-Rampen neu entstehenden Freiflächen so zu entwickeln, dass die Mindestanforderungen der Freiflächenversorgung erfüllt werden, und eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht. Insbesondere soll die Chance genutzt werden, den vorhandenen, wertvollen Baumbestand als private Freifläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen auch die Potenziale zur qualitativen Verbesserung umliegender Grünflächen genutzt werden.

Immissionsschutz

Verschiedene belastende Faktoren prägen das Planungsgebiet: der Verkehrs- und Anlagenlärm in der Umgebung des Planungsgebietes, der Sendemast der Telekom AG, sowie die technischen Einrichtungen im Betriebsgebäude der Telekom AG.

Um die aktuelle Lärmsituation im Planungsgebiet zu überprüfen, hat die Grundstückseigentümerin ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Als problematisch zeigten sich vor allem die Lärmwerte, die am denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhaus gemessen wurden. Sie werden einerseits durch den vorhandenen Verkehrslärm der Pappenheimstraße, andererseits durch Anlagenlärm vom Gelände der Spatenbrauerei verursacht. Hier muss im weiteren Verfahren eine geeignete Verfahrensweise erarbeitet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Situation im Hof zwischen den Gebäuden verbessert sich jedoch durch die neue Bebauung an der Pappenheim- und der Blütenburgstrasse.

Die hochfrequenten Emissionen des angrenzenden Sendemastes der Telekom AG liegen laut RGU im für Wohnen unkritischen Bereich nach BImSchV.

Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Als weitere Ziele bei der Umsetzung des Vorhabens sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauleitplanung ein Ausgleich zwischen diesen Aspekten zu finden. Mit der Planung soll ein nachhaltiges Konzept mit zukunftsfähigem Energiestandard umgesetzt werden. Auch die unterschiedlichen Belange und Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungsgruppen, Altersklassen und Geschlechter im Sinne des Gender Mainstreaming sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies schließt das objektive und subjektive Sicherheitsempfinden ebenso mit ein wie eine durchgehend barrierefreie Gestaltung.

5. Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren zulässig.

Die von der CORPUS SIREO Asset Management GmbH als Stellvertreter der Deutschen Telekom AG vorgesehene Neubebauung ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 11942 m². Somit bleibt die geplante Grundfläche (GR) unter 20.000 m² und entspricht § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.05.2011 darf die vorhandene Versiegelung um nicht mehr als 5000 m² erhöht werden.

Die geplante Neubebauung entspricht dieser Forderung mit einer zusätzlich versiegelten Fläche von nur ca. 1300 m².

Die Prüfung hat ferner ergeben, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1466 nicht vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Änderung des Flächennutzungsplans

Analog § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert worden ist. Der FNP wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.

Wettbewerb

Es wird ein Verkauf des Planungsgebietes mit Planungssicherheit nach Satzungsbeschluss angestrebt. Der zukünftige neue Eigentümer verpflichtet sich zu einem Realisierungswettbewerb unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Planung wurde in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vorgestellt. Für die zu beplanenden Grundstücke an der Blütenburg- und Pappenheimstraße kommen die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung.

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von den Planungsbegünstigten getragen werden. Diese Regularien hat der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012 angepasst (vgl. „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“, Vorlagen-Nummer 08-14 / V 09511, Ratsinformationssystem RIS des Stadtrates).

An gefördertem Wohnungsbau sind 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts nachzuweisen. Hierbei wird wie bisher das sogenannte „fiktive Wohnbaurecht“ berücksichtigt: Baurecht, welches ein Grundstück inne hat, wird durch geldwerte

Umrechnung angerechnet. Dadurch reduziert sich der tatsächliche Anteil am geförderten Wohnungsbau. Künftig wird dieser tatsächliche Anteil bis zum regulären Anteil von 30% (sog. „Förderdelta“) mit sozialorientiertem Wohnungsbau aufgefüllt, also wahlweise in den Förderprogrammen München Modell Eigentum, München Modell Miete, München Modell Genossenschaften, als Werkswohnungen (bzw. Arbeitgeber geförderte Wohnungen) oder als Studierendenwohnungen. Die konkrete Art und Weise der Erfüllung des Förderdeltas orientiert sich im Übrigen an den im Beschluss genannten Kriterien. Das Vorhaben wurde am 11.09.2013 von der Unterarbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung als Übergangsfall anerkannt. Der Stadtrat wird hierüber mit dieser Beschlusßvorlage entsprechend dem Beschluss vom 27.06.2012 informiert.

Die Deutsche Telekom AG, vertreten durch die CORPUS SIREO Asset Management GmbH, hat als Eigentümerin der Grundstücke die nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderliche Grundzustimmung abgegeben.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) abgestimmt, die Änderungswünsche des RGU wurden eingearbeitet.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses 3

Der betroffene Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes Maxvorstadt wurde gem. § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse mit Schreiben vom 24.01.2014 zu dieser Sitzungsvorlage angehört. Die Angelegenheit wurde am 11.02.2014 in der Sitzung des Bezirksausschusses 3 behandelt. Der Bezirksausschuss hat mit Schreiben vom 14.02.2014 der Vorlage einstimmig zugestimmt. Außerdem hat der BA 3 mehrheitlich beschlossen, eine fußläufige Durchwegung des Geländes (ohne Grundbucheintrag) zwischen Blütenburg- und Pappenheimstraße zu fordern. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird diese Forderung im weiteren Verfahren prüfen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin/dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Frau/Herrn Stadträtin/Stadtrat ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.01.2014, Maßstab M 1:2500, schwarz umrandete Gebiet westlich der Pappenheimstraße, zwischen Marsplatz und Blutenburgstraße, ist eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1466 gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V

zur weiteren Veranlassung.

zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 3
3. An das Kommunalreferat KR-RV-V
4. An das Kommunalreferat - IS-KD-GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
10. An das Kulturreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/20 VS
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/2
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/6
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V

.....