

Telefon: 0 233-25538  
0 233-24306  
0 233-22918  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAII/22P  
PLAN-HAII/52  
PLAN-HAII/22 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2093  
Deroystraße (westlich),  
Arnulfstraße (nördlich),  
Marsstraße (östlich und südlich),  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 945)  
- Steuerzentrum -**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01821**

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
03.12.2014 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsziele</b>	<b>11</b>
<b>5. Weiteres Vorgehen</b>	<b>16</b>
<b>6. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>17</b>
<b>7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)</b>	<b>18</b>
<b>8. Beteiligung der Bezirksausschüsse</b>	<b>18</b>

Telefon: 0 233-25538  
0 233-24306  
0 233-22918  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2093 Deroystraße (westlich), Arnulfstraße (nördlich), Marsstraße (östlich und südlich), (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 945) -Steuerzentrum -**

#### **- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

#### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01821**

Anlagen:

1. Lageplan im Stadtgebiet o.M.
2. Übersichtsplan vom 10.07.2014, M 1:5.000
3. Wettbewerbsergebnis 2008
4. Rahmenplanung
5. Stellungnahme BA 9 vom 23.10.14

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2014 (SB) Öffentliche Sitzung**

#### **I. Vortrag der Referentin**

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 10 der Geschäftsordnung des Stadtrates

#### **1. Anlass der Planung**

Das seit den 1960er Jahren von den Münchner Finanzämtern und der Steuerverwaltung genutzte Grundstück westlich der Deroystraße soll zu einem Steuerzentrum entwickelt werden, in dem alle Münchner Finanzämter an einem Standort gebündelt werden. Mit der Zentralisierung entstehen administrative und organisatorische Vorteile für den Freistaat Bayern. Neben der eindeutigen Adressbildung sind weitere Vorteile für die Münchner Bürgerinnen und Bürger zu benennen, insbesondere ist der zentral gelegene Standort sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar.

#### **Beschlusslage**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 04.10.2007 wurde im Rahmen des Eckdatenbeschlusses (RIS-Nr. 02-08 / V 09832) das weitere Vorgehen dargestellt sowie die Durchführung eines Planungswettbewerbs vereinbart. Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer war es, einen Vorentwurf für einen ersten Realisierungsabschnitt und den Neubau des Zentralfinanzamtes zu erstellen. Dieser ist Teil eines zu entwickelnden Gesamtkonzeptes für die Neustrukturierung des gesamten Areals an der Deroystraße. Auf den Erhalt des erst 2003 fertiggestellten Gebäudes

mit Servicezentrum und Kantine war dabei Rücksicht zu nehmen. Ebenso sollte eine Kindertagesstätte auf dem Gelände beibehalten und in das neue Konzept integriert werden. Die Schaffung von öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen unter Beachtung der vorhandenen Grünstrukturen galten neben einer sinnvollen und harmonischen Einbettung in den städtebaulichen Kontext als Planungsziel.

Für den begrenzt offenen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischem Ideenteil wurde durch die Jury am 13.06.2008 ein 1. Preis an Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten mit WGF Objekt GmbH Landschaftsarchitekten (beide in Nürnberg ansässig) vergeben. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist in seiner Sitzung am 03.12.2008 über das Wettbewerbsergebnis informiert worden.

Da der für das Planungsgebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 945 aus dem Jahr 1973 das geplante städtebauliche und grünplanerische Konzept und die höhere bauliche Dichte nicht zulässt, soll ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2093 aufgestellt und der bestehende Bebauungsplan insoweit verdrängt werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 3, Maxvorstadt westlich der Münchner Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Hauptbahnhof.

Mit einer Fläche von ca. 6,6 ha wird das Areal von der Mars-, Deroy- und Arnulfstraße begrenzt. Kern des Planungsgebietes ist das Fl.St. Nr. 6848, Gemarkung München IV, mit einer Größe von ca. 5,16 ha, das sich im Eigentum des Freistaats Bayern befindet und mit Bürogebäuden der Steuerverwaltung bebaut ist. Die restlichen 1,44 ha des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es sind Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 6840, 6843/4, 6843/18 (Marsstraße), 6843/19 (Deroystraße)).



Abb. 1: Katasterauszug

Bezüglich des bestehenden baubestandenen öffentlichen Parkplatzes nordöstlich des Steuerzentrums im Bereich entlang der Marsstraße (eine Teilfläche der Flurstücksnummer 6840) hat der Freistaat Bayern bei der Landeshauptstadt München ein Kaufinteresse bekundet.

## **2.2. Historische Entwicklung**

Das heutige Areal der Finanzämter war eine Teilfläche des Marsfelds, das 1803 erstmals namentlich erwähnt wurde. Im Plan der Königlichen Haupt- und Residenzstadt München von 1865 war der Bereich als „Marsfeld oder Exerzierplatz“ bezeichnet. Später wurde das Feld mittels Straßen erschlossen und parzelliert. Im zentralen Bereich des Marsfelds wurde der Marsplatz angelegt, eine von symmetrisch angeordneten Gebäuden gefasste Anlage. Nördlich des Marsplatzes befanden sich militärische Bildungsanstalten, südwestlich auf dem heutigen Gelände der Steuerverwaltung begann ab 1887 für die Infanterie die Errichtung der Marsfeldkaserne, eine durch Randbebauung gefasste Kasernenanlage. Ansonsten war der Marsplatz durch von Straßen begrenzten Grünflächen geprägt. Diese Grünflächen wurden mit der Zeit mit Schulen (Wittelsbacher Gymnasium, Gewerbeschule) sowie durch das ehemalige Paketzustellamt bebaut.

Bereits 1923 wurde auf dem Kasernenplatz das Landesfinanzamt errichtet. Im Jahr 1944 erfolgte wiederum eine militärische Nutzung des Areals. Nach der Zerstörung der Gebäude im Krieg erfolgte nördlich der Arnulfstraße der Bau von drei quadratischen, viergeschossigen Baukörpern mit Innenhöfen (Fertigstellung 1968). Diese wurden für die Steuerverwaltung, insbesondere für das Finanzamt München Nord errichtet. 1976 folgte der vier- bis neugeschossige Gebäudekomplex südlich der Marsstraße. Der zwischen diesen baulichen Anlagen gebaute Wirtschaftshof wurde im Jahr 2003 mit einem eingeschossigen Servicecenter mit Kantine überbaut. Die nördlich der Arnulfstraße errichteten drei Verwaltungsgebäude wurden um 1990 saniert.

## **2.3. Städtebauliche Bestandssituation, bestehende Nutzungen**

Das Planungsgebiet wird von der Steuerverwaltung genutzt. Die vorhandene Bebauung konzentriert sich auf den Osten und den Süden des Grundstücks. Die östlich der Marsstraße befindliche Freifläche mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ist öffentlich zugänglich und dient der Naherholung. Der Großteil der Stellplätze ist in zwei Tiefgaragen sowie einem oberirdischen Parkplatz westlich des nördlichen Gebäudetrakts untergebracht. Im Gebäudetrakt Deroyststraße 22 befindet sich eine städtische Kindertagesstätte (zwei Kindergartengruppen) mit Belegrechten für Bedienstete des Freistaats Bayern.

Im Norden des Planungsgebietes liegt an der Marsstraße als Teil der Verkehrsfläche ein öffentlicher Parkplatz, der in eine kleine Grünanlage eingebettet ist.

Die unmittelbare Umgebung ist im Westen überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Auf der östlichen Seite der Deroyststraße befindet sich die Akademie für Graphisches Gewerbe sowie das ehemalige Paketzustellamt, das entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2011 im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2056 als urbanes und nachhaltiges Quartier mit Wohnen und Arbeitsplätzen (Büros und Ateliers) entwickelt werden soll. Im Süden schließt sich der auf dem ehemaligen Containerbahnhof neu gebaute Stadtteil „Arnulfpark“ mit Woh-

nungs- und Gewerbebauten um eine weitläufige Parkanlage an.

In der weiteren Umgebung des Planungsgeländes finden sich eine Reihe von wichtigen Büro- und Verwaltungskomplexen ( z.B. Landeskriminalamt, Telekom, WWK Versicherungen, Bayerischer Rundfunk). An der Blütenburgstraße und Nymphenburger Straße befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und Gastronomie.

### **Städtebauliche Struktur**

Die Umgebung ist sehr heterogen hinsichtlich der Gebäudestruktur (Solitärgebäude und auch geschlossene Straßenrandbebauung) und der Höhenentwicklung.

Die Ostseite der Deroystraße wird im nördlichen Teil von einer vorwiegend fünfgeschossigen Blockrandbebauung geprägt. Im südlichen Teil schließt sich das nur ein- bis zweigeschossige, größtenteils denkmalgeschützte Paketzustellamt an, welches durch eine siebengeschossige Wohnbebauung ergänzt werden soll.

An der Südseite der Arnulfstraße befindet sich die fünf- bis siebengeschossige Randbebauung des „Arnulpark“. Die Westseite der Marsstraße ist überwiegend von viergeschossigen Gründerzeitbauten geprägt, an der Ecke zur Arnulfstraße ist ein einzelnes sechsgeschossiges Gebäude vorhanden.

Im Norden, jenseits der Marsstraße sind die Gebäude des Landeskriminalamts prägend. Dieser aus drei miteinander verbundenen Hauptgebäuden gebildete Komplex hat an der Ecke Maillingerstraße acht, im zentralen Bereich drei bis vier und an der östlichen Seite sechs Geschosse.

## **2.4. Grün- und freiraumplanerische Bestandssituation**

### **Naturhaushalt**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Forstenrieder Schotterterrasse auf quartären fluvio-glazialen Kiesablagerungen. Der natürliche Bodenaufbau in diesem Bereich ist vollständig durch anthropogene Nutzung überformt und weist bis ca. 2 m unter Geländeoberkante (GOK) keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden leicht um ca. 2 m an und weist eine mittlere Geländehöhe von ca. 522,00 m ü. NN auf. An der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum der Marsstraße ist ein Geländesprung von ca. 0,5 m ausgebildet.

Der höchste errechnete Grundwasserstand (HW 40) liegt bei ca. 6,00 m unter GOK. Bei Mittelwasserstand ergibt sich ein Flurabstand von ca. 7,8 m unter GOK.

Die Grundwasserfließrichtung ist Nord bis Nordwest. Im zentralen Areal befindet sich eine kleine, künstlich angelegte Wasserfläche.

Das Planungsgebiet gehört sowohl aus lufthygienischer als auch aus thermischer Sicht zur Kategorie des Stadtklimatops. Größere, begrünte Flächen im Planungsgebiet leisten jedoch einen positiven Beitrag in Bezug auf den Wasserhaushalt, die natürlichen Bodenfunktionen und die klimatischen Verhältnisse vor Ort.

### **Vegetation, Versiegelung, Biotopfunktion**

Das gesamte Planungsgebiet wird zu den angrenzenden Straßen von einem vitalen, in großen Teilen erhaltenswerten Vegetationsbestand aus Laubbäumen, mit Heckensträuchern im Unterwuchs, eingerahmt. Diese Vegetationsstrukturen finden sich vor allem entlang der Marsstraße und der Arnulfstraße. Entlang der Derostraße befinden sich zentral die Zugangs- und Zufahrtbereiche zum Planungsgebiet. Im nördlichen und südlichen Bereich entlang der Derostraße verlaufen begrünte Flächen mit großen Laubbäumen als Vorgartenzone. In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Derostraße steht eine Baumreihe mit Linden. Entlang der Arnulfstraße ist eine beidseitige Lindenreihe vorhanden.

Der Hauptbaumbestand ist ca. 30-40 Jahre alt und setzt sich hauptsächlich aus heimischen Arten zusammen. Auf dem Grundstück befinden sich 448 Laub- und Nadelbäume, davon unterliegen 149 der Baumschutzverordnung (Stammumfänge zwischen 80 cm und 220 cm).

Sowohl die unbebauten Flächen zwischen dem Gebäudebestand im Süden als auch im Zentrum des Planungsgebiets sind gärtnerisch gestaltet und z.T. mit dichtem Laubbaumbestand bestockt. Im Westen wird ein größerer Bereich von einer weitläufigen Rasenfläche eingenommen. Die Rasenfläche ist nährstoffreich und artenarm, und in den Randbereichen mit Bäumen bepflanzt. Die oberirdischen Stellplatzflächen im Norden des Planungsgebietes sind mit Bäumen überstanden.

Die Innenhöfe der Gebäude an der Arnulfstraße und des neugeschossigen Gebäudes Marsstraße/ Derostraße sind gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen bepflanzt.

Das Planungsgebiet ist vor allem im östlichen Bereich durch Überbauung mit Gebäuden sowie die Unterbauung mit einer Tiefgarage und durch die Belagsflächen für den Parkplatz und diverse Zuwegungen versiegelt. Zusammen mit der im Umgriff des Planungsgebietes enthaltenen Straßenfläche hat das Planungsgebiet derzeit einen Versiegelungsgrad von ca. 54,2 %.

Der Grüngürtel entlang der Marsstraße ist in der Stadtbiotopkartierung als Biotopentwicklungsfläche ausgewiesen. Ob geschützte oder naturschutzrechtlich bedeutsame Pflanzen- und Tierarten auf dem Grundstück vorhanden sind, muss im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Laufe des Planungsverfahrens geklärt werden. Im Planungsgebiet befinden sich keine festgesetzten Schutzgebiete.

### **Erholung und Freiflächensituation**

Für die drei Altersgruppen Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche besteht in den benachbarten Wohngebieten eine Spielflächenunterversorgung.

Auf den Freiflächen der Finanzämter selbst befindet sich im zentralen Bereich, rückwärtig des Servicezentrums, eine intensiv gestaltete Aufenthaltsfläche mit Teich und Sitzgelegenheiten.

Die westlich daran anschließende große Rasenfläche wird von der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete für Freizeitaktivitäten genutzt.

In der näheren Umgebung, fußläufig erreichbar, befindet sich in etwa 150 m Entfernung der Arnulfpark. Er weist große Wiesenflächen und Spielplätze für Kinder aller Altersstufen auf.

### **2.5. Verkehrliche Situation**

Das Grundstück ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über das umliegende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erschlossen.

#### **Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt mit ca. 400 m Entfernung im unmittelbaren Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle „Hackerbrücke“ sowie mit ca. 600 m Entfernung in der Nähe der U-Bahnhaltestelle „Maillingerstraße“ der Linien U1/ U7. Zusätzlich stehen die Straßenbahnlinien 16, N16 und 17 in der Arnulfstraße mit den Haltestellen „Hackerbrücke“ und „Deroystraße“ zur Verfügung. Das Planungsgebiet liegt damit im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich für Kernzonen (600 m Radius für U- und S- Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen und Busse).

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

Die Haupteinschließung des Planungsgebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr derzeit ausschließlich über drei Zu-/ Ausfahrten über die Deroystraße. Von dort werden sowohl die beiden Tiefgaragen als auch die vorhandenen oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück selbst angefahren sowie der Lieferverkehr abgewickelt. Über die an die Deroystraße anschließende Marsstraße bzw. die Arnulfstraße besteht die Anbindung an den Mittleren Ring (Donnersbergerbrücke/ Landshuter Allee) und damit an das Hauptverkehrsnetz der Landeshauptstadt München.

#### **Radverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Mars-/ und die Arnulfstraße an den Inneren Radlring und über die Maillingerstraße an die Hauptradroute Marienplatz – Feldmoching (Nymphenburger Straße) gut angebunden.

#### **Fußverkehr**

Für Fußgängerinnen und Fußgänger bietet das Planungsgebiet eine Durchquerungsmöglichkeit in Ost-West-Richtung parallel zur Arnulfstraße. Im Nord-Westen grenzt die Maillingerstraße an das Planungsgebiet, die als Anbindung an die U-Bahn eine wichtige Funktion hat, allerdings ohne gesicherten Überweg für Fußgängerinnen und Fußgänger. Gesicherte Fußgängerüberwege sind nur in den Kreuzungsbereichen Mars-/ Arnulfstraße, Mars-/ Deroystraße und Arnulf-/ Deroystraße vorhanden. Das gesamte Planungsgebiet ist von straßenbegleitenden Fußwegen umgeben.

#### **Ruhender Verkehr**

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

Die im Bogenverlauf der Marsstraße innerhalb der Gehölzstreifen auf städtischem Grund errichtete Stellplatzanlage ist entbehrlich. Weiterhin liegt das Planungsgebiet innerhalb des Parkraummanagementgebietes St.-Vinzenz-Viertel. Östlich grenzt das Gebiet Marsfeld an.

### **Technische Infrastruktur**

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden.

### **2.6. Altlasten und Kampfmittelbeseitigung**

Für das Planungsgebiet sind in der stadtweiten Altlastenkarte zwei altlastenrelevante Bereiche verzeichnet. Dabei handelt es sich einerseits um eine ehemalige Gießerei, die nach dem Zweiten Weltkrieg in den Ruinen der ehemaligen Infanterie-Kaserne an der Arnulfstraße untergebracht war. Weiter wurden im Jahr 2002 beim Neubau des Servicezentrums an der Derostraße belastete Auffüllschichten angetroffen, die bis in eine Tiefe von 2 m reichten. Innerhalb des Baufeldes wurden die Verfüllhorizonte vollständig entfernt, an den Böschungen der Baugrube war jedoch ersichtlich, dass sich die Auffüllung noch in südliche, nördliche und östliche Richtung erstreckt.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen und der daraus resultierenden anthropogenen Überformung des Geländes ist für das gesamte Planungsgebiet mit belasteten Auffüllungen zu rechnen. Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, die Auffüllungen getrennt auszubauen, hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu beproben und entsprechend zu entsorgen. Ein Altlastengutachten zur Verifizierung der Aussagen ist vom Staatlichen Bauamt München 1 in Auftrag gegeben worden.

Eine Untersuchung zur Kampfmittelortung vom 23.08.2013 liegt vor. Hierin wird darauf verwiesen, dass nach Luftbildauswertung und Magnetismusortung Bombenblindgänger bzw. verfüllte Bombenrichter im Planungsgebiet zu verzeichnen sind. Um die tatsächliche Munitionsbelastung im Gelände zu verifizieren, wird durch die Gutachter empfohlen, die Verdachtspunkte sowie die Bombenrichter genauer zu untersuchen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen saniert werden können und der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

### **2.7. Immissionen**

Die zentrale Lage des Planungsgebiets lässt eine deutliche Lärmbelastung vor allem durch die umgebenden Straßen vermuten. Für das weitere Verfahren wurde bereits ein Schallschutzgutachten beauftragt, welches einerseits die aus den umgebenden Schallquellen sich ergebenden Lärmbelastungen auf die geplante Büronutzung und die Kindertagesstätte beurteilen wird. Andererseits wird das Gutachten die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen, Schulen) untersuchen und ggfs. entsprechende Emissionskontingente festsetzen.

### **2.8. Planerische und rechtliche Ausgangssituation**

#### **2.8.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Grundstück des Freistaates Bayern mit der Steuerverwaltung als Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ dargestellt.

Im integrierten Landschaftsplan ist die nordöstlich daran anschließende Grünfläche mit öffentlichem Parkplatz als Allgemeine Grünfläche dargestellt. Entlang der Mars-

straße und Arnulfstraße sind Alleen („alleeartig zu begrünender Bereich“) dargestellt, sowie in der Mars- und der Deroystraße Örtliche Grünverbindungen zur Anbindung an den Arnulfpark.

### 2.8.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 945

Das Planungsgebiet deckt sich vollumfänglich mit dem zum 22.11.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 945. Dieser Bebauungsplan Nr. 945 umfasste ursprünglich auch die im südlichen Bereich aufgenommene Straßenhälfte der Arnulfstraße, die jedoch nicht Teil der hier vorliegenden Planung werden wird. Dieser Bereich der Arnulfstraße wurde durch den Bebauungsplan Nr. 1873 mit Inkrafttreten am 20.08.2003 überplant, so dass der Bebauungsplan 945 in diesem Teil verdrängt wurde. Da im Bereich der angrenzenden Arnulfstraße keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen erforderlich sind, umfasst das jetzige Planungsgebiet nur den verbleibenden, nicht verdrängten Teil des Bebauungsplans Nr. 945.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 945 lauten:

- Art der Nutzung: Gemeinbedarf – Kerngebiet „Finanzverwaltung“;
- Festsetzung von mehreren Bauräumen von 1 bis maximal 9 Geschossen (Marsstraße sowie Marsstraße/ Deroystraße);
- Grundflächenzahl: 0,3;
- Geschossflächenzahl: 1,2.;
- Flachdach, TG.
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes
- großzügige Freibereiche zwischen den Bauräumen

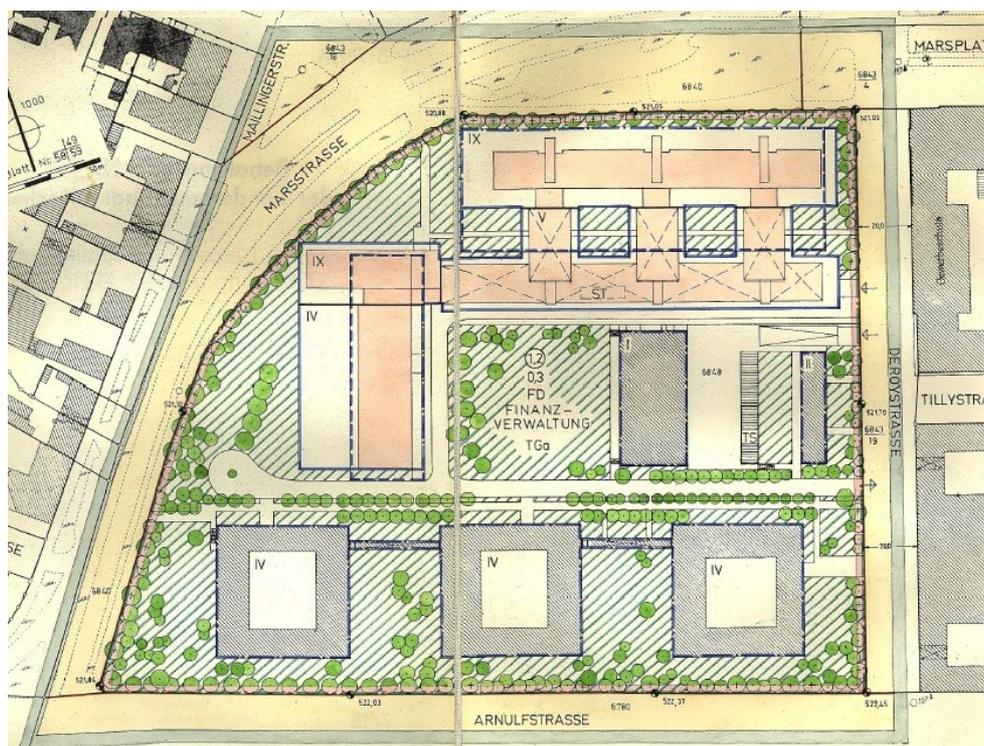


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 945

### **2.8.3. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Baudenkmäler.  
In unmittelbarer Nachbarschaft sind folgende Einzeldenkmäler in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

#### **Deroystraße 1, Schulgebäude**

Ehem. Gewerbeschule, jetzt Berufsschulzentrum, stattlicher, aus mehreren Baukörpern bestehender Komplex, nordöstlicher Eckteil mit Turmrisalit, errichtet in reduziert-historisierenden Formen, von Robert Rehlen, 1914—16, 1956 z. T. verändert; Gruppe mit Pranckhstraße 2.

#### **Pranckhstraße 2**

Südflügel des Städt. Beruflichen Schulzentrums Alois Senefelder, fünfgeschossiger Walmdachbau mit Seitenrisalit zur Tillystraße in schlichten neubarocken Formen, von Robert Rehlen, 1904-06, nach Kriegsschäden stark vereinfacht und aufgestockt wiedererrichtet, von Hermann Leitenstorfer, 1949-52; Komplex mit Deroystraße 1; vgl. Marsplatz, Senefelder-Denkmal.

#### **Marsplatz**

Senefelder-Denkmal, Bronzebüste auf Steinsockel, von Julius Zumbusch, 1877, Sockel, 1958; in Platzmitte.

#### **Marsplatz 10**

Ehem. Militärgebäude, jetzt Dienststelle des Landesamts für Finanzen (Nr. 11) zugehörig, dreigeschossiger Satteldachbau mit mehrfarbigen Sichtbacksteinfassaden und reicher Sandsteingliederung in Formen der Neurenaissance, von Gustav von Schacky, um 1890.

#### **Arnulfstraße 62, Deroystraße 3, Deroystraße 5, Wredestraße 10 ehem. Paketzustellamt (Gesamtanlage)**

Paketzustellamt, weitläufiger, ein großes Rechteck umschreibender niedriger Komplex, im östlichen Hofbereich streng funktionaler Rundbau (Stahlbetonhalle mit Verteileranlage), Portalzone an der Arnulfstraße mit reichem plastischem Dekor, von Robert Vorhoelzer, Walther Schmidt und Franz Holzhammer, 1925-30.

#### **Helmholzstraße 2, Verwaltungsbau**

Ehem. Verwaltungsbau der Lokomotivfabrik Krauss, stattlicher viergeschossiger neubarocker Eckbau mit Mansarddach, Fassadengliederung und Zwerchhäusern, 1922/23.

#### **Maillingerstraße 32, Mietshaus**

Stattlicher viergeschossiger Eckbau mit Erkern und oktagonalem Kuppelturm, in Formen der deutschen Renaissance, um 1900.

#### **Maillingerstraße 34, Mietshaus**

Viergeschossiger Eckbau mit quadratischem Eckturm, Fassadengestaltung in schlichten Formen der Neurenaissance, Ende 19. Jh.

#### **2.8.4. Wesentliche Satzungen und Verordnungen**

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

- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007,
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012,
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtungen der Landeshauptstadt München (Entwässerungssatzung) vom 14.02.1980, zuletzt geändert am 17.05.2013,
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013.

### **3. Planungsziele**

#### **3.1. Stadtentwicklungsplanerische Ziele, Innenstadtkonzept**

Am 05.10.2006 hat die Vollversammlung des Stadtrates für den Innenstadtbereich die Stadtentwicklungskonzeption „PERSPEKTIVE MÜNCHEN, Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung“ (Innenstadtkonzept) beschlossen. Das wichtigste Ziel des Innenstadtkonzeptes ist der Erhalt der tradierten Nutzungsvielfalt in der Innenstadt. Die Nutzungsmischung aus Büro, Wohnen und Handel soll gestärkt werden und die öffentliche Verwaltung mit Publikumsverkehr in der Innenstadt erhalten bleiben.

Aus dem Innenstadtkonzept ergibt sich die Zielsetzung, einen Wohnanteil von ca. 30 % bezogen auf die Mehrung des Maßes der baulichen Nutzung zu realisieren. Mit der Konzentration aller Münchner Finanzämter auf dem Gelände in der Deroystraße wird dem Ziel der Erhaltung öffentlicher Verwaltungseinrichtungen in der Innenstadt somit Rechnung getragen. Gleichzeitig scheidet jedoch die Schaffung des geforderten Wohnanteils gemäß Innenstadtkonzept auf dem Areal selbst aus. Für die im Rahmen der Bebauungsplanänderung überschlägige Baurechtsmehrung von ca. 25.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ohne Haustechnik) sind bei einem geforderten Wohnanteil von 30 % der Geschossfläche (siehe Eckdatenbeschluss vom 04.10.2007) ca. 7.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen auf Grundlage des Innenstadtkonzeptes im Innenstadtbereich zu schaffen.

Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses vom 04.10.2007 (3. Antragspunkt) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, in Abstimmung mit dem Bayeri-

schen Finanzministerium für die freiwerdenden Flächen der Steuerverwaltung an der Karl-/Barer-/Katharina-von-Bora-Straße (ehemals Meiserstraße)/ Arcostraße und an der Prinz-Ludwig-Straße ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, damit auf den freiwerdenden Büroflächen vorrangig Wohnen ermöglicht werden kann.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.03.2013 (RIS-Nr. 08-14 / V 11315) wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082 Katharina-von-Bora-Straße (östlich), Karlstraße (nördlich) gefasst. In diesem Planungsumgriff befinden sich auch die Flächen der Steuerverwaltung. Ein Planungsziel ist die Sicherung eines Wohnanteils im bestehenden Gebäudekomplex des Freistaates Bayern an der Katharina-von-Bora-Straße 6 – 8 mit Karlstraße 20 – 24. Der Freistaat hatte mit Schreiben vom 04.10.2010 bestätigt, 1.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnungen für Staatsbedienstete umzubauen.

Von Seiten des Freistaats erfolgte eine Prüfung dieser staatlichen Liegenschaften unter Berücksichtigung der Eignung zu Wohnzwecken, der zeitlichen Realisierbarkeit und der innerstädtischen Lage.

Insbesondere im Hinblick auf die zeitliche Realisierbarkeit und im Hinblick auf den Umfang des zu realisierenden Wohnanteils hat der Freistaat mit Schreiben vom 24.07.2014 mitgeteilt, den Standortvorschlag an der Karl-/Barer-/Katharina-von-Bora-Straße (ehemals Meiserstraße)/Arcostraße und an der Prinz-Ludwig-Straße nicht weiter benennen zu können. Alternativ möchte der Freistaat, den aus dem Vorhaben resultierenden Wohnanteil von 7.500 m<sup>2</sup> an einem anderen Standort im Stadtbezirk 3 Maxvorstadt kurzfristig umsetzen. Die Standorte Erzgießereistraße 14 und Linprunstraße 18 sind derzeit mit Büroflächen und gewerblichen Nutzungen belegt, durch Abriss/ Neubau soll eine Nutzungsänderung in Wohnen erfolgen. Die Sicherung der Wohnnutzung erfolgt durch eine entsprechende Verpflichtung.

### **3.2. Städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche und ökologische Ziele**

Im Eckdatenbeschluss vom 04.10.2007 (Vollversammlung - RIS-Nr. 02-08 / V 09832) wurden Planungsziele benannt, die im vorliegenden Aufstellungsbeschluss übernommen und konkretisiert werden:

- Entwicklung eines qualitätsvollen zeitgemäßen Konzeptes für Verwaltungsnutzung zur nachhaltigen Stärkung des Standortes der Steuerverwaltung, Beibehaltung der Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf „Finanzverwaltung“,
- Einfügung des neuen Steuerverwaltungsstandortes in den städtebaulichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen hinsichtlich Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung,
- Schaffung und Sicherung von vielfältig nutzbaren Grün- und Freiflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer,
- Aufwertung bestehender Grün- und Freiflächen und Integrierung in das neue Gesamtkonzept,
- Weitgehender Erhalt der Vegetationsstrukturen an der Marsstraße und Deroystraße,
- Schaffung ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushaltes,
- Schaffung attraktiver Wegebeziehungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie

- Radfahrerinnen und Radfahrer unter besonderer Berücksichtigung der Fahrrad-  
hauptroute zwischen Deroystraße und Mailingerstraße,
- Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens durch Mobilitätsmanagementmaßnahmen.

Konkretisierend bzw. ergänzend zu diesen ursprünglichen Zielen werden folgende Ziele neu benannt:

- Erhalt der Kindertagesstätte mit dem bestehenden Kindergarten sowie Schaffung zusätzlicher Kinderkrippenplätze;
- Steigerung der Freiflächenqualität durch Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, mit Ausnahme von zusätzlichen Behindertenstellplätzen und von Stellplätzen für Kurzzeitparker und die Anlieferung an die Versteigerungshalle auf dem geplanten Arrondierungsgrundstück im Norden;
- Sicherung der Erholungsfunktion für die Beschäftigten sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere;
- Schaffung von Spielangeboten für Schulkinder und Jugendliche;
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
- Umsetzung von Passivhausstandard im Verwaltungsbau und einer kompakten, urbanen Bauweise als Beitrag zum Klimaschutz.

#### **4. Planungskonzept**

##### **Städtebauliche und freiraumplanerische Grundidee**

Das Wettbewerbsergebnis von 2008 (siehe Anlage 3) wurde zwischenzeitlich überarbeitet und planerisch fortgeschrieben. Im Planungs- und Abstimmungsprozess haben sich folgende wesentlichen Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2008 ergeben:

- Die Reihenfolge der Bauabschnitte hat sich geändert. Der erste Bauabschnitt war zum Zeitpunkt des Wettbewerbs an der Ecke Arnulf-/ Deroystraße geplant. Aus Logistik- und Kostengründen ist er nunmehr auf der unbebauten Fläche an der Marsstraße vorgesehen. Nur so kann gewährleistet werden, dass ein bezugsfertiges Gebäude zur Verfügung steht, um mit der Umzugskette der Finanzverwaltung schrittweise beginnen zu können.
- Die Kindertagesstätte wird im geplanten 5. Bauabschnitt untergebracht. Bislang war diese für den 6. Bauabschnitt vorgesehen und hatte die Freispielfläche auf dem Dach.
- Aus ökologischen Gründen werden alle Neubauten des Freistaates Bayern im Passivhausstandard realisiert. Um die erforderliche Technik unterbringen zu können, wird ein zusätzliches, reines Technikgeschoss auf dem Dach notwendig.

Von diesen Änderungen abgesehen, bleibt das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept des 1. Preisträgers unverändert: Es sieht im östlichen Grundstücksbereich des Planungsgebietes eine Konzentration von sechs leicht versetzt angeordneten Gebäudeblöcken mit Tiefgarage vor. Diese sechs Gebäude mit Innenhöfen werden um einen zentralen Platz (Campus) gruppiert, der die Mitte des neuen Quartiers bildet. Der neue Campusbereich ist eben und wird im finalen Ausbau auf Oberkante

Gelände 522,65 m über N.N. sein. Aufgrund des von Süd nach Nord leicht abfallenden Geländeverlaufs ergibt sich nach Norden ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m bis zur angrenzenden Marsstraße, wodurch die Gebäude auf der Nordseite einen entsprechenden Sockel ausbilden.

Durch die Bündelung der Baukörper im östlichen Grundstücksbereich entsteht im Westen im Bogenverlauf der Marsstraße ein qualitätsvoller und großzügig dimensionierter Freiraum mit einer Größe von ca. 15.600 m<sup>2</sup>, der eine wichtige Erholungsfunktion für das Planungsgebiet und die Umgebung übernimmt. Die geplante Kindertagesstätte des Steuerzentrums wird sich ebenfalls mit ihren Außenspielflächen hin zu diesem Freiraum orientieren. Der bestehende dichte Baumbestand entlang der Marsstraße bleibt dabei nahezu vollständig erhalten: Für die Baustellenzufahrt des ersten Bauabschnitts wird jedoch eine Schneise bzw. eine Auslichtung im Baumbestand an einer Stelle an der Marsstraße notwendig, die nach Fertigstellung wieder adäquat bepflanzt und geschlossen werden wird. Im Bereich der großen Grünfläche sind für Schulkinder und Jugendliche öffentlich zugängliche Spielangebote vorgesehen.

#### **Realisierung in mehreren Bauabschnitten und Rahmenplanung**

Die Realisierung des Steuerzentrums soll in sechs Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt (siehe Anlage 4 dieser Vorlage) soll ab Herbst 2014 westlich des bestehenden neugeschossigen Gebäudes Derostraße 4 unter Wegfall der oberirdischen Stellplatzanlage begonnen werden. Die weiteren Bauabschnitte werden im Uhrzeigersinn fortgeführt.

Mit dem ersten Bauabschnitt wird die im Westen vorhandene, öffentlich nutzbare Grünfläche mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Belegung durch Einrichtungen für die Baustellenlogistik zunächst zeitweise auf ca. die Hälfte verkleinert werden. Mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2018 wird jedoch dann wieder eine nutzbare Freifläche von ca. 6.100 m<sup>2</sup> der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden können.

Seitens des Freistaats wurde eine Rahmenplanung für das Gesamtgelände in Auftrag gegeben (siehe Anlage 4). Diese Rahmenplanung zeigt die Entwicklung des Gesamtareals in den sechs Bauabschnitten und über den langfristig geplanten Zeitraum auf. Die Rahmenplanung ist zum Einen die Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan, zum Anderen die Grundlage, um über den Gesamtzeitraum die Realisierung der einzelnen Bauabschnitte mit der zugehörigen Baustellenlogistik und die zeitlich gestaffelte Freiflächengestaltung insgesamt koordinieren und optimieren zu können. Die Gesamtbetrachtung dient im Hinblick auf die Freiflächengestaltung auch dazu, die Eingriffe in den Gehölzbestand zu minimieren und frühzeitig Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bereitstellen zu können.

Im Rahmen der sukzessiven Umstrukturierung des Areals ist nach Fertigstellung des fünften Bauabschnitts der Abbruch des westlichen Bestandsgebäudes Derostraße 18 geplant. Ab diesem Zeitpunkt kann die geplante Freifläche im Westen in einem zweiten Schritt und final mit einer Größe von ca. 15.600 m<sup>2</sup> realisiert werden, um anschließend als öffentlich nutzbare Grünfläche zur Verfügung zu stehen.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung soll weiterhin „Gemeinbedarf – Kerngebiet Finanzverwaltung“ festgesetzt werden. Neben den Verwaltungsgebäuden des Steuerzentrums sollen

weiterhin eine Betriebskindertagesstätte, eine betriebszugehörige Kantine sowie zusätzlich eine betriebszugehörige Versteigerungshalle ermöglicht werden.

Das Maß der Nutzung soll dem Wettbewerbsergebnis und der Rahmenplanung entsprechend mit einer Grundfläche inklusive Nebenanlagen von rd. 34.000 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von rd. 87.000 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Dabei wird das Technikgeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche aufgrund seiner Funktion als erweiterter Dachaufbau nicht berücksichtigt.

Damit werden bei einer Ausschöpfung des zugelassenen Nutzungsmaßes die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 eines Kerngebiets nicht überschritten.

### **Bauweise, Höhenentwicklung und Dachform**

Die vorgesehene Planung des Steuerzentrums wahrt mit seinen sechs Solitärbaukörpern und der geplanten Höhenentwicklung die Maßstäblichkeit und die städtebauliche Struktur der Umgebung. Die fünf sechsgeschossigen Gebäude sind um das bis zu dreigeschossig konzipierte Servicezentrum an der Derostraße gruppiert. Mit dieser Höhenentwicklung leiten die Baukörper auch auf den Gebäudebestand des denkmalgeschützten ehemaligen Paketzustellamtes über.

Für das ehemalige Paketzustellamt wurde 2010/ 2011 ein Wettbewerb zur Nachnutzung durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs im sogenannten Westhof der Anlage sieht neben dem Erhalt der zweigeschossigen Gürtelbauten einen mittig angeordneten Verbindungsbau mit sieben Geschossen vor. Die hier geplante Nutzung ist überwiegend Wohnen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen.

Das ausschließlich für die Technik erforderliche zusätzliche Geschoss ist bei den sechsgeschossigen Gebäuden des Steuerzentrums von der Außenfassade deutlich zurückgesetzt. Da der Straßenquerschnitt der Marsstraße insgesamt sehr breit ist, ist eine Vorfeldsituation und ggfs. ein Blickkorridor gegeben. Da das Technikgeschoss nach dem Wettbewerb zusätzlich hinzugekommen ist, wird die Erforderlichkeit einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) noch geprüft werden.

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° vorgesehen, die begrünt werden sollen, um kleinklimatische Aufheizungen zu vermeiden.

### **Verkehr, Stellplätze**

Die Erschließung des Steuerzentrums soll auch weiterhin ausschließlich von der Derostraße her erfolgen.

Ziel ist es, die derzeit vorhandenen oberirdischen und unterirdischen Stellplätze in eine große Tiefgarage zusammenzufassen, die mit jedem einzelnen Bauabschnitt erweitert wird. Dabei wird auch die zweigeschossige Bestandstiefgarage durch einen Neubau ersetzt. Die im geltenden Bebauungsplan unregelmäßige Zulässigkeit von Tiefgaragen im Planungsgebiet soll anhand dieses Konzeptes auf den östlichen Teilbereich des Baugrundstückes beschränkt werden. Das Steuerzentrum und das gesamte Planungsgebiet erhält dadurch eine qualitative Aufwertung.

Die einzigen Ausnahmen für oberirdische Stellplätze sollen die Bereitstellung von kurzzeitig nutzbarem Parkraum für die im zweiten Bauabschnitt (Gebäude Ecke Mar-

s-/ Deroystraße) vorgesehene Versteigerungshalle sein, sowie die erforderlichen Behindertenparkplätze. Derzeit werden Gespräche geführt, ob hierfür eine nördlich an das Grundstück des Freistaat Bayerns anschließende Fläche (derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt München) erworben werden kann (vgl. Abb. 1).

### **Grünordnung**

Mit der Neuplanung werden die Bauräume auf der Ostseite konzentriert und die Freiflächen im westlichen Bereich des Planungsgebietes zu einer großzügigen Grünfläche zusammengefasst.

Im Zentrum des Campus ist ein mit Baumgruppen gestalteter Platzbereich mit einem Retentionsbecken vorgesehen. Damit stehen den Berufstätigen des Steuerzentrums wie auch den Anwohnerinnen und Anwohnern weiterhin vielfältig nutzbare Freiflächen auf dem geplanten Campusgelände und im westlich gelegenen parkartigen Bereich zur Verfügung. Die Nutzung der Freiflächen durch die Öffentlichkeit wird weiter auf freiwilliger Basis durch den Freistaat ermöglicht. Ob eine gesicherte öffentliche Nutzung möglich ist, bleibt der Prüfung im Planungsverfahren vorbehalten.

Der Baumbestand entlang der Marsstraße soll weitgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die innerhalb der vorgesehenen Bauräume einschließlich ihrer erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen bestehenden Gehölze werden entfernt. Für die zu fallenden Bäume können die Ersatzpflanzungen innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden. Die Dachflächen der Neubaus sollen extensiv begrünt werden.

Beim naturschutzrechtlichen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt findet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anwendung. Demnach ist ein ökologischer Ausgleich im S. d. Naturschutzgesetzes nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 945 ist auf dem gesamten Baugrundstück eine Tiefgarage zulässig. Eine flächenmäßige Beschränkung ist nicht festgesetzt, so dass eine Unterbauung bzw. eine Versiegelung durch Tiefgaragen auf dem gesamten Baugrundstück – soweit nicht Baumfestsetzungen durch eine Unterbauung betroffen sind - als abgewogen gilt und zulässig wäre.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Die Umsetzung des ersten Bauabschnittes soll ab Herbst 2014 bis ins Jahr 2018 auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 945 erfolgen. Ein entsprechender Antrag im Zustimmungsverfahren wurde bei der Landeshauptstadt München eingereicht. Mit der Fertigstellung und dem Bezug des ersten Bauabschnitts wird das Gebäude Deroystraße 4 (Ecke Marsstraße/Deroystraße) geräumt und abgerissen. Im Anschluss für die Jahre 2019 – 2022 ist dort der zweite Bauabschnitt auf Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Die sukzessive Realisierung der weiteren Bauabschnitte drei bis sechs auf Basis dieses Bebauungsplanes ist vom Staatshaushalt abhängig und zeitlich derzeit noch nicht genauer darstellbar.

### **Antrag Zustimmungsverfahren für den 1. Bauabschnitt**

Der erste Bauabschnitt des neuen Steuerzentrums soll auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 945 im Bereich des noch unbebauten Bauraums im Nordwesten an der Marsstraße erfolgen, dieser wird derzeit als Parkplatz genutzt. Die Geschossfläche des Neubaus beträgt rd. 19.000 m<sup>2</sup> und schöpft damit das bestehende bislang nicht realisierte Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 945 nahezu aus.

Das Staatliche Bauamt München 1 als Baudienststelle des Freistaates Bayern hat im April 2014 im Rahmen des gemeindlichen Zustimmungsverfahrens gemäß Art. 73 Bayerische Bauordnung (BayBO) einen entsprechenden Antrag bei der Landeshauptstadt München eingereicht.

Zur Realisierung des ersten Bauabschnittes sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 945 erforderlich. Das Einvernehmen der Landeshauptstadt München wurde in Aussicht gestellt, wenn mit dem Antrag auf Zustimmung ein Baurechtsverzicht für den weiter westlich liegenden weiteren Bauraum, der nicht vom 1. Bauabschnitt in Anspruch genommen wird, erklärt wird, um die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan insgesamt einzuhalten und die Freihaltung der Grünfläche zu sichern.

Im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnittes werden durch die Baumaßnahme und die notwendige Baustelleneinrichtungsfläche 77 Bäume gefällt, von denen 43 durch die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013 geschützt sind. Der Verlust an erhaltenswertem, geschütztem Baumbestand wird entsprechend dem eingereichten Freiflächengestaltungsplan im 1. Bauabschnitt innerhalb des nordwestlichen Bereichs des Planungsgebietes vollständig ersetzt werden. Durch die weiteren Bauabschnitte wird dieser neu entstandene Gehölzbestand dann nicht mehr berührt.

### **6. Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Die vom Freistaat vorgesehene Neustrukturierung und Neubebauung ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 51.600 m<sup>2</sup>. Es soll eine Grundfläche (GR) von maximal ca. 34.000 m<sup>2</sup> festgesetzt bzw. versiegelt werden.

Die ca. 34.000 m<sup>2</sup> setzen sich zusammen aus der Summe der Grundflächen der einzelnen Bauabschnitte 1 bis 6 mit 20.400 m<sup>2</sup>, den Stellplätzen mit ihren Zufahrten (oberirdisch) mit ca. 200 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit ca. 5.500 m<sup>2</sup>, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) mit ca. 7.800 m<sup>2</sup>.

In Anbetracht des bereits vorhandenen Baurechts gemäß Bebauungsplan Nr. 945, mit einer Grundfläche von ca. 44.500 m<sup>2</sup>, verbleibt ein Delta von ca. 10.500 m<sup>2</sup> Grundfläche, die nicht mehr versiegelt werden wird.

Eine vertiefte Untersuchung hat ergeben, dass eine kumulative Betrachtung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2056 Derostraße (östlich) zwischen Tillystraße und Arnulfstraße (Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2011, Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss geplant Ende 2014/Anfang 2015) nicht gegeben ist. Es besteht lediglich ein enger räumlicher Bezug jedoch kein plane-

rischer Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Vorhaben.

Aufgrund der geplanten festzusetzenden Grundfläche von 34.000 m<sup>2</sup> kommt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 in Betracht.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der vorgesehenen Art der Nutzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 5 BauGB).

Daher wird für das Planungsgebiet die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angestrebt. Hierfür ist im weiteren Verfahren aufgrund einer überschlägigen Prüfung (sog. Screening) unter Maßgabe der Anlage 2 des Baugesetzbuches zu klären, ob der Bebauungsplan voraussichtlich nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigende, d.h. erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei dieser Prüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zu beteiligen.

Für den geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung besteht kein Änderungsbedarf.

## **7. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Der Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde am 10.09.2014 das Vorhaben des Freistaates Bayern vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München im Sinne der SoBoN-Grundsätze aus. Daher finden die Regelungen und Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

Das Staatliche Bauamt München 1 hat den Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt in der öffentlichen Bezirksausschusssitzung am 08.04.2014 über das Projekt Steuerzentrum im Rahmen einer Präsentation informiert. Dabei wurde sowohl die Hochbauplanung für den 1. Bauabschnitt als auch die Rahmenplanung für das Gesamtgelände vorgestellt und über das Bauleitplanverfahren informiert.

Der direkt betroffene Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt wurde ferner gemäß § 9 Abs. 2 und 3 i. V. m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der Bezirksausschuss 3 hat sich in seiner Sitzung am 07.10.2014 mit der Beschlussvorlage befasst und stimmt der Beschlussvorlage einstimmig zu.

Der Bezirksausschuss des unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden 9. Stadtbezirkes wurde gemäß gemäß § 9 Abs. 2 und 3 i. V. m. dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung), Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 ebenfalls angehört.

Der Bezirksausschuss 9 hat sich in seiner Sitzung am 21.10.14 mit der Beschlussvorlage befasst: Der Bezirksausschuss hat zum Beschlussentwurf wie folgt Stellung genommen (siehe Anlage 5.):

Der BA 9 sieht es als unrealistisch an, dass der Individualverkehr über die Deroystraße abgewickelt werden kann. Der Beschlussvorlage wird unter der Bedingung zugestimmt, dass das Konzept verbessert wird und der Takt der erschließenden Trambahnen 16 und 17 in den Stoßzeiten verdichtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das für das Vorhaben erforderliche Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die Abwicklung des Individualverkehrs über die Deroystraße erfolgen kann.

Die Trambahnlinien 16 und 17 verkehren derzeit von Montag bis Freitag in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr im 10-Minuten-Takt alternierend, so dass i.d.R. jede Haltestelle im 5-Minuten-Takt angefahren wird. Bzgl. der Frage einer weiteren Taktverdichtung der Trambahnlinien 16 und 17 wird die Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG) im Rahmen des weiteren Verfahrens eingebunden werden.

Die Bezirksausschüsse 3 und 9 haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## II. **Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2014, Maßstab 1 : 5.000, schwarz umrandeten Bereich nördlich der Arnulfstraße, östlich und südlich der Marsstraße und westlich der Deroystraße ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung unter Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 945 aufzustellen. Der o.g. Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, eine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) durchzuführen, um die Anwendbarkeit eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Anlage 2 des Baugesetzbuches zu prüfen. Erst nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls steht fest, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 aufgestellt werden kann.
3. 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. mit 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.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 3
2. An den Bezirksausschuss 9
3. An den Freistaat Bayern – Staatliches Bauamt 1
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferat
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Kulturreferat
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
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/24 B
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/21 P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/2
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/5
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V