

Telefon: 0 233-25249  
25102  
25299  
Telefax: 0 233-24213

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

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

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15857**

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 09.10.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
A.) Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.....	1
B.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	1
C.) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	6
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>7</b>
Entwurf Satzungstext.....	8
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	20
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>71</b>

Telefon: 0 233-25249  
25102  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

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

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt

### **Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15857**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2089 (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 3 vom 15.03.2019

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.10.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 8 ff.)

#### **A.) Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 wurde der Öffentlichkeit vom 14.11.2016 mit 28.11.2016 die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.

#### **B.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit den Entwürfen von

Planzeichnung, Beiplan Feuerweherschließung, Satzungstext und Begründung vom 27.10.2016 bis 01.12.2016 durchgeführt.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde der zu überplanende Bereich verkauft. In der Folge kam es zu wesentlichen Umplanungen, so dass der Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die gesamte Planung wiederholt werden musste.

Bei der zweiten Behördenbeteiligung erfolgten insbesondere folgende Änderungen:

- Festsetzung eines Mischgebietes MI statt wie bisher eines Allgemeinen Wohngebietes WA und eines Kerngebietes MK mit Einführung der Bauraumbezeichnungen A – C  
Im Gegensatz zur in vorherigen Entwürfen geplanten Kerngebietsfestsetzung entlang der Pappenheimstraße mit Allgemeinem Wohngebiet in der Blumenburgstraße bietet die Festsetzung eines Mischgebiets über den gesamten Neuplanungsbereich größere Flexibilität, Wohnungen unter Berücksichtigung sonstiger städtebaulicher Belange verträglich unterzubringen. Auch die bessere Bewältigung der durch die unmittelbare Nachbarschaft zu gewerblichen oder gewerbeähnlichen Nutzungen entstehenden Konflikte wird dadurch bei dennoch hohem Wohnanteil ermöglicht.
- Situierung der Kindertagesstätte mit Außenspielfläche im östlichen Bereich von Bauraum C an der Blumenburgstraße (bisher im westlichen Bereich vorgesehen)
- Änderung der Größe der Kindertagesstätte (früher 4 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen, jetzt 2 Krippen- und 3 Kindergartengruppen sowie 1 Hortgruppe), dementsprechend Vergrößerung der angebundenen Außenspielfläche von 980 m<sup>2</sup> auf 1.240 m<sup>2</sup>
- Verzicht auf die Festsetzung von gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen. Sie werden zugelassen und im Bebauungsplan hinweislich dargestellt.
- Festsetzung einer zusätzlichen Tiefgarage (C1) im westlichen Bereich des Bauteils C mit teilweiser Unterbauung der Freifläche (Umgrenzungsfestsetzung)
- Veränderung der Zufahrtsbereiche in der Planzeichnung
- Veränderungen beim Baumbestand und bei den zu erhaltenden Bäumen sowie bei den Artenschutzmaßnahmen, Baumfestsetzung östlich des Bauraums A
- Änderung der Gemeinbedarfsfläche (Flächenvergrößerung östlich und Zeichnungsanpassung bei der Zufahrt an der Westgrenze)
- Entfall der Lärmschutzwand im südlichen Bereich an der Pappenheimstraße/Bauraum B
- Zulassen einer Schallschutzwand entlang der östlichen und südlichen Baulinie als mögliche Schallschutzmaßnahme zum Schutz der Freiflächen vor Verkehrslärm
- Festsetzung Durchfahrt durch den Baukörper/Bauraum C sowie Zufahrt für Feuerweherschließung und Unterhalt der Kindertagesstätte (z.B. Sandaustausch)
- Erweiterung Bauraum Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle nordwestlich für ein Treppenhaus mit Aufzug
- Zulassen einer Bauraumüberschreitung an der südlichen Baulinie des Bauraums A für eine Eingangs- und Überdachungsanlage
- Flurstücksteilung und neue Flurnummer im Umgriff (aus Fl.Nr. 6842 wird 6847/17 geteilt)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zur gesamten Planung, nicht nur zu den Änderungen, gebeten. Sofern ihre Einwendungen aus dem ersten Verfahren inhaltlich noch aktuell waren, konnten sie bei der Wiederholung der Beteiligung erneut vorgebracht werden. Inhalte aus dem

ersten Verfahren wurden, soweit möglich, in die Planung übernommen, die Belange der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Möglichkeit berücksichtigt. Im Folgenden werden deshalb nur die Äußerungen aus der Wiederholung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die vom 28.02.2019 mit 29.03.2019 stattfand, behandelt.

# **1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.04.2019**

Im Plangebiet ist Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden, Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Im Bereich der Zufahrt Tiefgarage Blumenburgstraße befindet sich ein in das Grundstück ragender Kabelschacht, der in Kollision zu der geplanten Grenzbebauung steht. In dem betroffenen Kabelschacht befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien, die das umliegende Gebiet und auch Teile der Innenstadt von München versorgen. Bei Abbruch des bestehenden Wohngebäudes westlich des Kabelschachtes ist der Kabelschacht durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Stahlplatten, Holzverbau o.ä.) zu schützen. Zur Koordination ist eine Kontaktaufnahme mit der Tiefbauabteilung der Telekom zwingend erforderlich. Im Zuge der Grenzbebauung ist im Bereich des Kabelschachtes eine Nische im Gebäude vorzusehen, die eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen muss. Die Nische muss so dimensioniert sein, dass bei den Innenwänden ein Abstand von 1,0 m zu den Außenkanten des Kabelschachtes gewährleistet ist. Eine mineralische Verbindung des Kabelschachtkörpers mit Teilen des Neubaus ist zwingend durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Blumenburg- und Pappenheimstraße, befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind. Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Es wird um folgende fachliche Festsetzung im Bebauungsplan gebeten: Hinsichtlich geplanter Baumplantungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

## **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme der Telekom wurde von der neuen Grundstückseigentümerin Blumenburg Projekt GmbH durch die im Kaufvertrag (S.17) vom 15.12.2016 mit Anlagen 7a.1 und 7a.2 festgelegte beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Sicherung Telekommunikationseinrichtungen“ zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, berücksichtigt. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Forderung der Beachtung des „Merkblatt(s) über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen“ wurde an den Investor weitergegeben.

**2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 26.03.2019**

Grundsätzlich habe der Bauherr im Rahmen der Regelung des Art. 47 BayBO die freie Wahl, um die Stellplatzverpflichtung herzustellen. Faktisch werden die Möglichkeiten des Art. 47 Abs. 3 BayBO entsprechend ihrer Nummerierung häufig nicht gleichwertig gehandhabt. Eine entsprechende Maximalforderung nach Stellplätzen sei jedoch rechtlich strittig. Die Formulierung in § 9 Abs. 2 der Satzung erscheine daher fragwürdig. Es wird eine Umformulierung angeregt

Es wird um eine Klarstellung von § 7 Abs. 2 der Satzung gebeten, der unverständlich sei.

**Stellungnahme:**

Aufgrund des begrenzten und beengten Flächenangebotes für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und der guten ÖPNV-Anbindung wird die Anzahl für die im Mischgebiet herzustellenden Kfz-Stellplätze für Nichtwohnnutzungen (Einzelhandel ausgenommen) auf maximal 75% der nach Münchner Stellplatzsatzung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze beschränkt. Gemäß § 3 Abs. 2 b) sind in Zone II, in der sich das Planungsgebiet befindet, bei Nichtwohnnutzung nur 75 % der nach der Stellplatzsatzung ermittelten Stellplätze nachzuweisen. Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze kann zudem von den im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 "Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) eröffneten Möglichkeiten der Stellplatzreduzierung im geförderten Wohnungsbau und bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes Gebrauch gemacht werden. Die Anregung zu einer Umformulierung wurde aufgegriffen und § 9 Abs. 2 der Satzung wurde ergänzt. Ebenso wurde § 7 der Satzung abgeändert und ein erläuternder Plan in die Begründung aufgenommen.

**3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 22.03.2019**

Die Handwerkskammer hat keine Einwände vorzubringen, sofern die umliegenden Handwerksbetriebe nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden und ein angemessener Gewerbeflächenteil handwerklichen Betrieben zugesprochen werde.

**Stellungnahme:**

Es wurden detaillierte Untersuchungen bezüglich Verkehr, Schall und Gerüchen für das Planungsgebiet erstellt. Die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen wurden dabei in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung umliegender Handwerksbetriebe. Die Vergabe der Gewerbeflächen im MI liegt in der Verantwortung der

Eigentümerin. Im Bebauungsplan können keine Regelungen zur Berücksichtigung von Handwerksbetrieben getroffen werden.

#### **4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-Mail vom 12.04.2019**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist auf die Gespräche und Termine mit der Landeshauptstadt München zu einer möglichen Wohnnutzung in der ehemaligen Kriegsakademie. Da diese nur im Rahmen der wesentlichen Grund- und Aufrissstrukturen des Denkmals realisiert werden könne, müsse eine entsprechende Einschränkung für die vorgesehene Mischgebietsnutzung an dieser Stelle thematisiert werden.

##### **Stellungnahme**

Das Baudenkmal befindet sich als Bauraum A im festgesetzten Mischgebiet. Grundsätzlich ist hier – mit Ausnahme des Erdgeschosses – planungsrechtlich neben gewerblicher Nutzung auch Wohnnutzung zulässig – unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Dass künftige Nutzungen nur im Rahmen der wesentlichen Grund- und Aufrissstrukturen des Denkmals möglich sind, ist der Eigentümerin bekannt, ein entsprechender Hinweis wurde auch in die Begründung unter Punkt 4.2.1 aufgenommen. Derzeit beabsichtigt die Eigentümerin im Baudenkmal gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, Wohnen ist dort nicht vorgesehen. Die Untere Denkmalschutzbehörde wurde/wird in die Planungen eingebunden und wird auch im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

#### **5. Heimatpfleger der Landeshauptstadt München, E-Mail vom 15.04.2019**

Die aus dem Einzelbaudenkmal Pappenheimstraße 14 abzuleitenden Rahmenbedingungen, insbes. Höhenentwicklung, werden für die Neubebauung an der Blumenburg- und an der Pappenheimstraße berücksichtigt. Der im Bebauungsplan nicht vermaßte Rücksprung des „Laternengeschosses“ sollte straßenseitig 3,0 m nicht unterschreiten, um auch die (Haupt-)Wandhöhe der Neubauten von 17,0 m – analog zur Traufhöhe des Baudenkmals – für das Stadtbild entschieden wirksam werden zu lassen.

Für die Bebauung an der Blumenburgstraße sei zur Sicherung der „Blockrandstruktur“ eine Baulinie erforderlich. Diese stehe nicht im Widerspruch zur städtebaulichen und stadtstrukturellen (Sonder)Situation des Solitärgebäudes „Schule“.

Zusätzliche (z.B. Technik-)Aufbauten über dem „Laternengeschoss“ sollten vermieden werden. Durch entsprechende Festsetzungen sei sicherzustellen, dass Aufbauten jeglicher Form in das Laternengeschoss zu integrieren sind.

##### **Stellungnahme:**

Der festgesetzte Rücksprung der „Laternengeschosse“ beträgt (mindestens) 2,0 m, bei den festgesetzten Wandhöhen 17 m bzw. 20 m handelt es sich um Höchstmaße, je nach Gebäudeentwurf ist daher auch ein stärkerer Rücksprung möglich. Das gewählte Maß für den Rücksprung vereint die Bezugnahme auf die Traufkante des Denkmals mit dem Belang, möglichst große Flächen für attraktive Wohn- und Gewerbenutzungen zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Blütenburgstraße soll für den 109 m langen Bauraum Spielräume für Vor- und Rücksprünge, analog der gegenüberliegenden Bebauung, entstehen lassen. Damit bestehen mehr Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Fassaden- und Grundrissgestaltung, z. B. auch für eingezogene Eingangsbereiche, insbesondere im Bereich der integrierten Kita. Dass dadurch keine geschlossene „Blockrandstruktur“ entsteht, ist nicht zu befürchten, da für die Realisierung der festgesetzten Geschossfläche die Bauräume weitgehend ausgenutzt werden müssen. Zudem ist geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die nördliche Baugrenze gibt den Rahmen für den nachgeschalteten Realisierungswettbewerb vor und bietet gleichzeitig Gestaltungsmöglichkeiten. Unter § 8 der Satzung werden Regelungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten getroffen. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Angemessenheit wurden dabei die Dachaufbauten schon auf das technisch mögliche und für die Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendige Maß beschränkt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Den vorgebrachten Einwänden kann deshalb nur nach Maßgabe der oben stehenden Ausführungen entsprochen werden.

### **C.) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der **Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks – Maxvorstadt** hat sich erstmals in der Sitzung vom 15.11.2016 mit der Planung befasst. Die damals abgegebene Stellungnahme ist durch die erneute Anhörung des BA 3 aufgrund der Wiederholung des Verfahrensschrittes hinfällig geworden.

In der Sitzung vom 12.03.2019 hat der BA 3 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung einstimmig zugestimmt (siehe Anlage 4).

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrages entsprochen werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2089 für den Bereich Pappenheimstraße (westlich) zwischen Marsplatz und Blütenburgstraße - Plan vom 20.05.2019 und Text und die dazugehörige Begründung - werden gebilligt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung) wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragungen für die zu bestellenden Verpflichtungen im Grundbuch oder die notarielle Bestätigung) vollinhaltlich erfüllt sind.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089  
der Landeshauptstadt München

Pappenheimstraße (westlich)  
zwischen Marsplatz und Blütenburgstraße  
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1466)

vom ...

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 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 Pappenheimstraße (westlich), zwischen Marsplatz und Blütenburgstraße, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.05.2019, angefertigt vom GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 erfasste Teil des geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1466 (MÜABl. Nr. 32/84 vom 20.11.1984, Seite 358) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung teilweise verdrängt.
- (4) In der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466 festgesetzten Baugrenzen sowie die Abgrenzung für den Gemeinbedarf durch neue Festsetzungen verdrängt. Die Abstandsflächen werden auf das Maß, das sich zwischen Baugrenzen und Abgrenzung für den Gemeinbedarf ergibt, verkürzt.  
In diesem Bereich dürfen keine oberirdischen baulichen Nebenanlagen errichtet werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung samt Satzungsbestimmungen des Bebauungsplans Nr. 1466 für die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle unverändert weiter. Weitere Regelungen zur Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle werden insbesondere in § 2 Abs. 6, § 4 Abs. 6 und § 11 Abs. 2 c) getroffen.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden eine Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle und ein Mischgebiet (MI).
- (2) Im Bauraum C wird innerhalb des östlichen Gebäudeteils (von der östlichen Baulinie über eine Länge von 64 m nach Westen) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen sowie einer Hortgruppe mit mindestens 1.240 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche festgesetzt.  
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Lage der Kindertageseinrichtung (Kita) inklusive Außenspielfläche abgewichen werden, wenn der Gebäude- und Freiflächenentwurf sowie die Funktionalität dies erfordern.  
Ausnahmsweise können im 1. Obergeschoss auch Wohnungen zugelassen werden, falls nicht alle festgesetzten Flächen von der Kindertageseinrichtung in Anspruch genommen werden.
- (3) Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (4) Im MI sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment nicht zulässig.
- (5) In den Bauten entlang der Pappenheimstraße (Bauräume A und B) ist Wohnnutzung erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
- (6) Die Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle dient der Unterbringung von notwendigen Funktionsflächen (wie Feuerwehruzufahrt, Rettungswege und -flächen, Einbringschächte und Erschließungsanlagen) für die bestehende Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen dürfen nicht durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (3) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche darf durch in das Erdgeschoss integrierte Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie Gemeinschaftsräume um die Fläche der Räume einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten werden
  - a) im Bauraum C um maximal 300 m<sup>2</sup> und
  - b) im Bauraum B um maximal 120 m<sup>2</sup>

- (4) Zur Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges in den Gebäuden der Bauräume B und C darf die insgesamt festgesetzte Geschossfläche um 10 m<sup>2</sup> je dort ausgebildetem Vollgeschoss überschritten werden.
- (5) Die nach § 8 dieser Satzung zulässigen Aufbauten für Dachausstiege und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet und dürfen die maximale Wandhöhe entsprechend § 8 Abs. 10 dieser Satzung überschreiten.

#### **§ 4**

##### **Bauweise, Überschreitung des Bauraumes**

- (1) Die Bebauung innerhalb der Bauräume B und C ist in geschlossener Bauweise und durchgehend zu errichten ohne Zwischenräume.
- (2) Die südwestliche Baulinie des Bauraums A darf im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m, einer Tiefe von maximal 4,50 m und einer Länge von 17,00 m ausnahmsweise durch eine Eingangs- und Überdachungsanlage überschritten werden. Dies gilt nicht im Bereich der Fläche zu begrünen und zu bepflanzen.
- (3) Im Bauraum A sind Überschreitungen der westlichen Baugrenze und östlichen Baulinie des Denkmals durch die bestehenden Antrittsstufen zulässig.
- (4) Im Bauraum B sind Überschreitungen der nordwestlichen Baugrenze durch untergeordnete Balkone bis zu 1,5 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig, soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Im Bauraum C werden ausschließlich nachfolgende Bauraum-Überschreitungen zugelassen:
  - a) Die südliche Baugrenze darf durch die der Kindertageseinrichtung zugeordnete Terrasse im Bereich der hinweislich dargestellten Außenspielfläche bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschritten werden.
  - b) Im Bauraum C - mit Ausnahme des Bereichs der hinweislich dargestellten Außenspielfläche - dürfen die südlichen Baugrenzen durch untergeordnete Balkone bis zu 1,5 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden, soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
  - c) Die östlichen, südlichen und westlichen Baugrenzen im Bereich der festgesetzten Kindertageseinrichtung im Bauraum C dürfen durch eine eingeschossige und offene Treppenanlage für die Kindertageseinrichtung bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch
  - a) die bestehenden in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Plattformen des Fernmeldeturms sowie die nördlich an den Turm angrenzende Treppenanlage
  - b) die bestehenden Treppenanlagen im Norden des Gebäudes / nördlich der Baugrenze
  - c) die Einbringschächte und Notausgänge mit Überdachungen / Treppen- bzw. Rampenanlagen an der östlichen Baugrenze unter Berücksichtigung der

- Feuerweherschließung und des Baumschutzes  
 d) die bestehende Einspeiseanlage für die Feuerwehr-Trockenleitung an der östlichen Baugrenze

## **§ 5**

### **Höhenentwicklung, First-/Trauf- und Wandhöhen**

- (1) Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) im Bauraum C bezieht sich auf die Höhenkote 520,67 m ü. NHN an der Blütenburgstraße (nordwestliche Gebäudeecke). Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) im Bauraum B und die im Bauraum A festgesetzte First- und Traufhöhe beziehen sich auf die Höhenkote 521,20 m ü. NHN an der Pappenheimstraße (südöstliche Gebäudeecke Bauraum A). Gemessen wird an der Grundstücksgrenze von der Oberfläche der Straßenverkehrsfläche (unterer Bezugspunkt), bei Bauraum B und C bis zur Oberkante der Attika bzw. der fassadenbündigen Absturzsicherung (oberer Bezugspunkt), im Bauraum A bis zum First bzw. zur Traufe.
- (2) Im Bauraum C wird für Wohnungen die Oberkante Erdgeschossfußboden (Oberkante Fertigfußboden – OKFF) mindestens 0,80 m über der Bezugshöhenkote 520,67 m ü. NHN festgesetzt.

## **§ 6**

### **Durchfahrt**

- (1) Die im Plan dargestellte Durchfahrt im neuen Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B) wird mit einer lichten Breite von maximal 3,50 m und einer lichten Höhe von maximal 4,50 m zugelassen.
- (2) Die im Plan festgesetzte Durchfahrt im Gebäude an der Blütenburgstraße (Bauraum C) ist mit einer lichten Breite von mindestens 3,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m auszuführen.
- (3) Von der Lage der in den Absätzen 1 und 2 genannten Durchfahrten kann abgewichen werden, wenn technische oder funktionale Gründe bzw. der Gebäudegrundriss dies erfordern und die Abweichung mit Schall- und Baumschutz vereinbar ist.

## **§ 7**

### **Abstandsflächen und Belichtung**

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergeben.  
 Soweit bei der Verwirklichung der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.
- (2) Im Bauraum A – im Bereich von der nordwestlichen Gebäudeecke bis ca. 24 m nach Süden – muss jede im 1. OG und 2. OG gelegene Wohnung über mindestens einen nach Osten oder Norden orientierten Aufenthaltsraum verfügen.
- (3) Im Bauraum B – im Bereich von der südwestlichen Gebäudeecke bis ca. 10 m nach

Norden – muss jede im EG bis einschließlich 5. OG gelegene Wohnung über mindestens einen nach Südosten oder einen nach Südwesten orientierten Aufenthaltsraum verfügen.

- (4) Im Bauraum B darf keine Wohnung im EG bis einschließlich 5. OG ausschließlich zur nordöstlichen Baulinie bzw. -grenze orientierte Aufenthaltsräume haben.
- (5) Im westlichen Bauraum C – im Bereich ca. 11,5 m von der südwestlichen Gebäudeecke nach Norden – darf keine Wohnung im EG bis einschließlich 4. OG ausschließlich zur äußersten westlichen Baugrenze bzw. Baulinie orientierte Aufenthaltsräume haben.
- (6) Im östlichen Bauraum C – im Bereich der östlichen 24 m langen Baugrenze – darf keine Wohnung im 1. OG bis einschließlich 4. OG ausschließlich zur äußersten östlichen Baulinie bzw. -grenze orientierte Aufenthaltsräume haben.
- (7) Aufenthaltsräume der Kindertageseinrichtung im EG und 1. OG des östlichen Baukörpers im Bauraum C dürfen nicht ausschließlich zur äußersten östlichen Baulinie bzw. -grenze orientiert sein.

## **§ 8**

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

- (1) Mit Ausnahme des Walmdaches beim Denkmal (Bauraum A) sind im Mischgebiet nur Flachdächer zulässig.
- (2) Flachdächer der Baukörper im Bauraum B und C, die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und in dieser Weise zu erhalten. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (3) Auf den Flachdächern der Bauräume B und C sind Gemeinschaftsdachgärten zulässig.
- (4) Die Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 Abs. 3 sind
  - auf 30 Prozent ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen.  
Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben.
  - vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß § 8 Abs. 5 aus durchgehend zugänglich und nutzbar zu gestalten.
- (5) Auf den Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 Abs. 3 sind die notwendigen Treppenräume als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Flachdächer ausschließlich von den unter ihnen liegenden notwendigen Treppenräumen aus zugänglich sind.
- (6) Treppenräume sind in einem Umfang von maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenhaus, Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Treppenhaus zulässig.
- (7) Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig zum Zweck der Erschließung der

Gemeinschaftsdachgärten nach § 8 Abs. 3 einschließlich Abstellräume und Aufkantungen für Dachbegrünung, Pergolen und Absturzsicherungen sowie für technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage bzw. der Tiefgaragen nach § 9 Abs.1 dienen.

- (8) Beim Denkmal (Bauraum A) ist eine Anbringung von Lüftungskanälen und anderen technischen Anlagen am oder auf dem Walmdach nicht zulässig. Davon ausgenommen sind technisch erforderliche Entlüftungsanlagen, die über Dach geführt werden müssen.
- (9) Dachaufbauten und technische Anlagen (einschließlich Treppenräume) dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.
- (10) Die einzelnen Dachaufbauten und technischen Anlagen sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und in einheitlicher Gestaltung einzuhausen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.  
Darüber hinaus darf die unter Satz 2 geregelte Höhe von 3,0 m durch Aufzugsüberfahrten geringfügig überschritten werden.
- (11) Absturzsicherungen sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachflächen abzurücken. Bei fassadenbündig ausgeführten Absturzsicherungen darf die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten werden.
- (12) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als zentrale Empfangsanlagen und nur auf den Dächern zulässig, sofern sie mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- (13) Technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung sind außerhalb der Gemeinschaftsdachgärten und den nach Absatz 9 zulässigen Dachaufbauten und technischen Anlagen ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurücktreten und sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Abs. 2 zu kombinieren. Bei Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden. Dabei ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.

## § 9

### **(Gemeinschafts-)Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Die für Bauraum C und A notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage C1 bzw. in der Gemeinschaftstiefgarage C2, die für den Bauraum B notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage des Bauraums B unterzubringen. Die Errichtung ist nur unterirdisch innerhalb der festgesetzten Bauräume sowie innerhalb des im Plan festgesetzten Bereichs zulässig. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen

mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- (2) Im MI dürfen von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen für denjenigen Teil der Fläche, der aufgrund der künftigen Baugenehmigung nicht auf Wohnnutzung oder Einzelhandel entfällt, maximal 75% der nach § 2 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) notwendigen Stellplätze real hergestellt werden.
- (3) Im MI ist je (Gemeinschafts-)Tiefgarage ausschließlich eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (4) Zu- und Ausfahrten zur Gemeinschaftstiefgarage bzw. zu den Tiefgaragen sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage bzw. Tiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (6) Die Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage bzw. Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (wie Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen) anzuordnen.
- (7) Die Decken der Gemeinschaftstiefgarage bzw. Tiefgarage sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,90 m unter Oberkante Gelände abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Für die Pflanzung von Bäumen I. Wuchsordnung ist die Decke der Gemeinschaftstiefgarage auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum um mindestens 1,20 m abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

## **§ 10**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllaufstellflächen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen außerhalb von Bauräumen gemäß § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind als oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Bauräume zulässig
  - a) die frei stehende Werbeanlage gemäß § 13 Abs. 3
  - b) pro Bauraum offene Fahrradabstellplätze für bis zu 10 Fahrräder
  - c) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze)
  - d) oberirdische Aufstellflächen für Müllcontainer (M) zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag
- (3) Anlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in die Gebäude bzw. in die (Gemeinschafts-) Tiefgaragen zu integrieren.

## **§ 11**

### **Einfriedungen, Einzäunungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen hiervon sind
  - a) Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm und einer Höhe von maximal 1,5 m
  - b) Einzäunungen zur Umgrenzung der Spielflächen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von bis zu 1 m
  - c) Einzäunungen entlang der Signatur Fläche für Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle mit einer Höhe von bis zu 1,8 m einschließlich Ein-/Auslass-Vorrichtungen.
- (3) Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene Zäune, ohne Sockel herzustellen.

## **§ 12**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenmodellierungen**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist der als Tiefhof ausgebildete Bereich nordwestlich des Fernmeldeturms bis zum umgebenden Niveau (Höhenkote 520,96 m über NHN) aufzuschütten.
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind Abgrabungen zur oberflächigen Niederschlagswasserversickerung (Sickermulden) bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.
- (4) Abweichend von Abs. 1 sind Bodenmodellierungen nur im funktional notwendigen Umfang zulässig
  - a) zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes,
  - b) zur Gestaltung der nach Art. 7 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Spielplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
  - c) zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an die umgebenden Straßenverkehrsflächen.

## **§ 13**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb des Bauraums an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Sie sind in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen mit einer Schrifthöhe von maximal 40 cm, nur zu den Straßenverkehrsflächen und nur bis zur Brüstungshöhe des 1.Obergeschosses zulässig.  
An der Fassade des im Plan gekennzeichneten Baudenkmals sind Werbeanlagen unzulässig.



- (3) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegendende Werbeanlagen sowie Sky-beamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Im Bereich des Hauptzugangs zum im Plan eingetragenen Baudenkmal (Bauraum A) ist abweichend von Abs. 2 eine Werbeanlage in Form einer frei stehenden Sammelstele mit den maximalen Abmessungen von 1,2 m Breite und 3,5 m Höhe zulässig.

## **§ 14**

### **Grünordnung**

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Erhaltene und festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden. Mindestens 3 Bäume I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20 m) sind neu zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m, I. Wuchsordnung) und mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m, II. Wuchsordnung) mindestens 20-25 cm Stammumfang.
- (5) Zum Erhalt festgesetzte Bäume können gefällt werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (vorhandene Kampfmittel, Altlasten) dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse in direktem räumlichen Bezug nachzupflanzen.
- (6) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.
- (7) Wohnungsgärten sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.
- (8) Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen befestigten Flächen auf Baugrundstücken ist, soweit möglich, oberflächlich und möglichst breitflächig unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen und Bereichen mit zu erhaltendem

Baumbestand ist auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

- (9) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im Planungsgebiet, außerhalb des Schutzbereichs des Fernmeldeturms, zu errichten. Im Freiflächengestaltungsplan ist ein gemeinsames Spielflächenkonzept für alle Wohneinheiten zu erstellen.
- (10) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (11) Für das gesamte MI ist eine abgestimmte Freiflächengestaltung zu entwickeln und in einem gemeinsamen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

## **§ 15**

### **Lärmschutz**

- (1) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen.
- (2) Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,60$  bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an den Tiefgaragenzufahrten / Anlieferzufahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ( $< 1$  dB (A)). Die Tiefgaragenrampen und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit  $D_{StrO} = 0$  dB auszuführen.
- (3) In den Baugebieten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. ä.) von Kindertageseinrichtungen an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig. Dort sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.
- (4) Abweichend von Absatz 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. ä.) von Kindertageseinrichtungen zulässig, sofern diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) Abweichend von Absatz 3 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. vorgehängte Fassaden, Laubengänge, Loggien, verglaste Vorbauten oder Kastenfensterkonstruktionen) gewährleistet wird, dass vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume unter Einrechnung der

Zuschläge von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Vorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet werden. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

- (6) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von  $> 59$  dB(A) tagsüber /  $> 49$  dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) und Kindertageseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.
- (7) Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Freibereiche (Spielflächen, Terrassen, Gemeinschaftsdachgärten, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (8) Abweichend davon sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen, Dachterrassen usw.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von  $> 59$  dB(A) und  $\leq 67$  dB(A) tagsüber nur dann zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z.B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.
- (9) Solange der festgesetzte Baukörper im Bauraum B nicht errichtet ist, wird entlang der östlichen und südlichen Baulinie eine Lärmschutzwand in Höhe von bis zu 3,50 m zugelassen.
- (10) Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büro-/Arbeitsräumen im Sinn der DIN 4109 sind die Fenster dieser Arbeitsräume in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von  $> 67$  dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- (11) Die Anordnung von offenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.
- (12) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **§ 16**

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Planungsanlass und Verfahren.....</b>	<b>21</b>
<b>2. Ausgangssituation.....</b>	<b>21</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße, Eigentumsverhältnisse.....	21
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	23
2.2.1 Baulicher Bestand.....	23
2.2.2 Technische Infrastruktur, Leitungen.....	23
2.2.3 Grünordnerische Grundlagen.....	24
2.2.4 Verkehrliche Erschließung.....	26
2.2.5 Historie, Denkmalschutz.....	28
2.2.6 Vorbelastungen.....	29
2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	30
2.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	30
2.3.2 Geltendes Baurecht.....	31
<b>3. Planungsziele.....</b>	<b>32</b>
<b>4. Planungskonzept.....</b>	<b>33</b>
4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	33
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	33
4.2.1 Mischgebiet.....	33
4.2.2 Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle.....	35
4.3 Maß der Nutzung.....	36
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung des Bauraumes, Baugestaltung.....	39
4.5 Höhenentwicklung, First- /Trauf- und Wandhöhen.....	40
4.6 Durchfahrten.....	41
4.7 Abstandsflächen.....	42
4.7.1 Abstände innerhalb des Planungsgebietes.....	42
4.7.2 Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets.....	43
4.8 Flachdächer, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten, Dachaufbauten.....	47
4.9 Verkehrliche Erschließung.....	49
4.9.1 Motorisierter Individualverkehr - Verkehrsprognose.....	49
4.9.2 Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgarage, Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	49
4.9.3 Anlieferung.....	51
4.10 Vorbeugender Brandschutz und Erschließung für Kranfahrzeuge.....	52
4.11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen, Trafostation, Schluckbrunnen.....	56
4.12 Einfriedungen und Einzäunungen.....	57
4.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenmodellierungen.....	57
4.14 Werbeanlagen.....	58
4.15 Grünordnung.....	58
4.16 Lufthygiene.....	61
4.17 Immissionen.....	61
4.18 Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming.....	67
<b>5. Wesentliche Auswirkungen.....</b>	<b>69</b>
<b>6. Gutachten.....</b>	<b>69</b>
<b>7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen.....</b>	<b>70</b>
<b>8. Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>71</b>

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Die Deutsche Telekom AG (Telekom) betreibt auf dem Grundstück westlich der Pappenheimstraße zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße die Zentralvermittlungsstelle München. Angesichts des technischen Fortschritts verringern sich die für den Betrieb notwendigen Flächen. Durch die Verkleinerung des Betriebs bietet sich die Chance, den nördlichen und östlichen Teil des Telekom-Geländes städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Auf der Fläche an der Blumenburg- und Pappenheimstraße sollen Neubauten mit Wohnungen, Büros und Nutzungen des Dienstleistungsbereichs sowie der sozialen Infrastruktur entstehen. Das bestehende Denkmal Pappenheimstraße 14 soll in die Planungen integriert und umgenutzt werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 16.07.2014 beschlossen, eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1466 durchzuführen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00487).

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Das Vorliegen der Entscheidungskriterien (u.a. Flächentyp, Grundflächengröße, Maßnahme der Innenentwicklung, artenschutzrechtliche Belange) für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB wurde vor Einleitung des Verfahrens überprüft und bestätigt. Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG), die gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren ausschließen würden, liegt nicht vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Planungsbegünstigte ist verpflichtet, einen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichen und freiraumplanerischen Aussagen durchzuführen. Die Auslobung des Wettbewerbs soll auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund der Komplexität der Umnutzung wird das Denkmal Pappenheimstraße 14 nicht in den Umgriff des Wettbewerbs mit einbezogen. Die Planung hierzu soll direkt an ein Architekturbüro vergeben und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße, Eigentumsverhältnisse

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

Westlich an die Zentralvermittlungsstelle anschließend befinden sich die Fach-

akademie für Augenoptik sowie die Flächen einer städtischen Kindertagesstätte (Kita) und der Grundschule an der Blumenburgstraße 3. An diese Nutzungen grenzt eine städtische, öffentliche Grünfläche an.

Nordwestlich der Blumenburgstraße schließen in geschlossener Bauweise ein klassisches gemischtes Quartier mit Wohnungen sowie Laden-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Büronutzung, sowie im Norden Gebäude für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit an.

Östlich des Planungsgebietes dominieren Industrie- und Gewerbenutzungen, insbesondere das an der Pappenheimstraße gelegene Winterquartier des Circus Krone und die westlich der Spatenstraße situierten großen, zusammenhängenden Flächen der Spatenbrauerei.

Im Süden angrenzend an die Marsstraße liegt das Wittelsbacher Gymnasium mit den dazugehörigen Sport- und Pausenflächen, ein berufliches Schulungszentrum sowie der Circus Krone. Prägende Nutzungen aus dem öffentlichen Bereich und der Verwaltung wie das Finanzamt und das Bayerische Landeskriminalamt befinden sich weiter südwestlich des Planungsgebietes.

Das Gelände der Zentralvermittlungsstelle mit einer ursprünglichen Gesamtfläche von ca. 28.200 m<sup>2</sup> wird durch die Pappenheim- und die Blumenburgstraße sowie den Marsplatz begrenzt und umfasste die Flurstücke Nr. 6842 (24.771 m<sup>2</sup>) sowie Nr. 6842/15 (3.399 m<sup>2</sup>) Gemarkung München, Sektion IV.

Es befand sich bis Ende 2016 komplett im Eigentum der Telekom, die durch die Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH vertreten wird.

Anfang 2017 wurde der zu überplanende Bereich an die Blumenburg Projekt GmbH verkauft und später das Flurstück Nr. 6842/17 Gemarkung München, Sektion IV (7.752 m<sup>2</sup>) aus dem Flurstück 6842 Gemarkung München, Sektion IV herausgeteilt. Dadurch ergibt sich für das restliche Flurstück Nr. 6842 Gemarkung München, Sektion IV der Zentralvermittlungstelle Telekom eine Fläche von 17.019 m<sup>2</sup>.

Der südwestliche Teilbereich der Zentralvermittlungsstelle der Telekom bleibt mit der Nutzungsart Gemeinbedarf Bundespost Zentralvermittlungsstelle München als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1466 bestehen.

Das Planungsgebiet selbst umfasst als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 den nordöstlichen Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1466. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1466 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2089 teilweise verdrängt. Der Planungsumgriff umfasst nordöstlich das Flurstück 6842/15 (3.399 m<sup>2</sup>) zuzüglich Überbauungen der Verkehrsflächen Pappenheim- und Blumenburgstraße von insgesamt 9,8 m<sup>2</sup>. Diese Überbauungsfläche entsteht aus mehreren Einzelflächen, da das im Jahr 1949 errichtete Bestandsgebäude ohne Berichtigung in nachfolgenden Bebauungsplänen teilweise auf den Verkehrsflächen festgesetzt wurde. Zusammen mit dem westlichen Flurstück Nr. 6842/17 Gemarkung München, Sektion IV (7.752 m<sup>2</sup>) ergibt sich insgesamt eine Umgriffsfläche von 11.161 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1 Baulicher Bestand**

Die großvolumigen, bis zu fünf Geschosse (zuzüglich Technikgeschoss) hohen Betriebsgebäude prägen die Flächen der Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG. Der Fernmeldeturm nördlich der Betriebsgebäude wird mit einer Höhe von 101,6 Metern als deutliches Zeichen im Stadtraum wahrgenommen. An der Blumenburgstraße liegen ein fünfgeschossiges Bürogebäude, ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie eine Trafostation. An der Pappenheimstraße befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Pappenheimstraße 14. Dieses dient derzeit der Unterbringung eines durch die Telekom eingerichteten Kindergartens, ansonsten steht das Gebäude zu großen Teilen leer. Etwas von der Blumenburgstraße zurückversetzt gibt es zudem ein freistehendes Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrtsgebäude in Form einer überdachten doppelten Spindel sowie ein eingeschossiges Pfortnerhaus.

### **2.2.2 Technische Infrastruktur, Leitungen**

#### **Sparten**

In der Blumenburg- und Pappenheimstraße sowie in den Verkehrsflächen und nördlich angrenzenden Grünflächen des Marsplatzes verlaufen Gas-, Strom- und Wasserleitungen, Leitungen für Fernwärme sowie Leerrohranlagen. Die Betriebsgebäude der Telekom werden zum Teil von der Pappenheimstraße im Osten erschlossen. Zudem gibt es in Höhe des heutigen Wohngebäudes Blumenburgstraße 1a eine Kabeltrasse von der Blumenburgstraße entlang des Pfortnerhäuschens zum Telekom Längsgebäude L.

Von der Bebauungsplanrealisierung betroffene Leitungen müssen in Abstimmung mit den Spartenverantwortlichen und Anschlussnehmern von den jeweiligen Bauherrn ggf. ortsnahe verlegt werden.

#### **Brunnenanlage**

Auf dem Gelände der Telekom wird eine Brunnenanlage für die thermische Grundwassernutzung betrieben (wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.05.2009). Die Brunnenanlage dient der Klimatisierung (Kühlung) der Firmengebäude und besteht aus einem Horizontalfilterbrunnen (Entnahmestelle, BE 243 3) am Marsplatz sowie drei Schluckbrunnen (Zurückleitung, BE 243 5-7) an der Pappenheimstraße. Aufgrund der geplanten Neubebauung wird ein Ersatzstandort für die Schluckbrunnen benötigt.

#### **Trafostation**

Westlich des Baudenkmals befindet sich in einem freistehenden eingeschossigen Gebäude an der Blumenburgstraße eine Trafostation, welche beidseitig die Blumenburgstraße und den Bereich um die Kreuzung Blumenburg-/Pappenheimstraße sowie die Zentralvermittlungsstelle versorgt. Diese wird abgebrochen und im Rahmen der Planung nach zeitgemäßen Standards neu errichtet.



### 2.2.3 Grünordnerische Grundlagen

#### **Naturraum, Topographie**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit „Nördliche Schotterfelder“ der Münchener Schotterebene. Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, die Geländehöhe liegt bei etwa 520,96 m ü. NHN.

#### **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. 48%.

Geologisch betrachtet liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich der quartären Niederterrassenschotter, welche eine Mächtigkeit von ca. 11-12 m erreichen. Darunter folgen abwechselnd gelagert tertiäre Fein- bis Mittelsande und tertiäre tonig und sandige Schluffe. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süd-Südwest nach Nord-Nordost und der HW-40-Grundwasserstand liegt bei 514,26 m ü. NHN im Norden und 514,56 m ü. NHN im Süden. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 6,80 - 6,90 m u. Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 8,00 - 8,20 m unter Geländeoberkante.

Bei einer mehrgeschossigen Unterkellerung im Bereich des HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm müssen ein wasserrechtliches Verfahren sowie eine Aufstauberechnung für den Hochwasserfall von einem fachkundigen Ingenieurbüro durchgeführt werden.

#### **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. Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. Hier ist gemäß Verkehrsgutachten ein derzeitiges Verkehrsaufkommen von etwa 1.200 Kfz/24h an der Blütenburgstraße und etwa 8.500 Kfz/24h an der Pappenheimstraße zu nennen.

Bei eher lockerer Bebauung werden gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Anlage 1 der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218, Seite 51ff) die Grenzwerte für NO<sub>2</sub> im Ist-Zustand eingehalten (Jahresmittelwert < 40 µg/m<sup>3</sup>).

Eine Überschreitung des Grenzwerts ist in einem Abschnitt der nahe gelegenen Marsstraße stadteinwärts im erweiterten Planungsumfeld gegeben (Jahresmittelwert von 40-50 µg/m<sup>3</sup>).

#### **Flora, Fauna und Biotopfunktion**

Das Planungsgebiet enthält umfangreichen wertvollen Baumbestand, der einen parkartigen Charakter aufweist und bisher für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Telekom einen zugänglichen, großzügigen Freibereich darstellt.

Innerhalb des Planungsumgriffs sind 80 Bäume, vorwiegend Spitz-, Berg- und Feldahorn, Hain- und Rotbuche, Rosskastanien und Winterlinden kartiert, die überwiegend (58 Exemplare) unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen. Die Ahornbäume weisen z.T. Stammumfänge bis 2 m auf, die Rotbuchen bis 1,8 m und eine Rosskastanie einen Stammumfang von ca. 2,3 m auf. Der Erhaltungszustand eines Großteils des Baumbestandes kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Insgesamt 31 dieser Bäume sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1466 als zu erhalten festgesetzt, was auf ein teilweises hohes Alter schließen lässt. Der Baumbestand ist in der Münchner Stadtbiotopkartierung als sog. "Ökofläche" enthalten, d.h. dass die Fläche als Entwicklungsfläche hin zu einem wertvollen Biotop gesehen wird.

Einige Bäume auf dem Grundstück wiesen einen schlechten Erhaltungszustand auf, so dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet war, was Fällungen erforderlich machte.

So wurden im Zuge von Fällgenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 sieben Bäume, die der BaumSchVO unterlagen, zur Fällung frei gegeben. Die Fällung war aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der Bäume erforderlich und wurde unter der Auflage der Ersatzpflanzung von 4 Bäumen I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20 m), erteilt.

In einer 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.

Im Planungsgebiet wurden insgesamt zehn unterschiedliche Vogelarten, von welchen sieben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit und drei weitere möglicherweise brüten, festgestellt. Aufgrund der Bestandsstruktur treten eher typische Waldarten auf, Garten- und Parkbewohner fehlen. Mit Ausnahme des Wanderfalken (Rote Liste Status 3) ist keine der Arten gefährdet oder streng geschützt. Der Brutort des Wanderfalken auf dem Fernmeldeturm ist künstlich (Nisthilfe-Brett) und bleibt durch die Planung unberührt. Insgesamt erweist sich der Baumbestand aus Sicht der Vogelfauna als äußerst artenarm, was möglicherweise mit der Anwesenheit des Wanderfalken zusammenhängt.

Das Planungsgebiet wird im Sommer nur in geringem Maß von Fledermäusen genutzt. Dabei weist die in den Begehungen festgestellte geringe Aktivität das Areal insgesamt als nicht essentielles Jagdhabitat für umliegende Ruhestätten aus. Es wurden weder Quartiere für Fledermäuse nachgewiesen, noch ergaben sich deutliche Hinweise auf eine Quartiernutzung. Anhand der durchgeführten Untersuchungstiefe kann eine eventuelle Quartiernutzung für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse aber nicht restlos ausgeschlossen werden. Dies gilt besonders, da das Quartierwechselverhalten der baumhöhlenbewohnenden Arten Quartiere immer wieder kurzzeitig „verwaisen“ lässt. Zumindest für die Rauhautfledermaus und den Großen Abendsegler sind anhand der vorhandenen Habitatausstattung bzw. der festgestellten Aktivität Ausweichquartiere, Einzelquartiere sowie auch Balzquartiere und Winterquartiere im Untersuchungsgebiet somit nicht sicher ausgeschlossen. Hinsichtlich zukünftiger Planungen zur Bebauung sollte daher bei einer Überplanung von potenziell geeigneten Quartierbäumen (Rodung) durch geeignete Maßnahmen (meist zeitliche Regelungen) sichergestellt werden, dass es zu keiner Verletzung, erheblichen Störung oder Tötung von Fledermäusen kommt.

Als vorgezogene Artenschutz-Sicherungsmaßnahmen wurden im Januar 2014 insgesamt 21 Fledermauskästen an 13 verschiedenen Bäumen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück, in ca. 3 - 7 m Höhe installiert. Die Auswahl der Fledermauskästen mit der genauen Lage, an der sie aufgehängt wurden, wurde vor Ort durch die Fledermausbeauftragte des Landesbunds für Vogelschutz vorgenommen.

Bei einer Begehung 2018 wiesen die Fledermauskästen Nutzungsspuren auf.

Die abzubrechenden Gebäude entlang der Blütenburgstraße wurden 2019 hinsichtlich ihres Potentials als Fledermausquartier oder Nistplatz für Vögel überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Pfortnerhaus keine Eignung als Nistplatz für Vögel oder Fledermausquartier aufweist. Das Wohnhaus und das Trafohaus bieten hingegen Potential als Quartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse und eventuell für diverse Vogelarten. Hier sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Das Verwaltungsgebäude (V-Bau) wurde auf Nester, Quartiere bzw. Quartierpotential und Nutzungsspuren mit 3 Begehungen untersucht, wobei lediglich ein Kohlmeisen-nest mit Eiern aufgefunden wurde. Bei der Kohlmeise handelt es sich um keine artenschutzrechtlich relevante Art. Der Abbruch des Gebäudes erfolgt nachdem die Brut das Nest verlassen hat.

### **Grünversorgung, Spielflächen**

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 eine intensiv genutzte allgemeine Grünfläche zwischen Blütenburgstraße und Marsplatz, die umfangreiche Kinderspielflächen für die Altersklassen 3-10 Jahre sowie ein Geräte- und Sportflächenangebot bietet. Dieses Angebot wird auch von der angrenzenden Grundschule und Kita genutzt.

Die Allgemeinen Grünflächen entlang der Marsstraße bzw. am Marsplatz stellen sich als baumüberstandene Rasenflächen, die mit Wegen durchzogen sind, dar. Die südliche der beiden Teilflächen wird durch Straßen mit hohem Kfz-Aufkommen und Kfz-Stellplätze beeinträchtigt. Obwohl die nördliche Fläche einige Sitzbänke aufweist, ist die Erholungsnutzung aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr nur sehr eingeschränkt vorhanden.

In weiterer Entfernung, innerhalb des 1000 m Radius zum Planungsgebiet befinden sich als größere öffentliche Grünflächen im Norden der Maßmannpark und im Süden der Arnulfpark, die bereits derzeit eine starke Ausnutzung aufweisen.

Die innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Freifläche mit großzügigem Baumbestand ist mit Wegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet und derzeit nur für die Beschäftigten der Telekom zugänglich. Für die bestehende Kindertages-einrichtung, die derzeit im Gebäude Pappenheimstraße 14 untergebracht ist, sind Freiflächen mit Spielgeräten vorhanden.

## **2.2.4 Verkehrliche Erschließung**

### **Erschließung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Areal liegt mit ca. 450 m Entfernung im fußläufigen Einzugsbereich der U-Bahnstation Stiglmaierplatz der Linien U1 und U7 und in ca. 600 m fußläufiger

Entfernung zur U-Bahnhaltestelle Maillingerstraße. Die Trambahnhaltestelle Hackerbrücke der Linien 16 und 17 ist ebenfalls in ca. 450 m fußläufig zu erreichen, die Trambahnhaltestelle Stiglmaierplatz der Linien 20 und 21 in 650 m. Zudem liegt das Gebiet mit ca. 500 m Entfernung in Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). In knapp 600 m Entfernung befindet sich die S-Bahn Haltestelle Hackerbrücke. Der Hauptbahnhof mit weiteren S- und U-Bahnverbindungen ist ca. 1 km entfernt.

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

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Marsplatz und -straße sowie die Pappenheimstraße sind laut Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 9: „Örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion“, die auch dem Durchgangsverkehr dienen.

### **Ruhender Verkehr, Grundstückszufahrt**

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 Längsparkplätze angeordnet, ebenso an der Pappenheimstraße.

Die derzeit von der Telekom benötigten Stellplätze sind überwiegend in den vorhandenen Tiefgaragen untergebracht. Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich am Marsplatz sowie an der Blumenburgstraße.

Das denkmalgeschützte Gebäude im Nord-Osten wird derzeit über die historische Vorfahrt angefahren. Die Erreichbarkeit der Betriebsgebäude der Telekom wird durch Ein- und Ausfahrten am Marsplatz und an der Pappenheimstraße sowie eine Ausfahrt zur Blumenburgstraße ermöglicht, die auch im Bebauungsplan Nr. 1466 festgesetzt sind.

### **Fußläufige Erschließung**

Im Verkehrsentwicklungsplan 2005 Fußgängerverkehr / Handlungskonzept 2015 Fußgänger (Plan 7) der Landeshauptstadt München liegt das Planungsgebiet am westlichen Rand der Innenstadt mit einem Radius von 1.500 m.

### **Erschließung für den Radverkehr**

Marsplatz und -straße sind im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 8 als fehlender bzw. unzureichender Radweg gekennzeichnet. Über die nördlich gelegene Nymphenburger Straße als Hauptroute im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 6 ist das Planungsgebiet dennoch gut an das Netz angebunden.

Im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 6 zum Radverkehr ist auch die Blumenburgstraße als Hauptroute im Stadtgebiet gekennzeichnet. Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.12.2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08713) wird in der Blumenburgstraße (Tempo 30-Zone) eine Fahrradstraße eingerichtet. Die Blumenburgstraße wird somit Teil einer drei Kilometer langen aufgewerteten, wichtigen Radverkehrsverbindung zwischen Innenstadt und Rotkreuzplatz.

Die Pappenheimstraße ist im nördlichen Teil als Nebenroute im Stadtgebiet vermerkt, wobei sie auf ihrer gesamten Länge über beidseitige Fahrradspuren verfügt und das ausgeschilderte Fahrradwegenetz der Landeshauptstadt München hier verläuft.

## 2.2.5 Historie, Denkmalschutz

Das Planungsgebiet war um 1858/59 Teil des Marsfeldes, welches 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. 1920 wurde an der Blumenburgstraße die zentrale Infanterieschule eröffnet.

Der heute noch bestehende Teil der Kriegsakademie in Form des denkmalgeschützten Gebäudes 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.

Am 19.03.1976 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 1040 rechtsverbindlich erlassen. Er setzte neben den Verkehrsflächen Blumenburgstraße und Marsplatz eine Gemeinbedarfsfläche fest, die in die unterschiedlichen Nutzungen, Städtisches Krankenhaus und Bundespostverwaltung sowie westlich davon in die Nutzungen Volksschule, Kindergarten und Berufsbildungszentrum für Augenoptik aufgeteilt war.

Durch das ständige Anwachsen des Fernmeldeverkehrs entstand die Notwendigkeit, die Zentralvermittlungsstelle zu vergrößern. Gleichzeitig wurde 1984 das damalige Krankenhaus an der Pappenheimstraße 14 aufgrund seiner Unwirtschaftlichkeit und nicht mehr zeitgemäßer Pflegestandards geschlossen.

Deshalb erfolgte eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1040 durch den seit 20. November 1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466. Damit wurden diese beiden Flächen nun als Gemeinbedarfsfläche Bundespost Zentralvermittlungsstelle München festgesetzt.

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 Betriebsflächen der Zentralvermittlungsstelle zwischen Pappenheim-, Blumenburgstraße und Marsplatz besitzt und nutzt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gebäude an der Pappenheimstraße 14 unter Nr. D-1-62-000-5102 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.“

In der Umgebung des Planungsareals befinden sich einige weitere Baudenkmäler. Wie das Gebäude an der Pappenheimstraße waren sie teilweise ehemals Bestandteil der großen Einheit der Kriegsakademie und sind daher zu erwähnen:

D-1-62-000-814, Blumenburgstraße 2, Pappenheimstraße 12

„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.“

D-1-62-000-815, 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.“

D-1-62-000-4155, 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.“

D-1-62-000-4157, Marsplatz 10

„Teil des ehem. Marstallkasernements, jetzt Teil des Bayerischen Landeskriminalamts, dreigeschossiger, symmetrischer Dreiflügelbau in historisierenden Formen mit fünf Relieffiguren, um 1910; Gedenktafel der schweren Artillerie an der Betoneinfriedung des flachen Vorhofs, von Karl Hocheder d. J., 1922.“

## **2.2.6 Vorbelastungen**

### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Pappenheimstraße.

Die berechneten Verkehrslärmpegel auf Basis von hochgerechneten Prognosezahlen lassen gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen (> 67/60 dB(A) Tag/Nacht) entlang der Pappenheimstraße erwarten. Des Weiteren ist das Planungsgebiet belastet mit Straßenverkehrslärm aus der Blumenburgstraße und der Marsstraße sowie dem Marsplatz.

### **Anlagenlärm**

Auf das Plangebiet wirken Gewerbegeräusche aus umliegenden Gewerbebetrieben, wie zum Beispiel der Spatenbrauerei, dem Circus Krone (Hauptgebäude und Winterquartier), der Zentralvermittlungsstelle der Telekom und eines Gastronomiebetriebs in der Blumenburgstraße, ein.

Im Zuge der Untersuchung der auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Gewerbe-geräusche wurde das Geräuschaufkommen der o. g. Betriebe anhand von Betriebsbegehungen, Bauakten, Genehmigungsbescheiden und Erfahrungswerten von vergleichbaren Anlagen rechnerisch ermittelt.

### **Emissionen Fernmeldeturm**

Zum Nachweis der Gewährleistung des Schutzes von Personen in den durch den Betrieb von ortsfesten Funkanlagen entstehenden elektromagnetischen Feldern hat die Bundesnetzagentur am 11.08.2011 eine Standortbescheinigung für den Fernmeldeturm im Planungsgebiet erteilt.

Die Bewertung des Standortes erfolgte unter der Berücksichtigung aller am Standort installierten ortsfesten Funkanlagen sowie der am Standort bereits vorhandenen relevanten Feldstärken, die von umliegenden ortsfesten Funkanlagen ausgehen. Als Ergebnis dieser Bewertung wurden entsprechend den Regelungen der Verord-

nung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) die am Standort einzuhaltenen Sicherheitsabstände (standortbezogene und systembezogene für jede Sendeantenne) festgelegt. Bei der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden diese Abstände berücksichtigt.

### **Gerüche**

Östlich des Planungsareals befinden sich die Spatenbrauerei und die Brauerei Löwenbräu, südlich liegen die Tierstallungen des Circus Krone. Die von diesen Betrieben frei gesetzten Gerüche und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet wurden untersucht und anhand der Abschätzung der Häufigkeit und des Umfangs von Geruchseignissen qualitativ beurteilt.

### **Altlasten / Kampfmittel**

Im Bereich des Planungsgebietes gibt es derzeit keine Altlastenverdachtsflächen. Aus den Recherche- und Untersuchungsergebnissen ist keine Gefährdung für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser abzuleiten. Somit sind aus bodenschutzrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen im Vorfeld der geplanten Maßnahme erforderlich. Die weitere Beprobung im Rahmen der Planungsrealisierung wird als ausreichend eingestuft. Eine ggf. erforderliche Sanierung erscheint technisch möglich und finanziell vertretbar.

Die Auswertung der Trefferbildkarten des Referats für Gesundheit und Umwelt hat im Umfeld des Planungsgebietes zahlreiche Bombeneinschläge ergeben. Insbesondere in den Plänen zu den Luftangriffen der Alliierten im Juli 1944 sind im westlichen Bereich und an der Pappenheimstraße Einschläge von Sprengbomben sowie Blindgänger verzeichnet. Auf anderen Trefferbildkarten waren keine oder nur vereinzelt Bombentreffer zu erkennen.

Es sind vom Grundstückseigentümer weitere Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung bzw. -räumung durchzuführen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag genauer geregelt.

## **2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Das gesamte derzeitige Telekom-Areal (Bebauungsplan Nr. 1466) ist im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung“ dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan stellt „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar.

Das westlich angrenzende Flurstück Nr. 6842/13 Gemarkung München, Sektion IV ist als "Gemeinbedarf Erziehung" mit ebenfalls „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Im Süden ist die Straßenverkehrsfläche des Marsplatzes als örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Nördlich und südlich des Marsplatzes sowie westlich des Planungsgebietes ist eine „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes sind „Mischgebiete“ und - nordwestlich - ein „besonderes Wohngebiet“ ebenfalls mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt.

Östlich liegen die als „Gemeinbedarf“ sowie als „Flächen auf denen auch Maßnah-

men zur Aktivierung von Grün erforderlich sind“ gekennzeichneten Flächen des Circus-Krone-Winterlagers. Daran anschließend befinden sich die als „Industriegebiet“ gekennzeichneten Flächen der Spatenbrauerei. Für Letztere werden im integrierten Landschaftsplan „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.3.2 Geltendes Baurecht**

Der seit 20.11.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1466 hat die Flächen der Zentralvermittlungsstelle Bundespost um die Flächen des ehemaligen Krankenhauses an der Pappenheimstraße 14 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 befunden hat.

Als Art der Nutzung ist für den gesamten Umgriff „Gemeinbedarf Bundespost Zentralvermittlungsstelle München“ festgesetzt. Dabei sind neben den technischen Einrichtungen der Zentralvermittlungsstelle auch die zugehörige Verwaltung und Dienstwohnungen zulässig.

Das Maß der Nutzung ist mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 3,3 und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im westlichen Bauraum ist eine Tiefgarage geregelt. Im östlichen Teil, auf dem Flurstück Nr. 6842/15 Gemarkung München, Sektion IV, ist das Denkmal an der Pappenheimstraße 14 als Einzeldenkmal gekennzeichnet und mit Baulinien sowie einer rückwärtigen Baugrenze festgeschrieben. Die Traufhöhe des Denkmals ist mit 15,60 m und der Baumbestand auf diesem Flurstück als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

Für die weiteren Gebäude der Telekom ist westlich davon durch Baugrenzen ein zusammenhängender, großzügiger Bauraum definiert. 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 möglich. Über dem sechsgeschossigen Baukörper ist ein zusätzliches Technikgeschoss zulässig. Für den Fernmeldeturm ist eine Gesamthöhe von maximal 105,00 Metern festgesetzt sowie für seine oberste Plattform eine maximale Höhe von 59,00 Metern, jeweils bezogen auf 521,10 m über NHN.

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 an der Blumenburgstraße eine Tiefgaragein- und -ausfahrt, sowie an der Pappenheimstraße eine Anlieferzone. Entlang des Marsplatzes verläuft eine Fläche mit dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sicherndem Leitungsrecht der Landeshauptstadt München.



### 3. Planungsziele

Mit der Planung werden folgende städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen und ökologischen Ziele verfolgt, die im Wesentlichen den Planungszielen des Aufstellungsbeschlusses entsprechen:

- Umstrukturierung des nord-östlichen Teilbereiches des Geländes der Telekom zu Wohnen sowie Nutzungen des Büro- und Dienstleistungsbereichs, Einzelhandel und soziale Infrastruktur
- Geförderten und sozial orientierten Wohnungsbau im Umfang von 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts zu sichern
- Realisierung von ursächlicher und aus der Umgebung resultierender sozialer Infrastruktur (2 Kinderkrippen-, 3 Kindergarten- und 1 Hortgruppe)
- Einfügung der Neubebauung in den stadträumlichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen, der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit
- Räumliche Fassung der Blütenburgstraße und Aufnehmen der historisch bedeutsamen städtebaulichen Kante an der Pappenheimstraße
- Erhalt und Integration des denkmalgeschützten Gebäudes an der Pappenheimstraße 14 in das Gesamtkonzept durch Sanierung und Umnutzung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Zentralvermittlungsstelle und der gewerblichen Bestandsnutzungen außerhalb des neuen Umgriffs durch ausreichende Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen, z.B. Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Erschließung, Lärmschutz
- Schutz von sensiblen Nutzungen vor Verkehrs- und Anlagenlärm
- Schaffung und Sicherung ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen
- Schaffung von ausreichend, lärmgeschützten und gut nutzbaren Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, auch durch Verbesserungsmaßnahmen von Grünflächen im Umfeld
- weitgehender Schutz des erhaltenswerten, parkähnlichen Baumbestandes
- Minimierung der Eingriffe in potentielle Lebensstätten von streng geschützten Tierarten, auch durch vorgezogene Sicherungsmaßnahmen
- Verträgliche Abwicklung der Verkehre, inkl. der Anlieferung
- Unterbringung von ausreichend Kfz-Stellplätzen in (Gemeinschafts-) Tiefgaragen
- 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

#### **Fortschreibung der Planungsziele**

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 16.07.2014 wurde die Möglichkeit einer Integration der auf der angrenzenden Teilfläche Blütenburgstraße 1b bestehenden Kindergartennutzung in die neue Bebauung bzw. eine Ergänzung/Neuplanung des bestehenden, temporären Kindergartenhauses an der Blütenburgstraße 1b geprüft. Dies wird seitens des Referates für Bildung und Sport nicht gewünscht und wird deshalb als Planungsziel nicht weiter verfolgt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee**

Im Planungsgebiet sollen an der Blumenburg- und Pappenheimstraße Neubauten mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sozialer Infrastruktur entstehen. Das bestehende Denkmal an der Pappenheimstraße 14 wird als Bauraum A in die Planungen integriert und einer zeitgemäßen Nutzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zugeführt.

Entlang der Blumenburgstraße erstreckt sich ein langer, bis zu sechsgeschossiger Baukörper (Bauraum C) und nimmt stadträumlich die vorherrschende Blockrandbebauung auf.

Im Nord-Osten liegt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die soziale Infrastruktur (zwei Krippen-, drei Kindergarten- und eine Hortgruppe), nach Süden zum Innenhof ist die dazugehörige Außenspielfläche vorgelagert. In den weiteren Obergeschossen können gemischte Nutzungen mit Wohnungen, Dienstleistungen und Büro entstehen.

Südlich des denkmalgeschützten Gebäudes soll ebenfalls ein neuer, sechsgeschossiger Baukörper (Bauraum B) an der Pappenheimstraße entstehen. Neben einer Nichtwohnnutzung im Erdgeschoss sind in den übrigen Geschossen Wohnnutzungen, Nutzungen des Dienstleistungsbereichs und Büronutzung möglich. Mit der Gebäudestellung und der Festsetzung der Bauräume werden die umgebenden städtebaulichen und zum Teil historisch vorgegebenen Stadträume ergänzt. Durch die Baukörper- und Tiefgaragenanordnung kann der zusammenhängende, sehr wertvolle Baumbestand überwiegend erhalten werden, der wesentlich den Charakter der parkähnlichen Freiflächen prägt. Es entstehen innenliegende, lärmabgewandte private Freiflächen, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie als Außenspielfläche der Kita zur Verfügung stehen.

In einem Mischgebiet ist ein Mischungsverhältnis von bis zu 40 % Nichtwohnen und 60% Wohnen und umgekehrt rechtlich zulässig. Die genaue Ausprägung wird erst bei der Baugenehmigung / Realisierung festgelegt. Die Frage nach der Gleichwertigkeit und der Gleichgewichtigkeit der beiden Hauptnutzungsarten und ihrer quantitativen und qualitativen Durchmischung ist durch eine Gesamtbetrachtung des gesamten MI zu beurteilen.

Laut derzeitigen Plänen der Grundeigentümerin sollen insgesamt ca. 90 Wohneinheiten (43% der Geschossfläche) und ca. 240 Arbeitsplätze (50% der Geschossfläche) entstehen. Die integrierte soziale Infrastruktur (Kita) nimmt ca. 7 % der Geschossfläche ein.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Zwischen Pappenheim- und Blumenburgstraße wird neben der bestehen bleibenden Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle auf der restlichen Fläche ein Mischgebiet MI festgesetzt.

#### **4.2.1 Mischgebiet**

Das Mischgebiet setzt sich zusammen aus dem Bauraum A, in dem das im Bestand festgesetzte Baudenkmal liegt, sowie aus den Bauräumen B und C, in denen Neubauten errichtet werden. Die Untergliederung erfolgt aufgrund des unterschied-

lichen Maßes der Nutzung. Durch das Mischgebiet soll die städtebauliche Einbindung insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen der durch gewerbliche und sonstige Nichtwohnnutzungen geprägten südlichen, östlichen und westlichen Nachbarschaft gesichert werden. Zum anderen schließt es in seinem Nutzungsangebot an die nördlich der Blütenburgstraße gelegenen gemischten Quartiere mit Wohnnutzungen an.

Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um insbesondere Lärmimmissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Zudem fehlt für diese flächenintensiven Nutzungen ein ausreichendes Platzangebot.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros und Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment werden zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der geplanten Kindertageseinrichtung sowie der bestehenden Kita und Grundschule in der Blütenburgstraße, ausgeschlossen.

Um eine ausgewogene Nutzungsmischung zu ermöglichen, bleiben alle sonstigen Nutzungen der Nutzungsart Mischgebiet, auch Beherbergung und Einzelhandel, zugelassen.

Beim bestehenden Denkmal (Bauraum A) ist zu beachten, dass neue Nutzungen nur im Rahmen der wesentlichen Grund- und Aufrissstrukturen (u.a. Ablesbarkeit Mittelflurerschließung) des Denkmals realisiert werden können, dadurch ergeben sich Einschränkungen in den Nutzungsmöglichkeiten und den Grundrissen sowie Fassaden und Dachflächen, insbesondere für Wohnnutzung. Eine enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ist erforderlich.

Zur Sicherstellung angemessener Wohnverhältnisse wird in der Pappenheimstraße Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen. Gleichzeitig beugt diese Festsetzung einem Konflikt zwischen im Erdgeschoss angeordneter Wohnnutzung und der durch Verkehr stark belasteten Pappenheimstraße vor.

In der Blütenburgstraße sollen Wohnungen im Erdgeschoss zur Wahrung der Privatsphäre als Hochparterre ausgebildet werden.

Zur wohnortnahen Versorgung wird im Planungsgebiet eine Kindertageseinrichtung benötigt. Die Einrichtung deckt ursächlichen Bedarf und Umgebungsbedarf.

Sie umfasst zwei Kinderkrippen-, drei Kindergarten- und eine Hortgruppe einschließlich der zugehörigen Technik- und Nebenräume.

Bei der Ermittlung des Umgebungsbedarfs wurde auch berücksichtigt, dass das Denkmal in der Pappenheimstraße 14, das heute u.a. für zwei Kindergartengruppen genutzt wird, künftig für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Nach einer Zwischenlösung für diese Plätze in einem Provisorium im Planungsgebiet wird der insoweit bestehende Umgebungsbedarf durch Plätze in der neuen Einrichtung gedeckt.

Der Telekom soll der Erwerb von bis zu 10 Belegrechten „Kindergarten“ in einer anderen nahe gelegenen Einrichtung angeboten werden.

Der Bauraum C an der Blütenburgstraße weist im östlichen Bereich (Vorsprung) eine gute Belichtungssituation auf, zudem ist dort sichergestellt, dass die Kindertageseinrichtung bzw. deren Außenspielfläche nicht unter dem Schutzbereich des Fernmeldeturms zu liegen kommt. Deshalb wird an diesem Standort eine Gemeinbedarfsfläche für die Kindertageseinrichtung einschließlich der benötigten

Außenspielfläche festgesetzt. Aus funktionalen Gründen und um einen Bezug zur Außenspielfläche herzustellen, ist dabei das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss für diese Nutzung vorgesehen. Für die Kita ist ein Flächenbedarf von insgesamt 1.330 m<sup>2</sup> Geschossfläche erforderlich.

Eine ausreichend große Außenspielfläche mit 1.240 m<sup>2</sup> ist direkt südlich angrenzend an das Gebäude anzuordnen. Für eine (eigentums-) rechtlich klare Abgrenzung der beiden Gebäudenutzungen wird die vorgesehene Lage der Kita über eine Längenangabe festgesetzt. Diese Längenangabe errechnet sich von der östlichen Baugrenze bis zur westlichen Abgrenzung der Gemeinschaftstiefgarage C2 bzw. der festgesetzten Durchfahrt, weil sich dort voraussichtlich der erste Bauabschnitt des Bauraums C befinden wird. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Lage der Kita inklusive Außenspielfläche abgewichen werden, wenn der Gebäude- und Freiflächenentwurf sowie die Funktionalität dies im Zuge der weiteren Planungen erfordern. Da der Flächenbedarf bzw. die Verteilung des Raumprogramms auf die vorgesehen Bereiche in EG und 1.OG ohne konkreten Gebäude- und Einrichtungsentwurf nicht genau festgelegt werden kann, können im 1. OG ausnahmsweise auch Wohnungen und im EG auch andere in diesem MI zugelassene Nutzungen realisiert werden, falls nicht alle festgesetzten Flächen von der Kindertageseinrichtung in Anspruch genommen werden.

Zur Erreichbarkeit und zum Unterhalt (z.B. Sandaustausch) ist eine Pflegezufahrt zur Außenspielfläche erforderlich, dafür wird im Bauraum C eine Gebäudedurchfahrt (s. Punkt 4.6) festgesetzt. Die Befahrbarkeit von Durch- und Zufahrt muss mindestens 18 Tonnen betragen.

An der südwestlichen Abgrenzung der Außenspielfläche ergibt sich eine Engstelle zum Zaun der Zentralvermittlungsstelle Telekom. Die Lage / Form der Außenspielfläche ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt, deshalb sind unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen und Regelungen Anpassungen zulässig. Um eine attraktive Vernetzung der südlichen und nördlichen privaten Freiflächen zu ermöglichen, soll dazu im dem Bebauungsplanverfahren nachgeschalteten Realisierungswettbewerb ein entsprechender Zuschnitt und eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Außenspielfläche gefunden sowie in den weiteren Genehmigungsverfahren beachtet werden.

#### **4.2.2 Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle**

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle umfasst alle für den Betrieb notwendigen Nutzungen und sichert die Betriebsfähigkeit des Unternehmens auch nach Realisierung der Planung. Mit der Einschränkung, dass diese Nutzungen im angrenzenden MI zu keinen unzulässigen Gewerbelärmbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) führen dürfen. Der Bereich zwischen neu definierter Baugrenze und Abgrenzung Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle dient im Norden im Wesentlichen als Zuwegung von der Blütenburgstraße zum Nordeingang der Zentralvermittlungsstelle sowie als Zufahrt zu Feuerwehr- und Kранаufstellflächen auf dem Areal der Zentralvermittlungsstelle außerhalb des Planungsumgriffs. Im Osten liegen auf dieser Fläche Zufahrt, Bewegungsflächen und Einspeiseanlagen für die Feuerwehr, Notausgangsanlagen sowie Kran-Zufahrts- und Aufstellflächen für die Andienung der dortigen Trafoschächte (s. Plan unter 4.10).

### 4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche als Höchstmaß (GF) und die ebenfalls im Plan festgesetzte Grundfläche als Höchstmaß (GR) begrenzt. Dabei sind die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sowie die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO eingerechnet.

Zudem wird es durch als Höchstmaß definierte Wandhöhenfestsetzungen bestimmt, um die gewünschte Gebäudestruktur zu sichern.

Bei der Flächenermittlung sind auch Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume außerhalb von Vollgeschossen mitzurechnen. Mit dieser Regelung soll gesichert werden, dass die ermittelten Bedarfe an Sozialer Infrastruktur und Grünflächen sowie die Auswirkungen auf den Verkehr auch dem tatsächlich errichteten Nutzungsmaß entsprechen.

Um die Schaffung von Gemeinschaftsflächen z.B. für Kinderwagenabstellplätze und Mobilitätshilfen oder Fahrräder in den Erdgeschosszonen attraktiv zu machen, dürfen die Geschossflächen jeweils um die in § 3 Abs. 3 der Satzung genannten Flächen überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit kann gewährt werden, da diese Flächen keinen Bedarf, z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen, auslösen.

Als Anreiz für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungsweges und um die Beeinträchtigung der Freiflächen, insbesondere des Baumbestandes, durch Feuerwehrfahr- und -aufstellflächen zu vermeiden, werden entsprechende Überschreitungen der festgesetzten Geschossfläche pro Geschoss ermöglicht.

Die Geschossflächen und Grundflächen sowie die entsprechenden Geschossflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) ergeben für die einzelnen Baugebiete folgende Werte:

Baugebiet	Netto- bauland [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	entspricht max. GFZ	GR max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	entspricht max. GRZ § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO
<b>MI</b>	10.028	19.100	1,9	6.100	0,6
<b>Gemeinbe- darf</b>	1.133	-	-	-	-
<b>Summe</b>	11.161	19.100	-	-	-

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume), die maximal zulässige Grundfläche (GR) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, sowie die maximal zulässige Geschossfläche (GF) bestimmt.

Als Berechnungsgrundlage für die Grund- bzw. Geschossflächenzahl des Mischgebietes wird das Nettobauland von 10.028 m<sup>2</sup> (Bauland gemäß § 19 Abs. 3 bzw. Grundstücksfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1990) verwendet und nicht die

Grundstücksflächensumme der Flurstücke Nrn. 6842/17 (neu gebildet) und 6842/15 der Gemarkung München Sektion IV.

Für den rechtlichen und funktionalen Übergang zur bestehen bleibenden Nutzung Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle (B-Plan Nr. 1466) wird im Planungsumgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2089 südlich und westlich des Mischgebiets eine weitere Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle von 1.133 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Diese ist im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB für die Berechnung der zulässigen GR und GF im B-Plan Nr. 1466 dem Restgrundstück der Zentralvermittlungsstelle (neue Flurnummer 6842 Gemarkung München Sektion IV, 17.019 m<sup>2</sup>) zuzurechnen, wodurch sich als Gesamt-Bauland Gemeinbedarf Zentralvermittlungstelle eine Fläche von 18.152 m<sup>2</sup> ergibt.

Neben den Festsetzungen in § 1 Abs. 3 und 4 der Satzung werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle sonstige Regelungen zwischen den Eigentümern zivilrechtlich getroffen.

Durch die im Plan festgesetzten Bauräume sowie die festgesetzte GR von max. 6.100 m<sup>2</sup> werden die ausreichende Größe und die gute Nutzbarkeit der Freiflächen sichergestellt. Die Festsetzung der GF von max. 19.100 m<sup>2</sup> ermöglicht eine verdichtete, weitgehend geschlossene und vor Lärm schützende Bauweise, somit einen flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland.

Der Bauraum der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle wird im Norden entlang der verbleibenden Bestandsbebauung über eine Baugrenze neu definiert. Beim Fernmeldeturm ist nur der eigentliche Turmbaukörper enthalten, die 3 auskragenden Plattformen werden im Satzungstext über Bauraumüberschreitungen zugelassen.

An der Nordwestecke des sog. B-Baus der Zentralvermittlungsstelle wird der verbleibende Baubestand durch ein Treppenhaus ergänzt, dieses liegt innerhalb des festgesetzten Bauraums.

Um die Freibereiche attraktiv und gut nutzbar gestalten zu können, wird die Parkierung der Pkw in zwei Tiefgaragen und einer Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Die unterbauten Flächen außerhalb der Bauräume sind in der festgesetzten GR enthalten.

Im Mischgebiet halten die maximal zulässigen Grundflächen die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,6 ein.

Die zulässige Geschossfläche überschreitet die Obergrenze von GFZ 1,2 um 0,7. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist städtebaulich erforderlich, um die Einfügung des Planungsgebietes in die Umgebung, die gewünschte bauliche Fassung der Straßenräume sowie die schallabschirmende Wirkung der Gebäude in Bezug auf den Innenbereich und das Gebäude an der Blumenburgstraße zu erreichen. Ferner dient die Überschreitung der Obergrenzen im dargestellten Maße einer verdichteten, flächensparenden Bebauung an dieser innerstädtischen und auch vom ÖPNV gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet.

Wie in den entsprechenden Gutachten und Untersuchungen zu Verkehr und

Immissionsschutz nachgewiesen, werden trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da durch folgende Maßnahmen ein Ausgleich sichergestellt ist:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume, um eine gut nutzbare, qualitätsvolle und vor Lärm geschützte Südfassade des Gebäudes an der Blütenburgstraße und Freiflächen im Innenbereich zu erreichen
- Durch die Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze in (Gemeinschafts-) Tiefgaragen kann der Innenbereich des Quartiers von oberirdischen Stellplatzanlagen und Erschließungsstraßen sowie den damit verbundenen negativen Auswirkungen durch Immissionen und zusätzliche Versiegelung vollständig freigehalten werden und der Freiflächennutzung zur Verfügung stehen.
- Überdeckung der (Gemeinschafts-) Tiefgaragen über das in der Freiflächen-satzung der Landeshauptstadt München hinaus gehende Maß zur Sicherung von Baumpflanzungen und deren nachhaltiger Entwicklung oberhalb der (Gemeinschafts-) Tiefgaragen
- Ermöglichung eines Feuerwehrkonzeptes, das durch die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungswegs bzw. eines Sicherheitstreppenhauses auf Feuerwehrflächen im Innenbereich verzichten oder ohnehin erforderliche Zufahrten und Flächen nutzen kann und damit Nutzungs- und Gestaltungseinschränkungen der Freiflächen minimiert.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen und Regelungen zur Grundrissorientierung von Wohn-nutzungen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung sowie einer ausreichenden Besonnung der Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes und der Umgebung
- Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Quantität der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung. Ein übergreifendes Freiraumkonzept für das gesamte MI stellt sicher, dass private Freiflächen uneingeschränkt erreichbar sind, die Freifläche zusammenhängend gestaltet werden kann und alle Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigten einen direkten Bezug zu diesen Flächen haben
- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet durch Aufwertungsmaß-nahmen in einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche

Um negative Auswirkungen auf die Fledermauspopulation zu vermeiden, wurden entsprechende vorgezogene Sicherungsmaßnahmen frühzeitig und in Abstimmung mit den Fachdienststellen und dem Landesbund für Vogelschutz umgesetzt.

Für die Erschließung der Bestandstiefgarage der Zentralvermittlungsstelle sowie der neu zu errichtenden Gemeinschaftstiefgarage C2 an der Blütenburgstraße wird eine gemeinsame Zufahrt im Bereich der heutigen Zufahrt festgelegt, so dass neben den Nutzungen im Planungsgebiet selbst auch die umliegende Bestandsbebauung bestmöglich vor nachteiligen Auswirkungen geschützt wird. Aufgrund der weiteren Tiefgarage C1 im Westen des Bauraums werden in der Blütenburgstraße die Gesamt-Fahrten auf zwei Ein- und Ausfahrten verteilt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden bei der vorliegenden Planung uneingeschränkt

berücksichtigt. Durch die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf verkehrliche Belange.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung des Bauraumes, Baugestaltung**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden beschränkt zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts, das seine Qualität im Besonderen durch den parkähnlichen Charakter der zusammenhängenden Freifläche im Zusammenwirken mit dem wertvollen und zu erhaltenden Baumbestand erhält.

Die Dimensionierung der Bauräume B und C ermöglicht eine individuelle Ausformung der Gebäude unter Wahrung der Grundform.

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Blumenburgstraße soll für den 109 m langen Bauraum Spielräume für Vor- und Rücksprünge, analog der gegenüberliegenden Bebauung, entstehen lassen. Damit bestehen mehr Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Fassaden- und Grundrissgestaltung, z. B. auch für eingezogene Eingangsbereiche, insbesondere im Bereich der integrierten Kita. Die nördliche Baugrenze gibt den Rahmen für den nachgeschalteten Realisierungswettbewerb vor und lässt gleichzeitig Gestaltungsmöglichkeiten.

Um einer zu starken Zergliederung entgegenzuwirken, wurde geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien auf den Schmalseiten des Bauraums B und des Bauraums C stellt sicher, dass die Gebäudelücken zum Schutz des Innenbereiches vor Verkehrs- und Anlagenlärm auf ein Minimum beschränkt bleiben, bei gleichzeitig ausreichendem Abstand zum Baudenkmal. Die Baulinie im Bauraum B entlang der Papenheimstraße greift die umgebenden Baulinien auf und fasst damit den Straßenraum.

Für das Baudenkmal im Bauraum A werden die wesentlichen Baulinien beibehalten, die rückwärtige Baugrenze wird zu Gunsten des zu erhaltenden Baumbestandes enger am Gebäudebestand geführt. Die an der westlichen Baugrenze und östlichen Baulinie des Denkmals bestehenden Antrittsstufen dürfen den Bauraum überschreiten.

Beim Denkmal (Bauraum A) soll auch horizontal eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten ermöglicht werden, für diesen Fall wird ein weiterer Eingang an der Südwest-Seite erforderlich. Zur Adressbildung bzw. für eine bessere Auffindbarkeit und die wettergeschützte Nutzbarkeit dieses Eingangs soll ggf. ein entsprechendes Eingangs- und Überdachungsbauwerk errichtet werden. Dafür wird die Überschreitung der dort festgesetzten Baulinie ausnahmsweise zugelassen. An der südwestlichen Gebäudeecke des Denkmals befindet sich ein zum Erhalt festgesetzter Baum. Zum Baum- und Denkmalschutz sowie zur Gewährleistung sonstiger funktionaler Anforderungen im Raum zwischen Gebäude A und B (Müllaufstellflächen, Anlieferung



u.ä.) werden die Ausmaße der Bauraumüberschreitung beschränkt.

Eine Feuerwehr-Erschließung kann auf der verbleibenden Fläche von ca. 5,50 m Breite nicht mehr erfolgen, wird aber mit anderen Brandschutz-Konzepten berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes sind im Bauraum B Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Balkone zulässig, um ergänzende wohnungsbezogene Freibereiche und damit Aufenthalts- und Wohnqualität für das Baugebiet sicherzustellen. Gleiches gilt für die südliche Baugrenze des Bauraums C, mit Ausnahme des Bereichs, dem die Außenspielfläche vorgelagert ist. Hier ist der Bauraum ausreichend tief, so dass dort Balkone innerhalb des Bauraumes angeordnet werden können.

Im Bauraum C werden zur sinnvollen Nutzung und Gestaltung der Freifläche der Kita Überschreitungen der festgesetzten südlichen Baugrenzen durch Terrassen zugelassen. Die Tiefe wird zu Gunsten unversiegelter Freiflächen auf ein sinnvolles, gut nutzbares Maß beschränkt.

Die östlichen, südlichen und westlichen Baugrenzen des Vorsprungs im östlichen Bauraum C dürfen im Bereich der Kita außerdem um das in § 4 Abs. 5 c) angegebene Maß durch eine eingeschossige und offene Treppenanlage überschritten werden, um bei einer Anordnung der Kindertageseinrichtung über zwei Geschosse die Zugänglichkeit der Anlage und einer ggf. über dem Erdgeschoss angeordneten Freifläche für die Feuerwehr und einen zweiten baulichen Rettungsweg sicherzustellen.

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle wird zur Sicherung der Bestandsbebauung eine Baugrenze festgesetzt. Hier sind Überschreitungen durch die bereits bestehenden Gebäudeteile (Plattform des Fernmeldeturms mit Zugangstreppe und Treppenanlage Hintereingang § 4 Abs. 6 a) und b) der Satzung) im vorhandenen Umfang zulässig. Die östliche Baugrenze darf unter Berücksichtigung des Baumschutzes durch Einbringschächte, Notausgangsbauteile und Feuerwehrlöscheinrichtungen (§ 4 Abs. 6 c) und d) der Satzung), die für den Betrieb und die Feuerwehrrettung der Zentralvermittlungsstelle erforderlich sind, überschritten werden.

Zum Schutz der Freiflächen für Freiraumnutzungen werden die notwendigen Kfz-Stellplätze für die geplanten Nutzungen in einer Gemeinschaftstiefgarage, einer Tiefgarage im westlichen Bereich des Bauraums C und in einer Tiefgarage im Bauraum B untergebracht. Oberirdische Nebenanlagen werden begrenzt. Unterbauungen der Freiflächen, festgesetzt durch die Ausweisung der Bauräume und die Umgrenzung von Nebenanlagen bzw. Tiefgaragen, werden zum Schutz des Baumbestandes und der Freiflächen in ihrer Fläche und ihrer Lage beschränkt.

#### **4.5 Höhenentwicklung, First- /Trauf- und Wandhöhen**

Damit sich die Neubebauung in den stadträumlichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen, der Höhenentwicklung, der Maßstäblichkeit und des Schallschutzes einfügt, werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen.

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die festgesetzte Höhenlage je Bauraum:

Bauräume A und B 521,20 m ü. NHN  
 Bauraum C 520,67 m ü. NHN

Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude in einer einheitlichen und ruhigen Höhenabfolge der Topographie der Umgebung folgen. In der Satzung wird ausgeführt, wie die Wandhöhe zu ermitteln ist.

Die Höhenfestsetzungen folgen in den Bauräumen B und C der gleichen Systematik, um die grundsätzlich gewünschte städtebauliche Gesamtfigur zu erhalten. Durch die maximal zulässige Wandhöhe von 20 m wird eine Bebauung mit sechs Geschossen ermöglicht, die sich zu den umgebenden Straßen hin mit einem festgesetzten Rücksprung von mindestens 2 m auf fünf Geschosse mit maximal 17 m Wandhöhe abstaffeln. Im Bauraum C staffelt sich der Bauraum auf gleiche Weise nach Süden zum Innenhof ab.

Bei der Ausbildung dieser abgestaffelten Höhenentwicklung soll beim Gebäude im Bauraum B in der Realisierungsplanung (gestalterisch) auf den Bereich zwischen Mansarddachgesims und Oberkante Dachbalustrade des nördlich angrenzenden Denkmals Bezug genommen werden.

Das gewählte Maß für den Rücksprung vereint die Bezugnahme auf die Traufkante des Denkmals mit dem Belang, möglichst große Flächen für attraktive Wohn- und Gewerbenutzungen zur Verfügung zu stellen.

Im Bauraum C wird für Wohnnutzung die Ausbildung eines Hochparterres festgesetzt, um für diese Nutzungen eine ausreichende Privatheit gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen. Die Kindertageseinrichtung ebenso wie andere zulässige Nichtwohnnutzungen, die höhere Geschosse benötigen, können so auch höhengleich an die Wohnnutzung anschließen.

Für das Baudenkmal werden die bestehenden First- und Traufhöhen festgesetzt, um das Erscheinungsbild, das insbesondere durch die differenzierte Dachgestaltung geprägt ist, auch in Zukunft zu sichern.

#### **4.6 Durchfahrten**

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Ostseite des Betriebsgebäudes der Telekom (L-Bau) von der Pappenheimstraße aus wird im neuen Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B) eine Gebäudedurchfahrt zugelassen. Die hinweislich dargestellte Lage von Durchfahrt und anschließender Wegeführung wurde mit der Telekom, Brandschutzgutachtern sowie der Branddirektion abgestimmt und berücksichtigt auch den Schutz des Baumbestandes. Zur Gewährleistung einer Feuerwehrrrettung über diese Zufahrt wurde bei den Abmessungen auf die „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ abgestellt.

Für (Kran-) Fahrzeuge zur Wartung und zum Austausch der dort befindlichen Telekomanlagen, insbesondere der Anlagen in unterirdischen Einbringschächten vor dem Telekom-L-Gebäude, ist eine darüber hinausgehende lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m und lichte Durchfahrtsbreite von 3,50 m erforderlich. Eine wesentlich größere Gebäudedurchfahrt ist aufgrund des Schutzes der dahinter liegenden Freifläche vor Lärm und aufgrund der Fassaden- und Stadtbildbeeinträchtigung nicht möglich.

Für die Erreichbarkeit der Freispielfläche mit Pflegefahrzeugen (z.B. zum Sandaustausch) wird im östlichen Bauraum C eine Gebäudedurchfahrt in ausreichender Dimensionierung festgesetzt. Die Mindesthöhe- und Breite ist

notwendig, um die Durchfahrt durch entsprechende Fahrzeuge der Grünpflege sicherzustellen.

Sollte kein anderes Rettungswegekonzept (z.B. zweiter baulicher Rettungsweg) möglich sein, kann diese Durchfahrt auch als Feuerwehr-Zufahrt genutzt werden. Bei Realisierung der Durchfahrten werden diese nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

#### **4.7 Abstandsflächen**

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt im Grundsatz nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen zum geplanten Innenbereich, zu den Gebäuden untereinander sowie zu den angrenzenden Straßenflächen und benachbarten Grundstücken Abstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Mischgebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Teilbereichen nicht einhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden die Abstandsflächen im Planungsgebiet auf das sich aus den planlichen und textlichen Festsetzungen ergebende Maß verkürzt (siehe dazu auch die Regelungen der Satzung in § 1 Abs. 4):

##### **4.7.1 Abstände innerhalb des Planungsgebietes**

Für nahezu alle Bereiche kann eine ausreichende Belichtung mit einem 45° Lichteinfallswinkel oder besser nachgewiesen werden.

In folgenden Bereichen ist dies nicht der Fall:

- Innerhalb des Mischgebiets:
  - im Bauraum C, ca. 11,5 m entlang der westlichen Baulinie / Baugrenze gegenüber des Bauraums der Schullnutzung gemessen ab der südlichen Baugrenze
  - jeweils an den sich gegenüberliegenden Fassadenseiten von Bauraum A und C
  - jeweils an den sich gegenüberliegenden Fassadenseiten von Bauraum A und B
- Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle gegenüber dem Mischgebiet MI:
  - im Bauraum C im Bereich der südlichen Baugrenze auf einer Länge von ca. 8 m nördlich gegenüber des Fernmeldeturms
  - im Bauraum B auf einer Länge von ca. 10 m entlang der nordwestlichen Baugrenze gemessen ab der südwestlichen Baulinie

Für die oben genannten Bereiche wurden daher die Mindestbesonnungszeiten gemäß DIN 5034 - 1 untersucht und die nicht ausreichend besonnenen Bereiche im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4,0 h sowie am 17. Januar mindestens 1 h beträgt.

Für Bereiche, in denen das nicht zutrifft, werden in der Satzung Regelungen getroffen. Analog auch für die Aufenthaltsräume der Kita im EG und 1. OG des östlichen Bauraums C.

Wenn die angrenzenden Fassadenbereiche ausreichend belichtet oder sogar besonnt sind, kann durch entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. Nebenräume und Erschließungskerne an schlechter belichteten Fassadenbereichen) und Grundrissorientierung insgesamt eine ausreichende Belichtung bzw. Besonnung der Wohnungen erreicht werden.

Im Bauraum A kann durch den Rückbau des Anbaus an der Südwestfassade voraussichtlich die Mindestbesonnung an der gesamten Südwestfassade erreicht werden, dies wurde beim Gutachten und Übersichtsplan angenommen.

Eine weitere Möglichkeit der Reaktion auf eingeschränkte Belichtungsbedingungen ist die Nutzung solcher Bereiche für gewerbliche Zwecke.

In den Bauräumen A und B sind die Erdgeschossbereiche für Wohnnutzung ausgeschlossen, daher sind hier auch keine entsprechenden Regelungen zur Besonnung in der Satzung getroffen.

Darüber hinaus besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, mit konkretisierten Plänen die ausreichende Belichtung bzw. Besonnung gemäß DIN 5034 für weitere Wohnungen und (Kita-)Aufenthaltsräume nachzuweisen.

Die ausreichende Belüftung im Planungsgebiet ist gewährleistet. Nebenanlagen sind weitestgehend in die Gebäude zu integrieren. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit im gesamten Planungsgebiet gegeben. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden außerdem die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen werden kann.

#### **4.7.2 Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets**

Zur Beurteilung der Situation nachbarschützender Belange werden nach außerhalb des Geltungsbereichs hilfsweise die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO herangezogen.

Dabei entstehen in den nachfolgenden Bereichen Unterschreitungen und gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO verringern sich die Abstandsflächen auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß zur Straßenmitte bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen:

##### **Bauraum C**

Nach Süden werden die Abstandsflächen von 1 H auf dem Flurstück eingehalten.

Nach Norden zur Blütenburgstraße wird die Straßenmitte durch die Neuplanung mit einer Wandhöhe von bis zu 20 m um bis zu 9 m überschritten.

Die gegenüberliegenden Bestandsgebäude überschreiten die Mitte der Verkehrsfläche um 9,3 m bis zu 10,9 m und somit mit einem größeren Maß als das neue Gebäude an der Blütenburgstraße, ein Lichteinfallswinkel besser als 45° bezogen auf den Gebäudebestand bzw. auf die bestehende Baugrenze wird gewährleistet.

Nach Westen wirft der geplante Baukörper bei Ausnutzung des Bauraumes und der maximal zulässigen Wandhöhe Abstandsflächen bis 12,57 m über die Flurstücksgrenze des Schulgrundstücks (Flurnummern 6842/7 sowie 6842/13 und 14 Gemarkung München Sektion IV). Im Bereich der Abstandsflächenüberschreitung befindet sich derzeit kein Gebäude, südlich davon liegt eine eingeschossige freistehende Kindertageseinrichtung. Gemäß Bebauungsplan Nr. 1040 wird ein Bauraum mit Baugrenzen definiert, der mit bis zu fünf Vollgeschossen bebaut werden kann und somit seinerseits Abstandsflächen auf das Planungsgrundstück wirft. Als Art der Nutzung ist in diesem Bereich Gemeinbedarfsfläche Volksschule festgesetzt. Unterstellt man eine Geschosshöhe von 3,5 m bei Schulneubau, ergibt sich für diese Bebauung eine Überschreitung der Flurstücksgrenze von ihrerseits 10,5 m.

Für den Neubau im Bauraum C wird die Belichtung über die Südfassade sichergestellt. Für das Schulgrundstück kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen innerhalb des großen Bauraums so angeordnet werden können, dass ebenfalls eine ausreichende Belichtung erreicht werden kann.

### **Bauraum A**

Bezüglich der mit dem Bauraum verbundenen Abstandsflächen ergeben sich keine neuen Tatbestände gegenüber dem Bestand. Das Baudenkmal soll in seiner Höhe und seinem Volumen im Wesentlichen unverändert bleiben. Die nachbarrechtlich relevanten Baulinien entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben bestehen, Überschreitungen werden nicht zugelassen. Die Höhenfestsetzungen werden lediglich von einer Traufhöhe von 15,60 m (gem. Bebauungsplan Nr. 1466) hin zu einer Traufhöhe von 17,0 m und einer Firsthöhe von 21,20 m abgeändert und damit an den Bestand angepasst.

### **Bauraum B**

An der Südostfassade des geplanten Gebäudes an der Pappenheimstraße wirft der geplante Baukörper bei Ausnutzung des Bauraumes und der maximal zulässigen Wandhöhe Abstandsflächen nach Osten bis zu 7,4 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Pappenheimstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das Winterlager des Circus Krone mit eingeschossigen Nebengebäuden, im Flächennutzungsplan ist Gemeinbedarfsfläche Gesundheit dargestellt.

Für den Fall einer schützenswerten Neubebauung im Bereich Winterlager des Circus Krone kann die Belichtung/Besonnung auf deren Südost-Seite gewährleistet werden.

Eine ausreichende Belüftung über die Pappenheimstraße ist gewährleistet. Die ausreichende Belichtung mit einem Lichteinfallswinkel besser als 45°, bezogen auf die gegenüberliegende Grundstücksgrenze bzw. Baulinie, ist sichergestellt.

Nach Südwesten wirft der geplante Baukörper bei Ausnutzung des Bauraumes und der maximal zulässigen Wandhöhe Abstandsflächen bis 20,0 m über die Flurstücksgrenze der Zentralvermittlungsstelle. Hier befindet sich allerdings kein Bauraum, sondern die Zufahrt mit Tag-Verladezone der Zentralvermittlungsstelle.

Nach Westen wirft der geplante Baukörper bei Ausnutzung des Bauraums und der maximal zulässigen Wandhöhe Abstandsflächen bis ca. 3 m über die Flurstücksgrenze der Zentralvermittlungsstelle. Allerdings erstrecken sich die Abstandsflächen

des bestehenden Telekom-Gebäudes (sog. L-Bau) in weit größerem Maß auf das Planungsgrundstück.

Im Bauraum Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle ist auf einer Länge von ca. 10 m entlang der östlichen Baugrenze (Fassade des sog. L-Baus) gemessen von der südlichen Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans der Lichteinfallswinkel von 45° im Bestand im Erdgeschoss nicht eingehalten. Hier befinden sich allerdings keine Wohnnutzungen, sondern gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen.



#### 4.8 Flachdächer, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten, Dachaufbauten

Um eine zeitgemäße, einheitliche und ruhige Dachlandschaft und eine Nutzung und Dachbegrünung zu ermöglichen, sind – mit Ausnahme des Walmdaches beim Denkmal (Bauraum A) – im Mischgebiet nur Flachdächer zulässig.

Die Flachdächer sind – soweit sie nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind – extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die Nachhaltigkeit der extensiven Dachbegrünung und ihre kleinräumig positive Wirkung auf den Naturhaushalt sowie als zusätzliche Retentionsfläche für anfallende Niederschläge, ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

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

Als zusätzliches Freiflächenangebot zu den ebenerdigen Freiflächen werden Gemeinschaftsdachgärten zugelassen.

Falls Gemeinschaftsdachgärten errichtet werden, sind diese gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten. Das gemeinschaftliche Nutzungsangebot beinhaltet u.a. Aufenthalts- und intensiv begrünte Bereiche. Um die gewünschte Freiraumqualität zu erreichen, sind die Gemeinschaftsdachgärten auf 30% ihrer Fläche mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Für eine intensive Begrünung ist eine Mindestsubstratdicke von 40 cm vorzusehen. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die als wohltuendes gliederndes Element dienen, oder den Bewohnerinnen und Bewohnern sogar als Flächen für Urban Gardening zur Verfügung stehen.

Die intensiv begrünten Bereiche sind so anzuordnen, dass die restlichen Flächen der Gemeinschaftsdachgärten durchgehend vom Treppenhaus aus zugänglich und nutzbar sind.

Für die Zugänglichkeit der Gemeinschaftsdachgärten sind die Treppenträume als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass diese von den Treppenhäusern des darunter liegenden Gebäudes aus zugänglich sind. Mindestens ein Zugang pro Gebäude bzw. pro individuellem Teilgebäude sollte barrierefrei sein. Um die gewünschte intensive Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten zu fördern, werden hierfür die notwendigen Dachaufbauten bis zu einer gut nutzbaren Größe zugelassen.

Treppenaufgänge und technische Dachaufbauten werden hinsichtlich Art, Zweck, Lage, Höhe und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß eingeschränkt. Technische Dachaufbauten sind in Einheiten baulich zusammen zu fassen, damit sie optisch untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten. Deshalb müssen alle Dachaufbauten auch von der Dachkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt werden.

Eine Anbringung von technischen Anlagen auf oder am Walmdach des Denkmals (Bauraum A) wird aus denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Da es hierfür



keine anderen akzeptablen technischen Lösungen gibt, wird zugelassen, dass die nur wenig sichtbaren Entlüftungsrohre für WCs und Küchen über Dach geführt werden.

Aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit sind Antennen und Satellitenanlagen in ihrer Lage auf die Dachflächen beschränkt und nur zusammengefasst zulässig. Um sie dem Blick aus dem Straßenraum zu entziehen, sind sie im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Alle Festsetzungen zielen auf ein gutes Erscheinungsbild, eine ruhige Dachlandschaft und das Freihalten von Flächen für Dachbegrünung oder Aufenthalt ab, ohne jedoch die Funktionsfähigkeit der Gebäude in Frage zu stellen.

Absturzsicherungen sind bei fassadenbündiger Ausführung bei der Ermittlung der Wandhöhe zu berücksichtigen. Sollten Absturzsicherungen über der festgesetzten Wandhöhe notwendig werden, sind sie im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken, um keine weiteren über das untersuchte Maß hinaus gehenden Abstandsflächen auszulösen.

Aufgrund des technisch höheren Aufwandes bei kontrollierter Wohnraumbelüftung wird der zulässige Flächenanteil für Dachaufbauten und technische Anlagen auf insgesamt max. 30 % des darunter liegenden Geschosses bei kontrollierter Wohnraumlüftung erhöht. Dies dient dem Zweck, einen zukunftsfähigen Energiestandard der Gebäude realisieren und somit ein nachhaltiges Gebäudekonzept umsetzen zu können.

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Dächern ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Gemeinschaftsdachgärten und die nach § 8 Abs. 9 zulässigen Dachaufbauten und technischen Anlagen. In der Höhe werden sie auf ein sinnvolles sowie gestalterisch verträgliches Maß beschränkt. Die Kombination der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit extensiver Dachbegrünung ist als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen vorgeschrieben. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Sonnenenergienutzung vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Solarenergienutzung neben der Dachbegrünung) erfolgen. Im Fall dass die Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Dachbegrünung getrennt erfolgt, ist jedoch auf mindestens 50 % der nach § 8 Abs. 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung mit 20 cm Aufbaustärke dienen als Kompensation für die durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bedeckten Dächer. Diese erhöhte Aufbaustärke leistet einen Beitrag für die Biodiversität, da bestimmte Insekten Substratstärken von 20 cm benötigen. Die geforderte Aufbaustärke trägt außerdem zu einem verbesserten Regenwasserrückhalt bei. Damit wird eine höhere Verdunstungsrate erreicht, die zu einer Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der dichten Bebauung führt.

## **4.9 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz der Blumenburg- und Pappenheimstraße. Die Erschließung durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) bleibt unverändert (vgl. 2.2.4).

### **4.9.1 Motorisierter Individualverkehr - Verkehrsprognose**

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Verkehrsbelastungswerte wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2030 erstellt, die die verkehrlichen Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs aus dem gesamten Planungsgebiet untersucht und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nachweist:

Gemäß Verkehrsgutachten werden durch die geplante Bebauung in der Blumenburgstraße Zunahmen von ca. 600 Kfz/24h prognostiziert. Damit erhöht sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen von ca. 1.000 Kfz/24h (Prognose-Nullfall, d.h. ohne Umsetzung der Planung) auf ca. 1.600 Kfz/24h (Prognose-Planfall). In der Pappenheimstraße werden Zunahmen von ca. 500 Kfz/24h prognostiziert, für die Marsstraße ca. 200 Kfz/24h.

In Summe wird für die Blumenburgstraße eine Verkehrszunahme von knapp 60% auf maximal ca. 1.600 Kfz/24h prognostiziert, für die anderen Straßen ist mit unter 4% Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung zu rechnen.

Der durch die Umsetzung des Vorhabens prognostizierte künftig entstehende Verkehr ist als bewältigbar einzustufen. Das Verkehrsaufkommen ist leistungsfähig an den Anschlussknotenpunkten abzuwickeln. Auch ist weiterhin die Einrichtung der Fahrradstraße in der Blumenburgstraße (vgl. Kap. 2.2.4) mit dem prognostizierten künftig entstehendem Verkehrsaufkommen vereinbar.

Maßnahmen, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern – insbesondere Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Erhöhung der Anzahl an Fahrradstellplätzen, E-Lademöglichkeiten in den Tiefgaragen, usw. – sind wünschenswert.

### **4.9.2 Tiefgaragen, Gemeinschaftstiefgarage, Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Um den Freiraumnutzungen von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Beschäftigten den Vorrang zu geben, sind die notwendigen Kfz-Stellplätze ausschließlich unterirdisch unterzubringen.

Es ist davon auszugehen, dass bis zu 3-geschossige Tiefgaragen entstehen. Dadurch wird voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung inklusive Aufstaubrechnung erforderlich.

Aufgrund des begrenzten und beengten Flächenangebotes für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und der guten ÖPNV-Erschließung wird die Anzahl für die im Mischgebiet notwendigen Kfz-Stellplätze für Nichtwohnnutzungen (Einzelhandel ausgenommen) auf maximal 75% der nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze beschränkt. Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze kann zudem von den im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 "Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) eröffneten Möglichkeiten der Stellplatzreduzierung im geförderten Wohnungs-

bau und bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes Gebrauch gemacht werden. Im öffentlichen Straßenraum können ausreichend Besucherstellplätze untergebracht werden.

Der Stellplatznachweis für die Kita (mit 75% Beschränkung 3 Stellplätze, 1 davon barrierefrei mit entsprechender Zuwegung) erfolgt in der GTGa C2. Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung werden im Bebauungsplan keine zusätzlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Ob entsprechende Regelungen, z.B. die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Blütenburgstraße, getroffen werden können, ist in nachfolgenden Verfahren nach StVO mit der Straßenverkehrsbehörde zu klären.

Da das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des Bauraums A keine Tiefgarage besitzt, soll die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage C2 erfolgen. Die fußläufige Erreichbarkeit wird über eine unterirdische im Plan festgesetzte Verbindung zwischen beiden Bauräumen gesichert.

Die Tiefgarage unterhalb des Telekom-Betriebsgebäudes (sog. L-Bau) südlich des Bauraums C wird wie bisher von der Zentralvermittlungsstelle genutzt. Die Zufahrt erfolgt weiterhin von der Blütenburgstraße aus über eine neue Rampenanlage und die neu gebaute Gemeinschaftstiefgarage C2. Dies wird über Dienstbarkeiten privatrechtlich gesichert. Die Gemeinschaftstiefgarage C2 wird zum Schutz des Baumbestandes auf die Bauräume und die im Plan dargestellte Umgrenzung von Nebenanlagen bzw. Tiefgarage beschränkt. Dabei liegt die neue Gemeinschaftstiefgarage zum Großteil innerhalb der bestehenden Tiefgaragen- und Kellerwände, so dass der Baumbestand durch diese geschützt wird.

Zur besseren Teil- und Nutzbarkeit des Gebäudes im 109 m langen Bauraum C wird im westlichen Teil des Bauraums C eine weitere Tiefgarage C1 mit einer eigenen Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Der an der Westgrenze des Planungsgebietes festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich sichert die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle von der Blütenburgstraße aus für Feuerwehrfahrzeuge und Autokran zur Wartung des Fernmeldeturms.

Die Beschränkung auf nur eine Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrt je (Gemeinschafts-) Tiefgarage reduziert die Rampenanlagen auf eine für die Erschließung der Baugebiete notwendige Anzahl und ermöglicht so die Entstehung attraktiver Erdgeschosszonen.

Aus gestalterischen Gründen, zum Immissionsschutz und zur Freihaltung der Freiflächen sind Zu- und Ausfahrten sowie Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. So ist sichergestellt, dass die Zu- und Ausfahrten direkt von der Verkehrsfläche aus und nicht über das Baugrundstück erschlossen werden.

Um auf sich bei der weiteren Planung (vorgesehener Realisierungswettbewerb) ergebende Anforderungen reagieren zu können, wurden großzügige Ein- und Ausfahrtsbereiche innerhalb der Tiefgaragenumgrenzungen bzw. bis zur integrierten Kindertageseinrichtung festgesetzt.

Zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner werden Mindestentfernungen von Belüftungsöffnungen zu sensiblen Nutzungen vorgeschrieben. Um die Freiflächen nicht durch Luft-Immissionen aus den Tiefgaragen zu belasten, sind diese mechanisch und über Dach in den freien Luftstrom zu entlüften.

Um die Vitalität von Bäumen, insbesondere von Bäumen I. Wuchsordnung oberhalb der Gemeinschaftstiefgarage auf Dauer zu sichern, wird die Absenkung der Tiefgaragendecke unter OK Gelände sowie die Mindesthöhe der Bodenüberdeckungen festgesetzt.

Voraussichtlich werden wegen der Tiefgaragenabsenkung und wegen der geringen Bauraumtiefen steilere als die nach Garagen- und Stellplatzverordnung zulässigen Rampenneigungen von 15% erforderlich, dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### **4.9.3 Anlieferung**

Grundsätzlich hat die Anlieferung und Andienung der einzelnen Baugebiete von den umgebenden Straßen aus zu erfolgen und muss auf dem Baugrundstück abgewickelt werden (auf Privatgrund, keine Nutzung der Verkehrsfläche). Zu erwartende Lieferfahrzeuge sollen dort grundsätzlich auch wenden und rangieren können. Aufgrund der Lage, Bauraumzuschnitte und der Vermarktungsaussagen der Eigentümerin ist im Mischgebiet von gewerblichen Nutzungen (Büros, Dienstleistung) auszugehen, die nur geringen Lieferverkehr verursachen.

Die für Bauraum A bis C beschriebenen Anliefersituationen wurden überschlägig schalltechnisch geprüft. Bei der Annahme von täglich 8 Kfz (16 Kfz-Bewegungen ausschließlich in der Tagzeit) je Anlieferzone ergaben sich keine schalltechnischen Probleme. Es wurde zu Grunde gelegt, dass die Anlieferung ausschließlich mittels Sprintern stattfindet und die Verladung der Ware geräuscharm per Hand erfolgt.

Im Rahmen einer künftigen Einzelgenehmigung eines Betriebs sind die Anliefermodalitäten, insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit, und die schalltechnische Verträglichkeit (auch die Möglichkeit einer geräuschintensiveren Verladung) konkreter zu prüfen.

#### **Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle**

Der Anlieferbereich der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle mit Zu- und Ausfahrt zur Pappenheimstraße im Süd-Osten der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle, außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089, bleibt bestehen (Tag-Verladezone). Um Lärmkonflikte mit der neu geplanten Nutzung des Bauraums B zu vermeiden, werden heute dort stattfindende Verladehandlungen zum Teil an einen weniger sensiblen Bereich innerhalb des Betriebsgeländes verlegt (z.B. Verlagerung des Elektro-Schrott-Containers). Des Weiteren sieht das Schallschutzkonzept vor, dass in diesem Bereich während der Nachtzeiten (22.00 bis 6.00 Uhr) zukünftig keine Anlieferungen stattfinden.

#### **Bauraum A**

Eine Anlieferung im Freien ist über die bestehende Vorfahrt im Bereich Ecke Blumenburg- / Pappenheimstraße möglich. Die Dimensionierung erlaubt eine Anlieferung auch mit größeren Fahrzeugen. Laut Brandschutzgutachter ist die Doppelfunktion als Feuerwehruzufahrt und Anlieferbereich unproblematisch.

Unter Beachtung der künftig geplanten seitlichen Eingangssituation für den Baukör-

per A und in Wechselnutzung mit der Bereitstellungsfläche für Müllcontainer ist im verbleibenden Bereich zwischen Bauraum A und B ebenfalls eine oberirdische nicht wettergeschützte Anlieferung denkbar. Da keine Wendemöglichkeit besteht und rückwärts in die Pappenheimstraße ausgefahren werden müsste, wäre hier eine Einweisung erforderlich.

Bei Belieferung des Bauraums C über die Tiefgarage könnte auch der Bauraum A über den vorgesehenen unterirdischen Verbindungsgang und das Kellergeschoss wettergeschützt beliefert werden.

### **Bauraum B**

Zur Anliefermöglichkeit im Bereich zwischen den Baukörpern A und B siehe Ausführungen unter Bauraum A.

Eine weitere Option für die Anlieferung wäre über die Tiefgarage oder in der zugelassenen Gebäudedurchfahrt, wobei auch hier das rückwärtige Ausfahren in die Pappenheimstraße nur mit Einweisung möglich wäre.

### **Bauraum C**

Da an der Blumenburgstraße eine oberirdische Anlieferung auf den unbebauten Flächen wegen (Feuerwehr-) Zufahrt im Westen und zu erhaltendem Baum im Osten schwierig zu realisieren ist, erscheint eine Belieferung über die Tiefgarage am praktikabelsten. Die Anlieferung wäre bei lichter Regel-Höhe der Tiefgarage allerdings auf Sprinter-Fahrzeuge beschränkt. Denkbar wären auch Liefervorgänge in der festgesetzten Gebäudedurchfahrt – insbesondere für die Kita.

Durch die geplante attraktivere neue Radverkehrsverbindung in der Blumenburgstraße ist mit zunehmendem Radverkehrsaufkommen zu rechnen. Jedes rückwärtige Rangieren stellt dabei eine potentielle Gefahr dar. Bei rückwärtigen LKW-Fahrten ist daher unbedingt eine Einweisung erforderlich.

## **4.10 Vorbeugender Brandschutz und Erschließung für Kranfahrzeuge**

(siehe auch Übersichtsplan Brandschutz zzgl. Kranaufstellflächen, S. 55, und Ausführungen unter Punkt 4.6 Durchfahrten)

### **Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle**

Die Eigentümerin des Planungsgebiets hat sich gegenüber der Telekom verpflichtet, die künftige Feuerweherschließung der angrenzenden Gebäude der Zentralvermittlungsstelle auf dem Planungsgebiet nachzuweisen. Daher sind die Feuerwehrpläne an die Verhältnisse nach Überplanung anzupassen und dazu bilaterale privatrechtliche Regelungen vorzunehmen. Die Eigentümerin hat das im Übersichtsplan Brandschutz dargestellte Konzept (S. 55) unter Hinzuziehung von Brandschutzgutachtern mit der Telekom abgestimmt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine direkten Festsetzungen, ermöglicht es aber. Ein hier besonders zu berücksichtigender Belang bei Lage und Dimensionen der Feuerwehrflächen ist der Schutz des Baumbestandes und der Freiflächen. Die Feuerweherschließung soll weitgehend auf der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle abgewickelt werden.

Ebenso die Wartung des Fernmeldeturms. Hierzu soll eine Kranaufstellfläche westlich des sog. B-Baus der Zentralvermittlungsstelle dienen, die von der Blumenburgstraße über die Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze anfahrbar ist. Zudem soll diese Zufahrt wie bisher als Feuerwehrzufahrt für das Gelände der

Zentralvermittlungsstelle zur Verfügung stehen.

### **Fernmeldeturm**

Zur Erreichbarkeit des Fernmeldeturms durch die Feuerwehr ist eine Bewegungsfläche (12 m x 7 m) in 15 - 20 m Entfernung notwendig. Diese kann im Bereich der ohnehin erforderlichen Pflegezufahrt zur Außenspielfläche der Kita (Bauraum C) untergebracht werden. Die jeweils erforderlichen Abmessungen für Durch- und Zufahrt sind identisch.

### **L-Bau**

Das künftige Rettungskonzept sieht eine Zufahrt von der Pappenheimstraße über eine Durchfahrt durch das neue Gebäude des Bauraums B vor. Zur Erreichbarkeit der trockenen Steigleitungen und der 3 Treppenhäuser (Notausgänge) werden 5,50 m breite Bewegungsflächen mit Zufahrt entlang der Fassade vorgesehen. Dafür müssen die dortigen Schächte für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar gemacht und Stufen sowie Überdachungen der Ausgänge angepasst werden. Die Ausfahrt erfolgt rückwärts.

Laut Telekom sind diese Flächen auch ausreichend für den Austausch (mittels Kranfahrzeugen) der in den unterirdischen Schächten entlang der Ostfassade des L-Baus befindlichen Trafos.

### **Bauraum A und B**

Zum Schutz der Innenbereiche soll die Feuerwehrrettung ausschließlich vor der Gebäuestirnseite an der Blumenburgstraße, entlang der Pappenheimstraße oder auf dem Vorfahrtsbereich des Bauraums A erfolgen. Bei der Planung sind die Anforderungen aus dem Schallschutz (z.T. nicht offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Kastenfenster o.ä.) mit den Anforderungen für die Rettung von Personen aufeinander abzustimmen. Zusätzlich sind beim Denkmal im Bauraum A die Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Der Bereich zwischen Bauraum A und B ist mit anderen Funktionen, wie Müllauffstellflächen und Eingangsüberdachung, belegt und steht für die Feuerweherschließung nicht zur Verfügung.

Für den Bauraum B wird als Anreiz zur Umsetzung eines zweiten baulichen Rettungswegs eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Geschossfläche geregelt.

### **Bauraum C**

Ein Anleiten an der Nordseite des Baukörpers von der Blumenburgstraße aus ist grundsätzlich möglich. In der Blumenburgstraße befindet sich jedoch eine Überspannungsbeleuchtung mit Freileitung. Die Freileitung ist dafür voraussichtlich durch Erdkabel und Kabelhochführungen an den Gebäudemauern zu ersetzen. Die Eigentümerin hat dazu im Straßenumbauvertrag mit dem Baureferat Regelungen getroffen. Planungsabsicht ist, die Feuerwehrrettung von der Südseite der Baukörper her zu vermeiden. Wo dies durch Grundrissorientierung (durchgesteckte Wohnungen) nicht möglich ist, wird stattdessen vorrangig ein zweiter baulicher Rettungsweg oder die Ausbildung von Sicherheitstreppenhäusern angestrebt. Daher wird als Anreiz zur Umsetzung des zweiten baulichen Rettungswegs eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Geschossfläche geregelt.

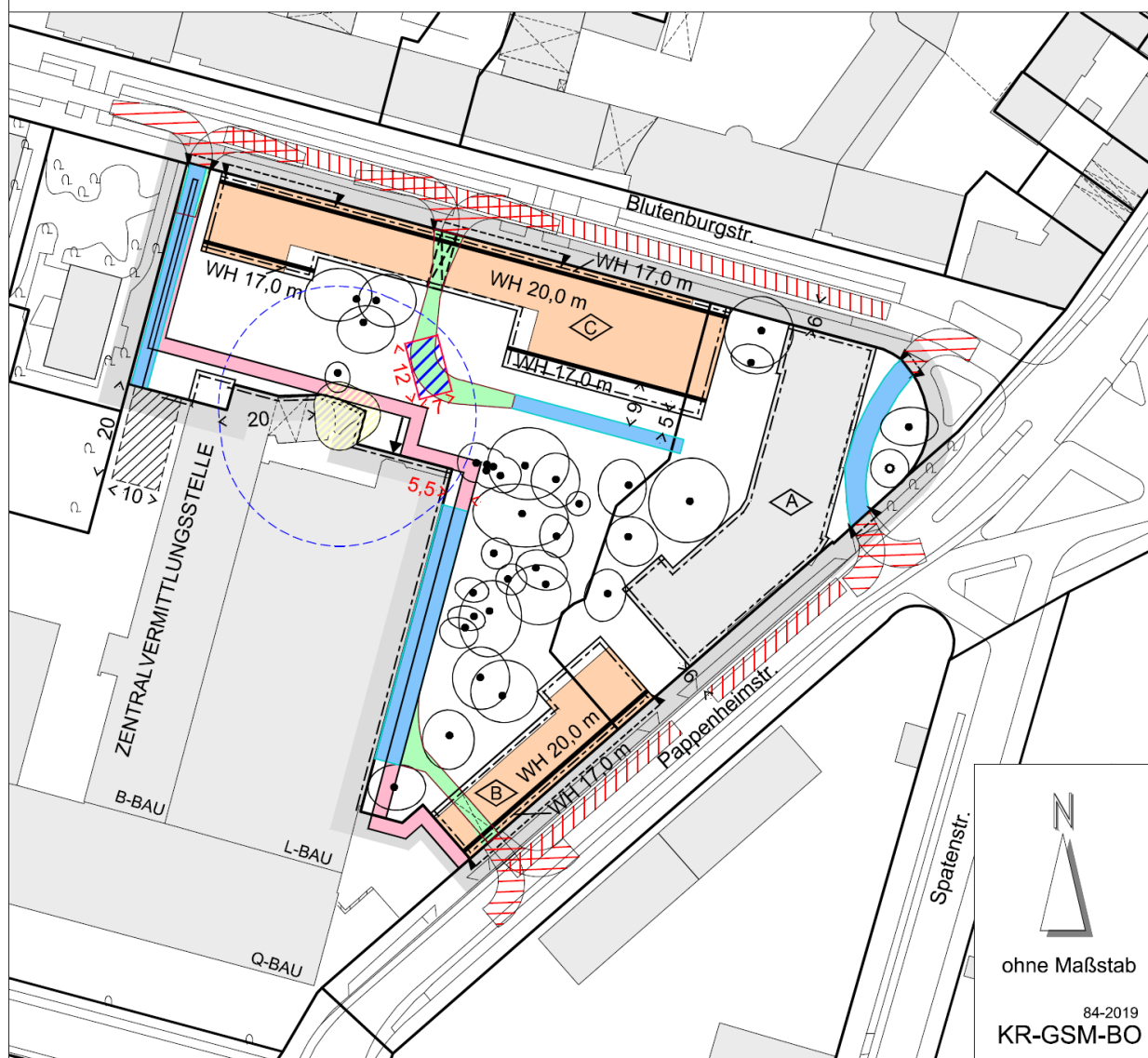
Für das Anleiten ausschließlich nach Süden orientierter Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ist die Nutzung der Pflegezufahrt als Feuerwehrezufahrt sowie die Anordnung von Feuerwehrauffstellflächen auf den befestigten Flächen der Kita Außen-

spielfläche möglich, sofern dies mit der Gebäude- und Freiflächenkonzeption vereinbar ist. Für diesen Fall ist die Flächengröße der Freispielfläche um diese Flächen zu erhöhen (Flächenkompensation). Diese ist insoweit zu kompensieren, dass eine sinnvolle zusammenhängende, beispielbare Rasenfläche für die Kinder zur Verfügung steht und auch im entsprechenden Abstand zum Überschwenkbereich und Baumbestand ausreichend Spielgeräte errichtet werden können.

Der Abstand von Aufstellflächen entlang von Außenwänden darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m bzw. mindestens 3 m betragen. Im Übersichtsplan Brandschutz auf Seite 55 sind 9 m Abstand vom Bebauungsvorschlag mit angenommener maximaler Wandhöhe von 20 m dargestellt.

## Übersichtsplan

## Brandschutz zzgl. Kranaufstellflächen



## Zeichenerklärung

vorgeschlagene Baukörper

Feuerwehrrfahr- und Aufstellflächen  
in der öffentlichen VerkehrsflächeFeuerwehrrfahr-, Bewegungs- und Aufstellflächen  
auf Privatgrund

Zufahrtsflächen auf öffentlichem Grund



Zufahrtsflächen auf privatem Grund

Bewegungsfläche Feuerwehr (Fernmeldeturm)  
auf PrivatgrundSchutzbereich Fernmeldeturm  
(20 m Abstand von der Außenkante Plattform)Umgrenzung Gemeinbedarfsfläche  
Zentralvermittlungsstelle (Telekom)Kranaufstellfläche Wartung Fernmeldeturm  
Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle  
(außerhalb des Geltungsbereichs)

Zugang Nord Zentralvermittlungsstelle





#### **4.11 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen, Trafostation, Schluckbrunnen**

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen und um das gewünschte städtebauliche und freiraumplanerische Konzept, das eine klare Ordnung aus Baukörpern und Freiflächen vorsieht, umsetzen zu können, werden Nebenanlagen außerhalb der Bauräume gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die aufgrund ihres Nutzungszwecks sowie zur Sicherung einer qualitätvollen und funktionalen Gestaltung sinnvoll oberirdisch in den Freiflächen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden müssen. Daher sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Eine frei stehende Werbeanlage in Form eines Hinweisschildes für die im Baudenkmal unterzubringenden gewerblichen Nutzungen anstelle von Werbeanlagen an Fassaden, die am Denkmal nicht zugelassen werden.
- Offene, gut und leicht erreichbare Fahrradabstellplätze in festgesetzter untergeordneter Anzahl sowohl für Besuchende als auch zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder durch Bewohnende.
- Nebenanlagen, die eine bedarfsgerechte Ausstattung und Nutzung der Freiflächen der Kita sowie der Kinderspielplätze nach Art 7 Abs. 2 BayBO ermöglichen.
- Oberirdische Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung der Müllbehälter an den Tagen der Müllabholung.

Um Einbauten in den vorhandenen Baumbestand zu vermeiden und zur Bereitstellung der Freiflächen für die Erholungsnutzung sind die nach der Satzung der LHM über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FabS) erforderlichen Fahrradabstellplätze in die Gebäude oder die Tiefgarage zu integrieren oder können in untergeordneter Anzahl innerhalb der Bauräume als oberirdische, offene Stellplätze vorgesehen werden.

##### **Trafostation**

Die zur Versorgung notwendige Trafostation, die das bisherige frei stehende Trafohaus an der Blumenburgstraße zeitgemäß ersetzen wird, kann innerhalb des Bau- raums oder in einer Tiefgarage integriert untergebracht werden. Somit wird einer Einschränkung der Nutzbarkeit der Freiflächen vorgebeugt.

Gemäß § 3 Abs. 1 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissions- schutz-Gesetzes (26. BImSchV) i.V.m. Anh. 1a ist von Trafostationen (Niederfre- quenzanlagen) bei der magnetischen Flussdichte ein Grenzwert von 100 Mikrottesla einzuhalten. Zudem ist das in § 4 der 26. BImSchV geforderte sog. Minimierungsge- bot unter Beachtung der Verwaltungsvorschrift zur 26. BImSchV anzuwenden. Die- ses sieht vor, zum Zweck der Vorsorge die Möglichkeiten auszuschöpfen, die von der jeweiligen Anlage ausgehenden elektrischen, magnetischen und elektromagne- tischen Felder nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung von Gegebenhei- ten im Einwirkungsbereich zu minimieren. Dies kann durch einen ausreichenden Ab- stand (vertikal und horizontal) zu sensiblen Nutzungen erreicht werden.

Ein Nachweis über die Prüfung und Einhaltung des Minimierungsgebotes ist im Bau- genehmigungsverfahren zu führen.

### **Schluckbrunnen**

Aufgrund des geplanten Neubaus an der Pappenheimstraße (Bauraum B) müssen die 3 bestehenden Schluckbrunnen der Telekom rückgebaut und verlagert werden. Zur Gewährleistung der Kühlwasserversorgung für die Telekom-Gebäude wird künftig eine verringerte Wassermengen-Entnahme benötigt (Zustimmung Wasserwirtschaftsamt München vom 03.05.2016), daher ist für die Zurückleitung nur noch ein Schluckbrunnen erforderlich.

Mit Änderungsbescheid vom 08.02.2017 hat das RGU die beschränkte Erlaubnis erteilt, das entnommene Grundwasser über einen neuen Vertikalfilterbrunnen als Schluckbrunnen im Nordwesten des Grundstücks der Zentralvermittlungsstelle Telekom (Fl.Nr. 6842, Nähe E-Bau) wieder in den quartären Untergrund einzuleiten. Die beschränkte Erlaubnis des RGU für Rückbau und Verfüllung der bestehenden Schluckbrunnen erfolgte am 22.03.2017.

#### **4.12 Einfriedungen und Einzäunungen**

Um eine Durchlässigkeit und einen insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des Planungsgebietes zu gewährleisten, werden Einfriedungen und Einzäunungen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Soweit diese zulässig sind, werden sie auf ein Mindestmaß (auch bezüglich der festgesetzten Höhen) begrenzt und nur für die Bereiche zugelassen, wo es Sicherheitsbelange erfordern.

Dies ist der Fall in den Bereichen der Außenspielfläche der Kita und der Kinderspielplätze sowie zur Abgrenzung des Betriebsgeländes der Zentralvermittlungsstelle.

Laut Aussagen der Telekom ist es für die Sicherung der Zentralvermittlungsstelle ausreichend, den nördlich entlang des L-, Fernmeldeturm- und B-Baus geführten Zaun geradlinig bis zur westlichen Grundstücksgrenze durchzuziehen, entsprechende Ein-/Auslass-Vorrichtungen werden dann dort angebracht. Die Einzäunung des nord-westlichen Bereichs bis zur Blumenburgstraße (Aus-/Zufahrt bzw. -gang entlang der Westgrenze) ist nicht notwendig. So kann eine bessere Gestaltung und Nutzbarkeit für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern geschaffen werden.

Falls wegen begründeter Sicherheitsbelange ein Übersteigenschutz erforderlich werden sollte, ist seine Gestaltung unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nutzungen (insbesondere Ausblick von den Freiflächen, den Wohnungen und der Kita) zu wählen. Inklusive Übersteigenschutz soll die Gesamt-Zaunhöhe 2 m nicht überschreiten.

Die Zaunplanung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die Festsetzungen zur Ausführung sorgen für eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger.

#### **4.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenmodellierungen**

Auch die Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen liegen darin begründet, gut nutzbare Freiflächen zu ermöglichen und einen insgesamt offenen und weitläufigen Charakter des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Aus diesem Grund ist der heute vorhandene Tiefhof bis zum angrenzenden Niveau aufzuschütten.

Für eine abwechslungsreiche Gestaltung und eine bedarfsgerechte Nutzung der Frei-

flächen der Kita sowie der Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO werden Bodenmodellierungen zugelassen. Dabei ist der Schutz des Baumbestandes zu beachten, d.h. im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen ist auf Geländemodellierungen zu verzichten.

Zur Sicherung eines barrierefreien Zugangs zu den Freiflächen kann das Gelände höhengleich an die umgebenden Nachbargrundstücke angeschlossen werden.

#### **4.14 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um eine gestalterische Einbindung der Planung in das städtebauliche und z.T. historisch geprägte Umfeld zu gewährleisten. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Sie sollen das städtebauliche Erscheinungsbild nicht stören und müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

Eine Fernwirkung von Werbeanlagen wird durch die Höhenbeschränkung vermieden.

Mit der Beschränkung auf Firmenlogos und Firmennamen an der Stätte der Leistung und dem Ausschluss von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselbeleuchtung wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Festsetzungen dienen neben dem Schutz der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung auch dem Schutz des bestehenden Baudenkmals, ermöglichen aber gleichzeitig Werbeanlagen in einem Umfang, der für die gewerblichen Nutzungen notwendig ist.

Für das von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgerückte Baudenkmal wird im Vorbereich eine frei stehende Stele zugelassen, als Alternative zu Werbeanlagen an der Fassade, die aus Gründen des Denkmalschutzes nicht erwünscht sind und deshalb ausgeschlossen werden.

#### **4.15 Grünordnung**

Durch die festgesetzte Anordnung der Bauräume kann die Grünfläche mit dem alten Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes als eine zusammenhängende und von der gesamten Bewohnerschaft und den Beschäftigten nutzbare Freifläche erhalten werden. Dieses freiraumplanerische Konzept wird insbesondere gesichert durch:

- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Ausschluss von Wohnungsgärten
- ein gemeinsames Gestaltungskonzept für die gesamte zur Verfügung stehende Freifläche und Darstellung in einem gemeinsamen Freiflächengestaltungsplan
- gemeinsames Spielflächenkonzept für alle Wohneinheiten
- Unterbringung der Stellplätze in (Gemeinschafts-) Tiefgaragen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die privaten Freiflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und bepflanzen sind. Dieses gilt auch für innerhalb des

Bauraums liegende unbebaute Flächen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen und qualitätvollen Freiflächengestaltung, die zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld führt, werden nachfolgende Regelungen getroffen:

- Mindestgrößen für Pflanzflächen zur Sicherung der Vitalität der Bäume
- Mindestanzahl an Baumpflanzungen unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes
- Festlegung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Großbäumen
- Festlegung einer Ersatzpflanzung im Vorgartenbereich Blumenburg-/ Pappenheimstraße
- Mindestqualitäten für Baumpflanzungen
- Minimierung von Belagsflächen auf den notwendigen Umfang zur Reduzierung der Versiegelung, unterstützt durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausbildung
- Regelung zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der Über- und Unterbauungen auf dem Grundstück und des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes kann u.U. nicht das gesamte Niederschlagswasser über Rigolen bzw. Sickerschächte auf eigenem Grundstück versickert werden. Zur Schaffung weiterer Retentionsflächen für den verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers wird deswegen die extensive Dachbegrünung mit 20 cm Substrat Aufbauhöhe festgesetzt.

Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im Planungsgebiet, außerhalb des Schutzbereichs des Fernmeldeturms, zu errichten, da der Schutzbereich jederzeit für Arbeiten am Fernmeldeturm freizuhalten ist und dieser währenddessen eine Gefahrenzone und nicht geeignet für Kinderspiel ist. Der Schutzbereich ist im Übersichtsplan Brandschutz auf Seite 55 dargestellt, er beträgt 20 m um die Außenkante der Turmplattform.

Um ein gewisses Maß an Planungsflexibilität zu ermöglichen, kann unter den in der Satzung genannten Voraussetzungen von diesen Regelungen abgewichen werden.

Wie in Kap. 2.2.6 „Vorbelastungen“ beschrieben, befinden sich im Planungsgebiet u.U. noch Kampfmittel. Sind im Zuge der Sanierungsarbeiten Baumfällungen notwendig, so sind diese gemäß Festsetzung zulässig, wenn ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachgepflanzt wird.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO sind zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung Aufwertungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität in der öffentlichen Grünanlage an der Blumenburgstraße vorgesehen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Sollten entgegen der derzeitigen Annahme des Wohnanteils von 43 % im MI mehr Wohnungen realisiert werden, so ist die Kompensation der dafür fehlenden Freiflächen im Planungsgebiet ebenfalls über Aufwertungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünanlage an der Blumenburgstraße finanziell auszugleichen. Dieses wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation zum Zeitpunkt von Fällungen von Höhlenbäumen zu vermeiden, wurden bereits im Vorgriff möglicher Eingriffe im Januar 2014 vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Unter Einbeziehung der Fledermausbeauftragten des Landesbundes für Vogelschutz wurden insgesamt 21 Fledermauskästen an 13 Bäumen und an geeignetem Standort befestigt. Dabei wurden 20 Fledermauskästen des Typs 1FF und ein Kasten des Typs Fledermaus Großraumsommerröhre Strobel 195 aufgehängt. Nach damaligem Kenntnisstand sollten durch die Planung drei für Fledermäuse relevante Bäume gefällt werden, so dass davon auszugehen war, dass die vorgezogene Maßnahme eine ausreichende Kompensation für den Eingriff darstellt. Zudem haben Fledermäuse ausreichend lange vor Beginn der Baumaßnahme Zeit, sich an die zur Verfügung gestellten Ausweichquartiere zu gewöhnen und diese anzunehmen. Fällungen fledermausrelevanter Bäume sind entsprechend der naturschutzrechtlichen Regelungen nur zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar vorzunehmen. Der dauerhafte Erhalt der Fledermauskästen wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

In der Zwischenzeit wurden vier fledermausrelevante Bäume aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes und der nicht mehr zu gewährleistenden Verkehrssicherheit gefällt. Zwei davon hätten baubedingt, bei Ausführung der Baumaßnahme, gefällt werden müssen. Lediglich in einem der gefällten Bäume befanden sich Fledermauskästen die zum Zeitpunkt der Fällung nicht besiedelt waren und umgehängt wurden.

Die bereits genehmigten Fällungen wurden mit der Auflage der Ersatzpflanzung von 4 großen Bäumen (I. Wuchsordnung) erteilt. Die Ersatzpflanzungen sind in dem Freiflächenkonzept zu berücksichtigen.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind nachstehende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Rodung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. nur von Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Rodung von Bäumen mit Quartierpotential für Fledermäuse nur außerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen (d.h. nur im Oktober)
- Rodung von Bäumen und Abbruch von Gebäuden mit Quartierpotential für Fledermäuse nur außerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen oder nach vorherigem Ausschluss von Fledermausvorkommen durch ein Fachgutachten und unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung.

Auf Basis der Ersteinschätzung wurden bei dem Wohnhaus und dem Trafohaus Potentiale für Gebäude bewohnende Fledermäuse und eventuell diverse Vogelarten vorgefunden. Zur weiteren Klärung der Betroffenheit, Vermeidung von Konflikten und Minimierung der Risiken von Rechtsverstößen sollen vor den geplanten Abbrüchen daher detaillierte Untersuchungen im Hinblick auf die Eignung als Winterquartier durchgeführt werden (nicht während des Winterschlafs zwischen Oktober und März). Nach Abschluss der Untersuchungen sind die weitergehenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Die Regelungen zum Artenschutz wurden in den städtebaulichen Vertrag

aufgenommen.

#### **4.16 Lufthygiene**

Gemäß Verkehrsprognose ist durch die geplante Bebauung mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrszahlen zu rechnen (vgl. Punkt 4.9.1). Die geplante Bebauung wird zu einer Verschlechterung der Belüftungssituation führen. Da hier bereits im Ist-Zustand Bestandsgebäude vorhanden sind, ist wohl insgesamt von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen.

Durch die unkritische lufthygienische Ist-Situation in der Blütenburg- und Pappenheimstraße und auch aufgrund der für den Planfall erwarteten moderaten Verkehrsmengen sowie einer mäßigen Beeinträchtigung der Durchlüftung, ist keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation anzunehmen. Daher werden die lufthygienischen Grenzwerte voraussichtlich auch im Planfall eingehalten werden können.

Für die Bereiche der nahe gelegenen Marsstraße ist aufgrund der Planung keine Verschlechterung zu erwarten, da hier weder die Durchlüftung beeinträchtigt wird noch eine nennenswerte Zunahme des Verkehrs prognostiziert wird (Zunahme < 2%).

Das Thema Lufthygiene ist grundsätzlich nicht lokal zu betrachten, sondern im Kontext der generellen stadtweiten Thematik zu sehen. Lösungsansätze sind daher nicht in punktuellen Aktionen zu finden, sondern in einer großflächig orientierten Konzeption in Form des Luftreinhalteplans und seinen Fortschreibungen sowie im Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12218).

Im Zuge von technischen Innovationen und Neuerungen ist zudem von einer sukzessiven Verbesserung der Flottenwerte auszugehen, sodass die verkehrsbedingten Emissionen im Zeithorizont des Planfalls sinken werden.

Die Regelung von Maßnahmen in einem Mobilitätskonzept sowie die Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote o.ä. ist zudem wünschenswert.

#### **4.17 Immissionen**

##### **Geruch**

Die Geruchsemissionen und -immissionen, die das Gebiet betreffen, kommen maßgebend aus den beiden im Umkreis liegenden Brauereien (Spaten, Löwenbräu) sowie von den Tierstallungen des Circus Krone.

Maßgeblich für die gutachterliche Einschätzung ist die bestehende Situation vor Ort. Aus der Umgebung (inkl. Wohnnutzung) sind nach Angaben des Referats für Gesundheit und Umwelt (RGU) derzeit keine Beschwerden über eventuelle Geruchsbelästigungen bekannt. Die Brauereien werden nach Angaben des RGU nach dem Stand der Technik betrieben und durch dieses jährlich überprüft; derzeit werden vom RGU keine technischen Möglichkeiten gesehen, die entstehenden Geruchsemissionen weiter zu reduzieren.

Durch die Planung selbst wird die Immissionssituation nicht geändert. Gebäude mit

Wohnnutzung rücken zwar näher an die Brauereibetriebe heran. Allerdings werden die Entwicklungsmöglichkeiten eher von den bestehenden Wohnnutzungen nördlich der Betriebe beeinflusst, da diese noch näher an den Emissionsorten liegen. Auch im Falle einer Produktionssteigerung unter Ausnutzung des genehmigten Betriebsumfangs mit mehr Emissionen der genannten Brauereibetriebe ist die an der Karlstraße bestehende Wohnbebauung der begrenzende Faktor.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine eindeutige Aussage gemacht werden kann, ob im Planungsgebiet eine erhebliche Belästigung i. S. d. Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) vorliegt. Dabei ist die GIRL keine verbindliche Richtlinie, sie wird jedoch regelmäßig als Erkenntnisquelle für die Beurteilung des Standes der Technik herangezogen. Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) als relevante Rechtsgrundlage besitzt zu Gerüchen derzeit keine einschlägigen Regelungen. Es ist derzeit nicht zu erkennen, dass der Betrieb der Brauerei durch die Ausweisung eines Mischgebietes beeinträchtigt wird, da die existierende Wohnbebauung an der Karlstraße im Hinblick auf Geruchsmissionen vermutlich einschränkend auf den Betrieb der Brauereien bzw. mögliche Erweiterungen wirkt.

Eine Gesundheitsgefährdung durch Gerüche aus umgebenden Betrieben kann nach Einschätzung des RGU an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung derzeit ausgeschlossen werden.

## **Schall**

Auf das Areal des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089 wirken die Straßenverkehrsgeräusche, Gewerbegeräusche sowie Sportgeräusche der umliegenden Anlagen ein. Zudem wirkt sich das Bauvorhaben auf die Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation in der Nachbarschaft aus.

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 30.08.2018, wurden

- die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche der Spatenbrauerei, des Circus Krone (Hauptgebäude und Winterquartier), der Zentralvermittlungsstelle der Telekom, des Restaurants Nostos und der eigenen Tiefgarage C2 sowie Anlieferzonen des Vorhabens rechnerisch nach den Kriterien der TA Lärm prognostiziert und beurteilt,
- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräusche der Blumenburgstraße, Karlstraße, Marsplatz, Marsstraße und Pappenheimstraße rechnerisch für den Prognosehorizont 2030 ermittelt und anhand der einschlägigen Orientierungs-, Immissionsgrenz- sowie Gesundheitsgefährdungswerte beurteilt,
- die von den im Freien gelegenen Sportanlagen des Wittelsbacher Gymnasiums ausgehenden Geräusche im Bebauungsplangebiet betrachtet,
- die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrsgeräuschsituation in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt,
- die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen des Bauvorhabens auf die Gewerbegeräuschsituation in der Nachbarschaft prognostiziert sowie nach der TA Lärm beurteilt,
- die Geräusche der geplanten Wohn-Tiefgaragen des Bauvorhabens an den eigenen Gebäuden und in der Nachbarschaft ermittelt und hilfsweise anhand der TA Lärm beurteilt.

## Gewerbegeräusche

Im Zuge der Untersuchung der auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Gewerbe-geräusche wurde das Geräuschaufkommen der o.g. Betriebe anhand von Betriebsbegehungen, Bauakten, Genehmigungsbescheiden und Erfahrungswerten von vergleichbaren Anlagen rechnerisch ermittelt.

Die Berechnung erfolgte für zwei Bebauungsvarianten, d.h. zum einen für die Situation „vollständige Bebauung des Plangebiets“ und zum anderen für die Situation „ohne geplantes Gebäude an der Pappenheimstraße“.

Die untersuchten gewerblichen Anlagen rufen im Plangebiet bei vollständiger Bebauung folgende höchste Beurteilungspegel an den Straßenfassaden hervor:

- Pappenheimstraße 14 (Bestand): 60/46 dB(A) tags/nachts
- Pappenheimstraße Neu: 61/46 dB(A) tags/nachts
- Blumenburgstraße Neu: 54/45 dB(A) tags/nachts

Am Gebäude an der Blumenburgstraße ist die Spatenbrauerei tags und nachts pegelbestimmend. An dem geplanten Gebäude an der Pappenheimstraße ist zusätzlich die Verladezone der Telekom tagsüber und der Betrieb des Circus Krone nachts von Bedeutung. An dem bestehenden Gebäude in der Pappenheimstraße ist während der Nachtzeit zudem die Außengastronomie der Gaststätte Nostos schalltechnisch bedeutend.

Der Geräuschanteil aller bestehender und geplanter raumluftechnischer Anlagen (RLT-Anlagen) der Zentralvermittlungsstelle der Telekom liegt an den lautesten Fassaden mindestens 13 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts unter dem gesamten Gewerbegeräuschaufkommen.

Die geplanten gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet – genauer die Tiefgarage C2 – bestimmen direkt oberhalb der Tiefgaragenzu-/abfahrt am Neubau in der Blumenburgstraße die Gewerbegeräuschsituation; ansonsten ist das Geräuschaufkommen der geplanten gewerblichen Nutzungen untergeordnet.

Aus der Gewerbegeräuschbelastung ergeben sich im vollständig bebauten Bebauungsplangebiet an einzelnen Fassaden bzw. Geschossen Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A). Die geringfügigen Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) können gemäß den Handlungsempfehlungen zum Lärmschutz in der Planung der Landeshauptstadt München durch die Genehmigungsbehörde abgewogen werden.

Ohne die Errichtung des geplanten Gebäudes an der Pappenheimstraße ergeben sich an der Südfassade des geplanten Neubaus in der Blumenburgstraße um bis zu 4 dB (A) höhere Schallpegel. Allerdings ist keine zwingende Baureihenfolge erforderlich, da auch ohne das geplante Gebäude an der Pappenheimstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am Gebäude an der Blumenburgstraße eingehalten werden.

Im Bereich der geplanten, innerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Tiefgaragenrampen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen (Schallabsorbierende Verkleidung, lärmarme Ausführung von Belag, Regenrinne, Tor ect.). Diese



Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

### **Verkehrsgeräusche**

Die Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls für die Varianten „vollständige Bebauung des Plangebiets“ und „ohne geplantes Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B)“ für den Prognose-Planfall 2030.

An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der Pappenheimstraße errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Im Falle der Variante „vollständige Bebauung des Plangebiets“ resultieren am geplanten Gebäude an der Blumenburgstraße Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A)/50 dB(A) tags/nachts werden an den Gebäuden in der Pappenheimstraße erheblich überschritten. Die hilfsweise im Rahmen der Abwägung herangezogenen, 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (16. BImSchV), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, werden ebenfalls noch deutlich überschritten.

Die Sanierungswerte in Höhe von 67 dB(A) tags bzw. zumindest 60 dB(A) nachts, oberhalb derer eine Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden an den der direkt der Pappenheimstraße zugewandten Fassaden der Gebäude überschritten

Ohne das geplante Gebäude an der Pappenheimstraße resultieren an der Südfassade des Gebäudes an der Blumenburgstraße zwar etwas höhere Beurteilungspegel, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden aber (auch ohne die geplante Bebauung an der Pappenheimstraße) am gesamten Gebäude eingehalten.

Auf dem Großteil der ebenerdigen Freifläche errechnen sich bei vollständiger Bebauung Beurteilungspegel von 59 dB(A) oder weniger. Im Nordosten des Plangebiets, wo die Außenspielfläche der Kita geplant ist, werden Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) und 56 dB(A) berechnet. Lediglich ganz im Süden des Plangebiets werden Beurteilungspegel tags von bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Somit wird in den ebenerdigen Freibereichen der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags größtenteils eingehalten; nur ganz im Südwesten des Plangebiets werden Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) ermittelt. Der Zielwert für Außenspielflächen von Kitas in Höhe von 55 dB(A) gemäß den städtischen Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen wird im Bereich der als Hinweis im Bebauungsplan eingezeichneten Freifläche größtenteils eingehalten; nur ganz im Süden der Außenspielfläche errechnet sich eine geringfügige Überschreitung von 1 dB(A). Der Auslösewert für Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 57 dB(A) gemäß den o.g. städtischen Anforderungen wird nicht erreicht.

Auf dem überwiegenden Teil der ebenerdigen Freibereiche errechnen sich auch ohne

das geplante Gebäude entlang der Pappenheimstraße Beurteilungspegel von 59 dB(A) oder weniger. Nur südwestlich des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes werden Beurteilungspegel zwischen 68 dB(A) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pappenheimstraße und 60 dB(A) vor dem Telekomgebäude prognostiziert.

Für sonstige Grün- und Freiflächen sind keine besonderen Maßnahmen aufgrund dieser Überschreitungen notwendig, solange in den belasteten Zonen keine Aufenthaltsbereiche angeordnet werden. Um die Anforderungen für Außenspielflächen von Kitas einzuhalten, wären zusätzliche abschirmende Maßnahmen erforderlich. Eine zur Einhaltung der Grenzwerte geeignete Maßnahme wäre eine Lärmschutzwand in Höhe von 3,50 m. Da auch an anderen Stellen des Planungsgebiets Kinderspieleinrichtungen situiert werden können, müssen die Grenzwerte (temporär) nicht auf der gesamten südlichen Freifläche eingehalten werden. Daher wäre bis zur Errichtung des festgesetzten Baukörpers eine Schallschutzwand innerhalb des Bauraums entlang der östlichen und südwestlichen Baugrenze ausreichend.

Aufgrund der hohen Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte an den straßenzugewandten Gebäudefassaden, im Wesentlichen entlang der Pappenheimstraße, ist somit zunächst in Erwägung zu ziehen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle ergriffen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Somit kommen für das Plangebiet ausschließlich Schallschutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück in Betracht. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Frei- und Außenwohnbereichen getroffen.

### **Sportgeräusche**

Südlich des Planungsgebiets befinden sich Sportanlagen des Staatlichen Wittelsbacher Gymnasiums und westlich Sportanlagen der Grundschule an der Blumenburgstraße.

Die Sportplätze des Wittelsbacher Gymnasiums werden derzeit von 08:00 Uhr bis maximal 16:00 Uhr durch das Gymnasium für den Schulsport (Fußball, Leichtathletik etc.) genutzt. Die Geräusche im Rahmen des Schulsports sind sozialadäquat. An externe Nutzer sind die Sportplätze derzeit nicht vermietet. Im Rahmen einer Vorprüfung zeigte sich, dass selbst bei einer Vereinsnutzung der Freisportanlagen die schalltechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) im Bebauungsplangebiet eingehalten werden.

Die Geräuscheinwirkungen der Freisportanlagen der Grundschule auf das Plangebiet können aufgrund des Abstands zum Bauvorhaben sowie der Abschirmverhältnisse durch dazwischen liegende Bestandsgebäude vernachlässigt werden. Gleiches gilt für die Stellplätze auf dem Grundschulgelände. Die Pkw-An- und Abfahrten im öffentlichen Straßenraum sind der Untersuchung der Verkehrsgeräusche zuzurechnen.

Somit ist eine weitergehende Betrachtung der Sportgeräusche nicht erforderlich.

### **Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft**

Im Zuge der Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft wurden die Verkehrszunahme durch das

Bauvorhaben sowie die Schallreflektionen an den geplanten Gebäuden (glatte Hausfassade) im Bebauungsplangebiet berücksichtigt. Dabei zeigte sich, dass der Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel im Prognose-Planfall im Vergleich zum Nullfall an den untersuchten Immissionsorten in der Blütenburgstraße um maximal 1,7 dB(A) zunimmt und deshalb nicht wesentlich ist im Sinne der 16. BImSchV. Durch das menschliche Gehör sind Pegeländerungen von ca. 1 dB(A) unter idealen Laborbedingungen gerade wahrnehmbar; Änderungen im Verkehrslärm werden in der Praxis erst ab ca. 2 bis 3 dB(A) hörbar. Zudem werden an den Gebäuden mit Pegelzunahmen von  $\geq 1$  dB(A) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) im Planfall eingehalten. An den Gebäuden am Marsplatz, an der Pappenheimstraße und Zirkus-Krone-Straße nehmen die Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel um bis zu 0,2 dB(A) zu. Da diese Zunahme deutlich unter der o. g. Wahrnehmbarkeitsschwelle liegt und durch die zwischen den Immissionsorten und dem Plangebiet befindlichen Kreuzungen mit einer Vermischung mit dem übrigen Verkehrslärm zu rechnen ist, wird diese Erhöhung als nicht wesentlich gewertet. Somit sind für die geplanten Gebäude im Bebauungsplangebiet keine Maßnahmen an der Fassade zur Reduzierung der Verkehrsgeräuschreflektionen (wie z.B. Ausbildung einer gegliederten oder absorbierenden Fassade) erforderlich.

### **Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft**

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden ausschließlich die zum jetzigen Planungsstand maßgeblichen Schallquellen (d. h. die gewerblich genutzten Tiefgaragen und die beiden Anlieferzonen) betrachtet, da noch nicht feststeht, welche Betriebe sich ansiedeln werden und wo weitere Schallquellen mit welchen Eigenschaften angeordnet werden. Dies ist im Zuge der Einzelgenehmigung der jeweiligen Betriebe zu untersuchen. Das Gewerbegeräuschaufkommen des Bauvorhabens unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes um mindestens 20 dB(A) tags. In der Nachtzeit wird davon ausgegangen, dass vom Planungsgebiet keine Gewerbegeräusche ausgehen. Somit liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage (hier des Plangebiets) gemäß Kapitel 2.2 der TA Lärm. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Im Rahmen der Einzelgenehmigung der anzusiedelnden Betriebe im Planungsgebiet ist das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen (unter Berücksichtigung sämtlicher Schallquellen, wie z. B. auch RLT-Anlagen, Außengastronomie, genauer Anlieferumfang etc.) erneut zu prüfen.

### **Wohn -Tiefgaragen des Bauvorhabens**

Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Bauvorhabens stehen die 3 Tiefgaragen im Planungsgebiet zur Verfügung. Die (Gemeinschafts-)Tiefgaragen C1 und C2 werden über die Blütenburgstraße erschlossen, die Tiefgarage B über die Pappenheimstraße. Die Tiefgaragenrampen werden in das jeweilige Gebäude integriert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Im Sinne einer schalltechnisch optimierten Planung wurden die Geräusche der geplanten Wohn-Tiefgaragen in der Nachbarschaft hilfsweise anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Durch die Nutzung der Wohn-Tiefgaragen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für Mittelungspegel fast überall im Planungsgebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich des Tiefgaragenportals C2 (d.h. jeweils 8 m rechts sowie links von der Mitte des Tiefgaragenportals) werden Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) nachts prognostiziert. Hier wird empfohlen, keine offenbaren Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur lärmarmen Ausführung der Tiefgaragen-Rampen im Bebauungsplan textlich festgesetzt. In der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplangebietes werden die MI-Richtwerte tags um mindestens 31 dB(A) und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen betragen in Mischgebieten 90 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts. Die Richtwerte werden sowohl innerhalb des Planungsgebiets als auch außerhalb eingehalten.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz der Immissionsorte festgesetzt, dass bei Tiefgaragen-Zufahrten ggf. erforderliche Regenrinnen und Garagentore sowie die Beläge der Ein- und Ausfahrten dem Stand der Technik entsprechend lärmarm ausgebildet werden müssen.

#### **4.18 Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming**

##### **Nachhaltigkeit**

Die städtebauliche Entwicklung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Nachhaltigkeit hat eine soziale, wirtschaftliche sowie ökologische Dimension und gehört zu den wesentlichen Zielen bei der Umsetzung der Planung. Die Mitigation (Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen) und die Adaption (Anpassungsstrategien an den Klimawandel) sind dabei wichtige Umweltbelange, die es zu berücksichtigen gilt, ohne wesentliche Einschränkungen der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität hinnehmen zu müssen. Die einzelnen Teilaspekte wurden deshalb untereinander und gegeneinander abgewogen und so ein in sich stimmiges, nachhaltiges Gesamtkonzept entwickelt, das das Erreichen der Nachhaltigkeits-Ziele insbesondere mit den folgenden Maßnahmen fördert:

- Möglichkeit zur Ausbildung von Baukörpern, die den aktuellen energetischen Standards genügen und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglichen
- Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie in Verbindung mit Dachbegrünung
- Berücksichtigung eines erhöhten Flächenbedarfs für technische Dachaufbauten, zur Erreichung eines erhöhten Energiestands der Gebäude
- Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz
- Förderung des Umweltverbunds aus Fußgängerinnen und Fußgängern, Radverkehr und ÖPNV durch die bauliche, innerstädtische Verdichtung und durch Festsetzung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen
- Förderung des Konzepts einer Stadt der kurzen Wege z.B. durch die Integration der Kindertageseinrichtung für die Bewohnerschaft des Vorhabens und für die

#### Nachbarschaft

- Ermöglichung dezentraler Versorgungsangebote (Ladennutzung)
- Aufwertung der privaten Freiflächen durch Festsetzungen zur Begrünung sowie extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Angebot an vielfältig nutzbaren, hochwertigen und barrierefreien Freiflächen für alle Nutzergruppen
- Verdunstung und/oder Versickerung von Niederschlags- und Dachwässern auf dem Baugrundstück
- weitgehende Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Sicherung einer ausreichenden Überdeckung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen
- Minimierung der Erschließungsflächen
- vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form von Fledermauskästen

#### Inklusion und Gender Mainstreaming

Zudem berücksichtigt das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming. Die typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen wie z.B. Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen und Arbeitsbevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumanforderungen von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen werden beachtet. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern, zugute. In den Wohnbereichen dient sie einer langen Bewohnbarkeit im Alter und erleichtert die Benutzbarkeit bei Behinderungen oder vorübergehender Krankheit.

Dies wird ermöglicht durch:

- die grundsätzliche Forderung des Art. 48 Abs. 1 BayBO nach einer barrierefreien Erreichbarkeit eines Drittels der Wohnungen sowie
- die Verpflichtung gemäß Art. 37 Abs. 4 und 5 BayBO zu Aufzügen in ausreichender Zahl und mindestens einem Aufzug mit Aufnahmemöglichkeit für Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten mit Haltestellen in allen Geschossen sowie stufenlose Erreichbarkeit von allen Wohnungen und der öffentlichen Verkehrsfläche (so kann auch das im Bauraum C festgesetzte Hochparterre barrierefrei erschlossen werden)
- Beschränkung der Erschließung auf ein notwendiges Maß, um möglichst große nutzbare Freiflächen zu erhalten
- großzügige und übersichtliche Gestaltung der Freiflächen ohne Angsträume, durch Ausschluss bzw. Höhenbeschränkung von Einzäunungen Einsehbarkeit in die unterschiedlichen Freiflächen
- Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die neue Bewohnerschaft
- überschaubare Tiefgarageneinheiten, von denen Wohnungen und Arbeitsplätze barrierefrei erreichbar sind
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen, die leicht erreichbar und barrierefrei sind
- durch die Nutzungsmischung und zentrale Lage schnelle und gute Erreichbarkeit verschiedenster Infrastruktur, insbesondere unmittelbare Nähe zu Erziehungseinrichtungen und öffentlichen Grünflächen

## 5. Wesentliche Auswirkungen

### Städtebauliche Ordnung / Verkehr

- Schaffung von nutzungsgemischtem Baurecht für Wohnraum und für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen in gut erschlossener, innerstädtischer Lage
- Schaffung von gefördertem Wohnraum und Sicherung von sozialer Mischung
- Bereitstellung und Integration sozialer Infrastruktur (Kita) für ursächlichen und Umgebungsbedarf in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Grundschule und Kita
- Städtebauliche Neuordnung und Verdichtung der bisher überwiegend gewerblich oder nicht baulich genutzten Bereiche mit Fassung der Straßenräume
- Sicherung der bisherigen Nutzungen unter Wahrung ihrer Betriebsfähigkeit
- Einbindung und Neunutzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes
- Minimierte Erschließung über die bestehenden Straßen mit z. T. gemeinschaftlich nutzbaren Tiefgaragen und einer begrenzten Anzahl an Zufahrten
- Verringerter Verkehrsaufkommen durch reduzierte Stellplatzschlüssel beim Gewerbe und gefördertem Wohnungsbau und durch benutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen, weitere Reduzierungsmöglichkeiten durch nachgewiesene Mobilitätskonzepte

### Grünordnung

- Umgestaltung der derzeit z.T. gewerblich genutzten Freiflächen zu attraktiven, privat nutzbaren Grün- und Freiflächen
- Fällung von Einzelbäumen, aber Erhalt von zusammenhängendem, identitätsstiftendem Baumbestand
- gute Durchgrünung des Planungsgebietes
- Baumbilanz: Bestand 80 Bäume (58 davon unterliegen der Baumschutzverordnung), davon werden baubedingt voraussichtlich 37 Bäume gefällt (28 davon unterliegen der BaumSchVO)
- Vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form der Bereitstellung von 21 Fledermauskästen
- extensive und intensive Dachbegrünung
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück
- Zulassen von Gemeinschaftsdachgärten

## 6. Gutachten

Zur Entwicklung und Bewertung der Planung sowie deren Auswirkungen wurden folgende wesentliche Gutachten, Untersuchungen und Studien von der Grundstückseigentümerin in Auftrag gegeben und fanden in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren Berücksichtigung:

- Verkehrsuntersuchungen Pappenheim-/Blutenburg-/Marsstraße (Stand 25.01.2016 und 25.06.2018)
- Stellplatznachweise / Tiefgaragenvorentwürfe (Stand 06.05.2015 und 20.12.2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 30.08.18)
- Besonnungs- und Verschattungsstudie (Stand September 2015 und August 2018)
- Stellungnahme zu Gerüchen durch bestehende Nutzungen (Stand 09.03.2015)

- Orientierende Altlastenerkundung mit Betrachtung Kampfmittelsituation durch Luftbilddauswertung - Historische Recherche und Orientierende Untersuchung vom 05.04.2006 und vom 03.07.2007
- Baumbestandsplan (Stand 13.08.2018)
- Überprüfung der Brutstätten- bzw. Quartiere von Vogel- und Fledermausvorkommen (Stand 09.10.2013), inklusive Untersuchung der abzubrechenden Gebäude (Stand: April 2019)
- Unterlagen zur Montage von Fledermauskästen
- Hydrogeologische Gutachten / Machbarkeitsstudien Thermische Grundwassernutzung – Schluckbrunnen (Stand 23.08.2016)
- Studien zur Umnutzung des Denkmals Pappenheimstraße 14 (Stand 07.04.2016, 01.08.2017 und Juli 2018)
- Planungen Standortalternativen Kita (Stand: Mai 2017)
- Untersuchungen zu Feuerweherschließung, Kranaufstellflächen und Trafostandort

## **7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen**

In der Grundzustimmung vom 25.02.2014 zur Entwicklung des Planungsgebietes hat sich die damalige Eigentümerin Telekom zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. Nach Kauf des Planungsgebietes hat die neue Eigentümerin darum gebeten, die Regularien der SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 weiter anzuwenden, da es sich um ein laufendes Bebauungsplanverfahren handelt mit entsprechend fortgeschrittenem Verfahrensstand.

Der städtebauliche Vertrag enthält folgende wesentliche Verpflichtungen:

- Herstellung und Teileigentumsübertragung der in das Gebäude im Bauraum C integrierten Kita gegen Erstattung der Herstellungskosten sowie Zahlung des Bodenwertes durch die Landeshauptstadt München für den nicht ursächlichen Anteil
- Finanzierungsbeitrag zur Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur
- Nachweis des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus, der den Fördermodellen der Sozialgerechten Bodennutzung entspricht, 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- artenschutzrechtliche Regelungen / Beibehaltung vorgezogener faunistischer Sicherungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahme gem. § 17 Abs. 2 BauNVO durch Aufwertungsmaßnahmen an einer öffentlichen Grünfläche
- Kampfmittelfreimessung / -räumung
- Altlastenbeseitigung
- Bauverpflichtung zur Realisierung der Planung
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

## 8. Daten zum Bebauungsplan

*(siehe gesonderte Flächenbilanz unter "Maß der Nutzung")*

	Fläche
Planungsumgriff	<b>11.161 m²</b>
MI	10.028 m²
Gemeinbedarf	1.133 m²

Wohneinheiten 90

Einwohnerinnen und Einwohner 207

## 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 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/22 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 3 – Maxvorstadt
3. An die SWM GmbH
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Bildung und Sport - Sportamt
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
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/22 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS wg. SoBoN
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
22. 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

.....