

Telefon: 0 233- 27798  
22918  
25102  
Telefax: 0 233- 24318

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Grünordnung Nr. 2082a  
Katharina-von-Bora-Straße (östlich)  
Karlstraße (nördlich)**

- 1. Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss**
- 2. Antrag Nr. 08-14 / A 04120 von Frau StRin Sabine Krieger, Herrn StR Paul Bickelbacher, Frau StRin Sabine Nallinger vom 19.03.2013**

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07286

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom  
07.12.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	2
B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	4
C) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	7
D) Beteiligung des Bezirksausschusses 3 - Maxvorstadt	9
E) Abschluss eines Durchführungsvertrages	9
F) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
G) Änderung der Planung	10
H) Fristverkürzung für die Vorlage	10
I) Behandlung des in der Vollversammlung vom 19.03.2013 beschlossenen Änderungsantrags Nummer: 08-14 / A 04120 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE zum Thema reduzierter Stellplatzschlüssel im vorliegenden Vorhabengebiet	11
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>12</b>
Entwurf Satzungstext	13
Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2082a nach § 13a BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren)	20
<b>III. Beschluss</b>	<b>49</b>

Telefon: 0 233- 27798  
22918  
25102  
Telefax: 0 233- 24318

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082a Katharina-von-Bora-Straße (östlich) Karlstraße (nördlich)**

- 1. Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**
- 2. Antrag Nr. 08-14 / A 04120 von Frau StRin Sabine Krieger, Herrn StR Paul Bickelbacher, Frau StRin Sabine Nallinger vom 19.03.2013**

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlagen Nr. **14-20 / V 07286**

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan vom 10.08.2016, M=1 : 2.500
3. Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Durchführungsvertrag mit Projektplänen und sonstigen Anlagen
5. Änderungsantrag von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE in der Vollversammlung vom 19.03.2013 beschlossen (Prüfauftrag)

### **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 07.12.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

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

wie nachstehender Entwurf des Satzungstextes und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2082a (Seite 12 ff.).

#### **A) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2082a wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit vom 28.09.2015 mit 28.10.2015 durchgeführt. Während dieser Zeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Eine öffentliche Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung fand am 07.10.2015 in der Katholischen Hochschulgemeinde an der Technischen Universität München, Karlstraße 32, statt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden folgende Punkte thematisiert:

### **1. Art der Nutzung** (s. Begründung Ziffer 5.1)

Es wäre wünschenswert, wenn nicht nur eine Kindertageseinrichtung realisiert werden würde, sondern darüber hinaus die Jugendeinrichtung „Café Netzwerk“ untergebracht werden könnte.

Hierzu wird festgestellt:

Es wird im Vorhaben eine nicht ursächliche Kindertageseinrichtung mit 2 Kinderkrippengruppen und 2 Kindergartengruppen sowie den zugehörigen Freiflächen integriert, für die bereits einige von den ursprünglich geplanten Wohnungen entfallen müssen. Zudem wird auf dem Grundstück eine bereits vorhandene Fernwärmeverteilung und für den steigenden Bedarf an Fernkälte eine Fernkälteanlage integriert.

Die Unterbringung von weiteren öffentlichen Nutzungen würde aufgrund der Größe des Grundstücks und der innerstädtischen Lage die Wirtschaftlichkeit für die Vorhabenträgerin in Frage stellen. Zudem wird seitens des Sozialreferats in Abstimmung mit dem Betreiber dieser Standort für das „Café Netzwerk“ nicht mehr weiterverfolgt.

Der Anregung kann deshalb nicht entsprochen werden.

### **2. Stellplätze** (s. Begründung Ziffer 5.7)

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels würde bedauert und es wird die Frage gestellt, wie viele Stellplätze in der Tiefgarage realisiert würden.

Hierzu wird festgestellt:

Für das Vorhabengebiet wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München aus folgenden Gegebenheiten für sinnvoll erachtet:

- die äußerst zentrale Lage des Vorhabengebietes
- die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, die U-Bahnhaltestelle Königsplatz, die Straßenbahnhaltestelle Ottostraße sowie die Bushaltestellen Elisenstraße und Königsplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe
- die Bedarfslage für geförderten Wohnungsbau
- alle Stellplätze für die Wohnungen verbleiben bei der Eigentümerin

Ferner erstellt hier die Stadtwerke München GmbH ausschließlich Mietwohnungen und legt der Bewohnerschaft ergänzend ein Mobilitätskonzept vor.

Die im Vergleich zur Erörterungsveranstaltung konkretisierte und optimierte Planung der Stadtwerke München sieht maximal 135 Stellplätze vor. Der genaue Umfang der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßstab der am 29.06.2016 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossenen Vorlage (RIS-Nr. 08-14 / V13593) zu prüfen.

### **3. Beauftragung des Preisträgers**

Es wird die Frage gestellt, aus welchen Gründen der 2. Preisträger für das Vorhaben ausgewählt worden sei.

Hierzu wird festgestellt:

Wie im Einleitungsbeschluss vom 08.10.2014 (RIS-Nr. 14-20 / V 01074) dargestellt, wurden im Rahmen eines Vergabeverfahrens durch das Bewertungsgremium der Stadtwerke München GmbH die Angebote der Preisträger auf Grundlage der in der Angebotsaufforderung angeführten Zuschlagskriterien bewertet. Aufgrund dieses Bewertungsergebnisses (u.a. Organisation bei bzw. der Verfügbarkeit während der Auftragsabwicklung, Gesamteindruck) wurde der Zuschlag der SWM auf das Angebot des Bieters 03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Str. 10, 80336 München (2. Preis) erteilt und von den Stadtwerken München GmbH mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt, auch weil keine wesentlichen städtebaulichen Unterschiede zum 1. Preisträger bestehen.

#### **4. Größe und Umfang des Vorhabens**

Es wird die Frage nach dem Umfang des Vorhabens gestellt.

Hierzu wird festgestellt:

Nach dem Geschossflächenschlüssel der Landeshauptstadt München von derzeit 91 m<sup>2</sup> pro WE ist von 100 Wohnungen auszugehen. In der Umsetzung werden laut Stadtwerke München ca. 84 (Werks-)Wohnungen sowie zwei Krippen- und zwei Kindergartengruppen entstehen. Das Investitionsvolumen lässt sich noch nicht beziffern.

#### **B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.08.15 bis 28.09.2015 durchgeführt. Die Behörden wurden auf der Grundlage eines Informationsblattes, des Entwurfes der Satzungsbestimmungen und des Entwurfes des Bebauungsplanes (Planteil) über Ziele und Zwecke der Planung sowie über das grundsätzliche städtebauliche und grünplanerische Planungskonzept informiert und um Stellungnahme zum Entwurf der Vorhabenplanung gebeten.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

##### **1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.08.2015**

Im Planungsgebietes sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien derzeit nicht vorgesehen. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich sei der beiliegende Lageplan und die Kabelschutzanweisung zu beachten. Im Planungsgebiet befände sich ein Anschluss für einen Bauwagen, der außer Betrieb sei und bauseits abgebrochen werden könnte. Beginn und Ablauf der Baumaßnahme sind mindestens sechs Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

##### **Stellungnahme:**

Die Anregungen der Deutschen Telekom AG betreffen den Bauvollzug. Die Vorhabenträgerin wurde entsprechend informiert.

**2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.09.2015**

Die städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung des ehemaligen Heizkraftwerkes wird begrüßt und befürwortet. Mit dem Planungsziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Quartier durch gewerbliche Nutzungen geprägt sei und dementsprechend Sorge dafür zu tragen sei, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstünden, die zu Beeinträchtigungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen führen würden.

**Stellungnahme:**

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Konfliktlagen, insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes, zwischen den neuen Nutzungen und den verbleibenden gewerblichen Nutzungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans detailliert und ausreichend in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld, welches als Mischgebiet angesehen werden kann, werden durch die neuen Nutzungen in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt.

Dem Vorbringen der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern kann entsprochen werden.

**3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 11.08.2015**

Im Rahmen der Planungen sei sicherzustellen, dass angrenzende bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet würden, insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

**Stellungnahme:**

Bezüglich Schallschutz wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern unter Ziff. 2 verwiesen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass keine Geruchsemissionen vorhanden sind, da die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld weitestgehend Büronutzungen aufweisen.

Dem Vorbringen der Handwerkskammer für München und Oberbayern kann entsprochen werden.

**4. Staatliches Bauamt München 1, Schreiben vom 20.08.2015 und 24.08.2015:  
Schreiben vom 20.08.2015:**

Zu der Planung bestünden keine grundsätzlichen Einwände. Es würde darauf

hingewiesen, dass sich die Feuerwehrezufahrt sowie die Flächen für die Feuerwehr für die benachbarten staatlichen Liegenschaften Haus der Kulturinstitute (Katharina-von-Bora-Str. 10) und Hotel Marienbad (Barer Str. 11) teilweise auf Flächen innerhalb der dargestellten Bebauungsplangrenzen (nordwestlicher Bereich Fl. Nr. 5645) befänden. Die weitere Nutzbarkeit sei sicherzustellen und es müssten die sonstigen feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden. Gegebenenfalls wäre eine Abstimmung mit der Branddirektion erforderlich.

**Stellungnahme:**

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Dienstbarkeiten sind privatrechtlich. Sie wurden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahren ebenso wie die Feuerwehrezufahrten für die nördlich benachbarten Liegenschaften recherchiert. Ein Abstimmungstermin mit der Branddirektion, u.a. zu den geschilderten Sachverhalten, fand am 12.10.2015 statt. Für das Haus der Kulturinstitute existiert eine Feuerwehrezufahrt von der Briener Straße aus, die offensichtlich auch dem nördlichen Nachbarn (Barer Straße 11, Wohnhaus) dient. Diese Zufahrt liegt grundsätzlich außerhalb des Umgriffs des vorliegenden Bebauungsplans, kann entsprechend beibehalten werden und obliegt im übrigen der privatrechtlichen, nachbarlichen Abstimmung, ebenso wie die restlichen Feuerwehrezufahrten. Mit der vorliegenden Planung wird auch eine teilweise Inanspruchnahme des nördlichen Randstreifens Fl.Nr. 5645 für Feuerwehrezufahrten Barer Str. 11 und 11b (Hotel Marienbad) ermöglicht.

Dem Vorbringen des staatlichen Bauamtes kann entsprochen werden.

**Schreiben vom 24.08.2015:**

Es wäre ergänzend zu o.g. Schreiben darauf hinzuweisen, dass die weitere Nutzung der Parkplätze auf dem Grundstück des Landesamts für Steuern (LfSt, Katharina-von-Bora-Str. 6-8 mit Karlstr. 24) gewährleistet sein müsse. Auch solle die Aufstellfläche für Mülltonnen auf die nördliche Seite der Zufahrt verlegt werden, damit ein größerer Abstand zwischen dem Gebäude und der Aufstellfläche entstünde. Ferner wären die umfangreichen nachbarrechtlichen Regelungen und Dienstbarkeiten, die im Kaufvertrag aus dem Jahre 2011 für das angrenzende Turmgebäude (Fl.Nr. 5645/3) zwischen dem Freistaat Bayern und den Stadtwerken München getroffen worden wären, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der anschließenden Baumaßnahme zu beachten.

**5. Stellungnahme:**

Die privatrechtlichen, nachbarrechtlichen Regelungen und Dienstbarkeiten zwischen dem Freistaat Bayern und den Stadtwerke München sind von der Planung nicht tangiert.

Die temporären Müllaufstellflächen wurden nach intensiver Prüfung auf der südlichen Seite beibehalten, da zum einem auf der nördlichen Seite des Grundstücks Baumpflanzungen und Pflanzflächen zugunsten weniger Versiegelung realisiert werden können und die mögliche südliche Feuerwehrezufahrt für das Haus der

Kulturinstitute besser berücksichtigt werden konnte.

Im Rahmen des Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte kein erneuter Hinweis des staatlichen Bauamtes zu diesem Thema.

Dem Vorbringen des staatlichen Bauamtes München 1 kann insoweit nach Maßgabe der Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. unter C)) entsprochen werden.

#### **6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Referat G23, Schreiben vom 01.09.2015**

Im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange wird folgendes ausgeführt:

Das Plangebiet befände sich im Vorfeld (Glacis) der frühneuzeitlichen äußeren Bastionsbefestigung von München. Es würde vermutet, dass der Bereich zumindest in der Frühen Neuzeit weitgehend unbebaut gewesen wäre. Als damalige Nutzung käme eine feld- und gartenwirtschaftliche Nutzung in Frage, die sich auch im Urkataster abzeichnen würde. Aus diesem ginge ferner eine aufwendig gestaltete aber durch die Bestandsbebauung jedoch wohl weitgehend zerstörte Parkanlage hervor.

Da deshalb ein Zutage treten archäologischer Befunde nicht ausgeschlossen werden könne, würden die Bestimmungen des Art. 8 DschG gelten, dass - gemäß Art. 8 Abs.1 - , wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und dass – gemäß Art. 8 Abs.2 – die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **Stellungnahme:**

Die Hinweise des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege betreffen ausschließlich den Bauvollzug. Die Vorhabenträgerin wurde informiert.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.05.2016 bis 18.07.2016 statt. Als Beteiligungsunterlagen dienten der Entwurf des Begründungstextes mit Satzungstext, ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2082a im Maßstab 1:1000 sowie detaillierte Projektpläne zur näheren Erläuterung des Vorhabens.

Folgende Äußerungen sind eingegangen:

**1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.06.2016**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die in Vollmacht für die Telekom Deutschland GmbH handelt, verwies im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auf ihre Stellungnahme vom Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2015 und führte ihre Äußerung nochmals auf.

**Stellungnahme:**

Es wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH unter B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB, verwiesen.

**2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.06.2016**

Die Äußerung der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB entspricht der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.09.2015.

**Stellungnahme:**

Es wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern unter B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

**3. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 24.06.2016**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern verwies im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auf ihre Stellungnahme vom Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.08.2015 und führte ihre Äußerung nochmals auf.

**Stellungnahme:**

Es wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern unter B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

**4. Kreisjugendring München-Stadt, Schreiben vom 06.06.2016**

Der Kreisjugendring begrüße sehr die Spielplatz- und Freiflächenversorgung auf ebenerdigen Außenflächen sowie die zusätzliche Möglichkeit der Nutzung der Dachflächen für gemeinschaftliche Dachgärten.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**5. Staatliches Bauamt München 1, Schreiben vom 03.06.2016**

Das Staatliche Bauamt München 1 verwies im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auf ihre Stellungnahme vom Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.08.2016 und 24.08.2016 und ließ ihre Äußerung mit Ausnahme der Forderung auf Verlegung der Aufstellfläche für Mülltonnen als nochmals aufgeführt gelten.

**Stellungnahme:**

Es wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes München 1 unter B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 verwiesen. Das Abrücken der Forderung auf Verlegung der Aufstellflächen für Mülltonnen wird zur Kenntnis genommen.

**6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Mail vom 13.07.2016**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verwies im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB auf ihre Stellungnahme vom Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.09.2015 und ließ ihre Äußerung als nochmals aufgeführt gelten.

**Stellungnahme:**

Es wird hier auf die Beantwortung der Stellungnahme des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unter B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

**D) Beteiligung des Bezirksausschusses 3 - Maxvorstadt**

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks – Maxvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 6.1 des Katalogs des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt hat in seinen Sitzungen 15.09.2015 und am 14.06.2016 den Planungen jeweils einstimmig zugestimmt.

**E) Abschluss eines Durchführungsvertrages**

Mit der Vorhabenträgerin wurde ein dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigefügter Durchführungsvertrag vom **XXX.2016** mit Projektplänen vom 27.09.2016 und sonstigen Anlagen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.

Zu den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrages darf auf Ziffer 8 „Sozialgerechte Bodennutzung/ Kosten“ der nachfolgenden Begründung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2082a verwiesen werden.

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

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2082a einschl. Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann erst durchgeführt werden, wenn zwischen den Stadtwerke München GmbH als Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt München eine Vereinbarung über den Erwerb der im Bebauungsplan Nr. 2082a festgesetzten integrierten Kindertageseinrichtung getroffen worden ist. Die Verhandlungen werden federführend vom Kommunalreferat geführt.

Gehen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fristgerecht Stellungnahmen ein, wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussvorlage vorgelegt.

#### **G) Änderung der Planung**

Gegenüber den bisher durchgeführten Verfahrensschritten, zuletzt dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, haben sich im Bebauungsplanentwurf samt Satzungstext folgende Änderungen ergeben:

- Die Höhenkote von 517,03 m über N.N. auf einem Schachtdeckel im Bereich der Straßenfläche der Katharina-von-Bora-Straße (etwas nördlich der Kreuzung mit der Karlstraße) wird als neuer Bezugspunkt festgesetzt. Diese Höhenkote wurde durch den Planungsfortschritt festgestellt, bezieht sich auf die Rückstauenebene des Bauvorhabens und kann an dieser Stelle als unveränderbar angesehen werden.
- Die Verwendung von Großbäumen bei der Neubegrünung wurde zugunsten mittelgroßer Bäume (Endwuchshöhe 15-20m) geändert. Die Verwendung von mittelgroßen Bäumen hat sich bei der Weiterentwicklung des Freiflächenkonzepts als angemessen erwiesen.
- Der Satz, dass der Niederschlagswassernutzung vor der Versickerung Vorrang zu geben ist, wurde gestrichen, da er im Widerspruch zu § 3 Abs. 3 der Münchner Entwässerungssatzung steht.
- Die Festsetzung der reduzierten Stellplatzrichtwerte aufgrund des Mobilitätskonzeptes wurde gestrichen. Der genaue Umfang der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßstab der am 29.06.2016 vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossenen Vorlage (RIS-Nr. 08-14 / V13593) zu prüfen.

#### **H) Fristverkürzung für die Vorlage**

Eine fristgerechte Vorlage gem. Ziffer 2.7.2 AGAM war nicht möglich, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die umfangreichen Abstimmungen über die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Stadtwerken München, dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist aber erforderlich um die Mietwohnungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWM möglichst zügig zu ermöglichen.

**I) Behandlung des in der Vollversammlung vom 19.03.2013 beschlossenen Änderungsantrags Nummer: 08-14 / A 04120 von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE zum Thema reduzierter Stellplatzschlüssel im vorliegenden Vorhabengebiet**

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE hat im Rahmen der Behandlung des Aufstellungsbeschlusses in der Vollversammlung vom 19.03.2013 (RIS-Nr. 08-14 / V 11315) den Änderungsantrag eingebracht, dass für die Planung der Tiefgarage aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel angestrebt wird (vgl. Anlage 5 dieser Beschlussvorlage). Dieser Antrag wurde als Prüfauftrag beschlossen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Das Vorhabengebiet entspricht aufgrund der äußerst zentralen Lage und der guten Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs den Anforderungen der am 29.06.2016 durch den Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung beschlossenen Vorlage (RIS-Nr. 08-14 / V 13593) für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel. Der genaue Umfang der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Maßstab der am 29.06.2016 beschlossenen Vorlage zu prüfen.

Dem Antrag Nummer: 08-14 / A 04120 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE kann folglich unter Maßgabe der o.g. Ausführungen entsprochen werden.

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

Der Korreferentin des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, 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 Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A) des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2082a für den Bereich Katharina-von-Bora-Straße (östlich) Karlstraße (nördlich), Plan vom **21.09.2016** und Text, und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 4) mit Projektplänen wird zugestimmt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2082a einschließlich Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn zwischen den Stadtwerke München GmbH als Vorhabenträgerin und der Landeshauptstadt München eine Vereinbarung über den Erwerb der im Bebauungsplan Nr. 2082a festgesetzten integrierten Kindertageseinrichtung getroffen worden ist.
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082a wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
8. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
9. Der Änderungsantrag Nummer: 08-14 / A 04120 der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/ROSA LISTE (Anlage 5) ist damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**Entwurf Satzungstext  
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
mit Grünordnung Nr. 2082a  
der Landeshauptstadt München**

**Katharina-von-Bora-Straße (östlich),  
Karlstraße (nördlich)**

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 und §§ 12, 13 a 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**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Katharina-von-Bora-Straße (östlich) und Karlstraße (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082a besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.09.2016, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am ..... und diesem Satzungstext.

**§ 2**

**Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Bereich des Vorhabengebiets sind folgende Nutzungen festgesetzt:
  - a) Wohnen
  - b) Fernwärmeverteilung im Untergeschoss
  - c) Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen mit mindestens 600 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche.
- (2) Im Bereich des Vorhabengebiets ist eine Kältezentrale „KT“ mit dazu gehörendem Eisspeicher als Nebenanlage im nördlichen Freibereich sowie im Untergeschoss des Gebäudes zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten für die gesamte Hausgemeinschaft ist für deren barrierefreie Erschließung, einschließlich eines direkt zugeordneten Abstellraums, eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Geschossfläche um bis zu 70 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

### **§ 4**

#### **Höhenentwicklung, Wandhöhe**

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhenkote 517,03 m über N.N. in der Katharina-von-Bora-Straße.
- (2) Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe wird durch den Abschluss der Attika definiert.

### **§ 5**

#### **Durchgang**

- (1) Der im Plan dargestellte Durchgang im Neubau ist mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m festgesetzt und dauerhaft offen zu halten. Bauteile zu seiner Absperrung sind nicht zulässig.
- (2) Von der im Plan dargestellten Lage des Durchgangs im Neubau kann geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung nicht die Grundzüge der Planung berührt und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **§ 6**

#### **Abstandsflächen**

Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.

### **§ 7**

#### **Dachform, Dachaufbauten und Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzung**

- (1) Gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten sind ohne Flächenbegrenzungen zulässig. Sie sind barrierefrei zu errichten. Absturzsicherungen sind im Maß ihrer Höhe von der Attika zurückzusetzen.
- (2) Dachaufbauten sind nur für die Erschließung der gemeinschaftlich genutzten Dachgärten einschließlich Aufkantung für intensive Dachbegrünung, zur Belichtung der Treppenträume und der darunterliegenden Wohnungen, für technische Anlagen der im Bereich des Vorhabengebiets festgesetzten Nutzungen und für die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.
- (3) Dachaufbauten zur Belichtung sind nur außerhalb der begehbaren Flächen des

gemeinschaftlich nutzbaren Dachgartens zulässig.

- (4) Die Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammenzufassen und einzuhausen. Sie dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Dachausstiege sind nur in Verbindung mit den Treppenhäusern zulässig.
- (5) Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Bei der Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten ist ausnahmsweise für die Überfahrt des Aufzuges eine Höhe von 3,50 m über der realisierten Wandhöhe zulässig.
- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (7) Bei der Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten ist auf mindestens 20% dieser gemeinschaftlich genutzten Fläche eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (8) Flachdächer sind zu begrünen und zu bepflanzen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, gemeinschaftlich nutzbarer Freibereiche/Terrassen auf den Dächern und für die Terrassen im 6. Obergeschoss. Für extensive Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 8**

### **Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen. Sie ist innerhalb der hierfür im Plan festgesetzten Bereiche zulässig.
- (2) Von der festgesetzten Lage der GTGa 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.
- (3) Die Zu- und Ausfahrt zur festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage erfolgt von der Karlstraße. Alle Fahrwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem Asphalt oder einem ähnlichen Belag, welcher keinen Zuschlag im Sinne der RLS – 90 auf den DStrO-Wert erforderlich macht, auszustatten. Die Abdeckung ggf. erforderlicher Entwässerungsrinnen sowie das Garagentor sind, dem Stand der

Lärmminderungstechnik entsprechend, geräuscharm auszubilden.

- (4) Die Rampe der Gemeinschaftstiefgarage sowie der direkte Zu- und Ausfahrtbereich vor der Rampe bis zur festgesetzten Mauerscheibe ist auf allen Seiten einzuhausen. Die gesamte Einhausung ist fugenlos auszuführen und die Innenwände und die Decke der Tiefgaragenrampe schallabsorbierend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha=0,6$  nicht unterschreiten. Das Dach der Einhausung ist mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschl. Drainschicht) zu versehen. An der Südseite der Einhausung ist eine Außenschallabsorption anzuordnen. Die Ost- und Nordseite ist mit dauerhaften Kletterpflanzen zu begrünen und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.
- (5) Die Notausgänge der Gemeinschaftstiefgarage sind in das Gebäude zu integrieren.
- (6) Eine mechanische Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen.
- (7) Sonstige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen.
- (8) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb des Gebäudes mindestens 80 cm unter OK Gelände abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Bereich des Rampenbauwerkes ist eine geringere Überdeckung von durchschnittlich 60 cm zulässig. Geringfügige Abweichungen von der vorgegebenen Absenkung sind aus technischen Gründen zulässig.

## **§ 9 Nebenanlagen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für die Kindertageseinrichtung, die Kälteanlage (KT) und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Bayerische Bauordnung (Kinderspielplätze) außerhalb des Bauraums zulässig.
- (3) Der oberirdische Abluftschacht der Kälteanlage ist mit maximal 3 m über Oberkante (OK) - Gelände zulässig, der oberirdische Zuluftschacht mit maximal 70 cm über OK - Gelände. Es ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass jeweils für die Zuluftöffnung und die Abluftöffnung, bei 100 % Last eine Schallleistung  $L_{wa} = 63 \text{ dB(A)}$  und bei 50 % Last eine Schallleistung  $L_{wa} = 54 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.
- (4) Bei der Errichtung der Kälteanlage und Pumpen ist durch geeignete



Schutzmaßnahmen (z.B. elastische Lagerung) sicherzustellen, dass an dem angrenzenden Gebäude die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) und die Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 für sekundären Luftschall, eingehalten werden.

- (5) Im Vorhabengebiet sind je Erschließungskern bis zu 10 offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- (6) Die im Plan festgesetzte Fläche „M“ dient als Aufstellfläche für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (7) Eine bodengleiche Abdeckung des bestehenden Lichtschachtes im Norden des Gebäudes Katharina-von-Bora-Straße 8 ist zulässig.

## **§ 10**

### **Einfriedungen, Einzäunungen, Sichtschutzelemente**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Vorhabengebiet ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind Einzäunungen zur Umgrenzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung bis zu 1,50 m Höhe als offene Zäune ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit bis 10 cm zulässig.
- (3) Im Westen des Innenhofs des Vorhabengebietes ist eine Mauerscheibe bis zu einer Höhe von 1,40 m als Einfriedung zulässig.
- (4) Im Bereich der Einhausung der TG- Zu- und Ausfahrt ist eine Mauerscheibe bis zu 1,40 m Höhe als Einfriedung zulässig. Für die Durchwegung ist eine Türe in die Mauerscheibe zu integrieren.

## **§ 11**

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)**

Bei der Errichtung und Änderung im Gebäude sind für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, vorzusehen.

## **§ 12**

### **Grünordnung**

- (1) Die Freiflächen sind, gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (3) Bei Pflanzung von mittelgroßen (Endwuchshöhe 15-20 m) und kleinen Bäumen in Belagsoberflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (4) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen des Vorhabengebietes ist mindestens ein mittelgroßer (Endwuchshöhe 15–20 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandener Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann darauf angerechnet werden.
- (5) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 15–20 m, II. Wuchsordnung) mindestens 20 - 25 cm Stammumfang.
- (6) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Baugrundstück ist oberflächlich unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Durch die großflächige Unterbauung im Grundstück ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Soweit aus technischen und räumlichen Gründen im Sinne von § 3 Abs. 4 Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München in ihrer jeweils geltenden Fassung eine Niederschlagswasserversickerung der nördlichen Freiflächen nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser ausnahmsweise nach Maßgabe der Münchner Stadtentwässerung in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
- (7) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO anzulegenden Kinderspielflächen sind im Vorhabengebiet zu errichten.
- (8) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **§ 13**

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

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise sind geringfügige Aufschüttungen und Bodenmodellierungen bis zu

einer Höhe von 50 cm zulässig:

- zur Gestaltung des Kinderspielplatzes in der zu begrünenden Fläche und der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
- zur Ausbildung der Anschlüsse an Nachbargrundstücke und zur Überdeckung der Tiefgaragenzufahrt sowie Aufkantungen im Bereich der Bestandsbäume und der Kälteanlage
- zur Anhebung des Geländes über dem Bestandsbunker zur Herstellung von technisch notwendigen Entwässerungsgefällen,

#### **§ 14**

##### **Inkrafttreten**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2082a nach § 13a BauGB (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren)**

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass der Planung und Verfahren nach dem Baugesetzbuch.....	20
2.	Ausgangssituation.....	21
3.	Planungsziele.....	29
4.	Planungskonzept.....	30
5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung.....	32
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	46
7.	Gutachten.....	47
8.	Sozialgerechte Bodennutzung und Kosten.....	48
9.	Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung.....	48

### **1. Anlass der Planung und Verfahren nach dem Baugesetzbuch**

Die Stadtwerke München GmbH (SWM) als Eigentümerin des Anwesens Katharina-von-Bora-Straße 8a beabsichtigen, das ehemalige Heizkraftwerk auf dem Grundstück abzurechen. Das rückwärtig gelegene Grundstück soll im Portfolio behalten und eine Neubebauung mit Mietwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWM errichtet werden. Ein Anteil von 34% dieser Wohnungen werden als sozial geförderte und sozial orientierte Werkswohnungen ausgeführt.

Die Eigentümerin führte vom 16.09.2013 bis zum 10.01.2014 einen nicht offenen, einstufigen Realisierungswettbewerb unter Beteiligung der Landeshauptstadt München durch. Grundlage des Wettbewerbs waren die durch die Vollversammlung am 19.03.2013 (RIS-Nr. 08-14 / V 11315) im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses beschlossenen Planungsziele mit den darin enthaltenen Eckdaten für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082, Katharina-von-Bora-Straße (östlich), Karlstraße (nördlich). Das Auswahlgremium der SWM bewertete im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens gem. VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen) die drei Preisträger entsprechend der bereits in der Angebotsaufforderung angeführten Zuschlagskriterien (u.a. Organisation bzw. Verfügbarkeit während der Auftragsabwicklung, Gesamteindruck). Als Ergebnis dieser Auswertung wurde der Zuschlag auf das Angebot des Bieters 03 Architekten GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München (2. Preis) erteilt. Das Ergebnis des Planungswettbewerbes wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.10.2014 (RIS-Nr. 14-20 / V 01074) vorgestellt, der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in der selben Vorlage beschlossen.

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

Die SWM hat als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 04.06.2014 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß

§12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt. Mit dem Abbruch des ehemaligen Heizkraftwerks und dem Neubau soll eine Umstrukturierung und Neuentwicklung einer Wohnbebauung erfolgen.

Durch diesen Einleitungsbeschluss vom 08.10.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082 vom 19.03.2013 (RIS-Nr. 08-14 / V 11315) konkretisiert.

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

Ebenso wurde zugestimmt, das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen. Das Vorliegen der Entscheidungskriterien (u.a. Flächentyp, Flächengröße, 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. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB) liegt nicht vor.

Somit ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen.

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

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet, städtebauliche Umgebung, Größe des Vorhabengebietes**

Das zentral gelegene, rückwärtige Planungsgrundstück liegt im Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt zwischen Königsplatz, Karolinenplatz und Altem Botanischen Garten. Das knapp 7.000 m<sup>2</sup> große Grundstück (Flst. Nr. 5645, Gemarkung München - Sektion III) befindet sich im südwestlichen Teil des Quartiers Katharina-von-Bora-Straße, Karlstraße, Barer Straße, Karolinenplatz und Briener Straße. Der Hauptbahnhof liegt ca. 450 m, die Frauenkirche ca. 850 m und der Marienplatz ca. 1.000 m entfernt.

#### **Nähere Umgebung**

Die nähere Umgebung ist von einer heterogenen städtebaulichen Struktur mit differenzierter Höhenentwicklung und Gebäudetypen geprägt. Auch das Quartier, in dem das Vorhabengebiet liegt, hat eine zweigeteilte städtebauliche Struktur.

Der südliche Bereich weist eine mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung auf und wird überwiegend als Verwaltungs- und Bürostandort genutzt. Dieser Bereich ist mit einer der zentralen Innenstadtrandlage entsprechenden Dichte von 3,5 bis 3,8 Geschossflächenzahl (GFZ) bebaut.

Im nördlichen Bereich des Vorhabens rund um den Karolinenplatz ist noch die ursprünglich geplante Struktur der Stadterweiterung von den Architekten Friedrich Ludwig von Sckell und Karl von Fischer erkennbar – hier befinden sich Einzelbauten, das Haus der Kulturinstitute (Katharina-von-Bora-Straße 10), das Amerika Haus am Karolinenplatz 3, die Staatssammlung für Anthropologie und Paläoanatomie am Karolinenplatz 2a und

das Institut für Volkskunde in der Barer Straße 13.

Im Jahr 2015 wurde der Neu- und Erweiterungsbau des Evangelischen Landeskirchenamt an der Katharina-von-Bora-Straße 5-7 fertiggestellt. Im gesamten Bereich sind Wohnungen eingestreut.

Das Vorhabengebiet ist Teil des sich nach Norden erstreckenden Kunstareals München, das über München hinaus eine herausragende städtebauliche und kulturelle Bedeutung aufweist. Dieses Areal beginnt im Süden entlang der Karlstraße und setzt sich über den Königsplatz bis zu den Pinakotheken fort.

### **Gebäudebestand**

Das ehemalige Heizkraftwerk, Katharina-von-Bora-Straße 8a, wurde bei der Erstellung im Jahr 1936 unterirdisch durch ein zweigeschossiges Gangsystem mit den Gebäuden Katharina-von-Bora-Straße 8 und 10 verbunden. Diese Gänge werden heute für die Fernwärmeverteilung genutzt.

Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein ehemaliger Kohlebunker, der heute ebenfalls zur Fernwärmeverteilung genutzt wird. Für diesen Bereich soll die unterirdische Nutzung beibehalten werden und zusätzlich eine Kältezentrale integriert werden. Alle anderen Gebäude der stillgelegten Fernwärmanlage und die unterirdischen baulichen Anlagen sollen abgebrochen werden. Der Heizkraftwerkkamin wurde bereits 2006 oberhalb des Gebäudedaches abgebrochen.

## **2.2. Denkmal- und Ensembleschutz**

Der gesamte nördliche und westliche Teil des Quartiers sowie die südlich angrenzende einheitlich, symmetrisch angelegte Gruppe in der Karlstraße 18, 20 und 22 und das westlich angrenzende Grundstück Katharina-Bora-Straße 6-8 mit Karlstraße 24 sind Bestandteil des Denkmalensembles „Maxvorstadt II“ gemäß Art. 1 Abs. 3 des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Im nähen Umfeld des Vorhabengebietes sind folgende Anwesen gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

### **Katharina-von-Bora-Straße 10 »Haus der Kulturinstitute«**

"Katharina-von-Bora-Straße 10. Ehem. Verwaltungsbau der NSDAP, jetzt Haus der Kulturinstitute, monumentaler, dreigeschossiger Flachdachbau mit zwei Lichthöfen, in Ziegelmauer- und Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinverkleidung, strenge neoklassizistische Formensprache, nach Plänen von Paul Ludwig Troost, 1934-37; mit Ausstattung; mit steinerner Vorgarteneinfriedung, bauzeitlich; Sockel (Torso) des ehem. südlichen Ehrentempels, nach Entwurf von Paul Ludwig Troost, erbaut 1935, gesprengt 1947; Pendant zu Arcisstraße 12, zugehörig ehem. Löschwasserbecken, unterirdisch, um 1940."

Das Gebäude beherbergt heute verschiedene Kulturinstitute wie z. B. das Zentralinstitut für Kunstgeschichte, die Verwaltungen der Staatlichen Sammlungen Ägyptischer Kunst, der Staatlichen Graphischen Sammlungen sowie der Staatlichen Antikensammlung.

### **Karlstraße 18**

"Ehem. Mietshaus, jetzt Verwaltungsgebäude, viergeschossiger Satteldachbau mit klassizistischer Fassadengestaltung, von Rudolf Röschenauer, 1828, Umbau, 1933/34; einheitliche symmetrisch komponierte Gruppe mit Nr. 20 und 22."

Das Gebäude wird vom Evangelisch-Lutherischen Landeskirchenamt genutzt.

### **Karlstraße 20**

"Ehem. Mietshaus, jetzt Verwaltungsgebäude, viergeschossiger Satteldachbau mit aufwändigerer klassizistischer Fassadengestaltung, von Rudolf Röschenauer, 1828, Umbau, 1933/34; breiterer Mittelteil einer einheitlichen symmetrische komponierten Gruppe mit Nr. 18 und 22". Die Gebäude an der Karlstraße 20-22 werden derzeit vom Freistaat Bayern genutzt.

### **Karlstraße 22**

"Ehem. Mietshaus, jetzt Verwaltungsgebäude, viergeschossiger Satteldachbau mit klassizistischer Fassadengestaltung, von Rudolf Röschenauer, 1828, Umbau, 1933/34; einheitliche symmetrisch komponierte Gruppe mit Nr. 18 und 20."

### **Karolinenplatz 2a**

"Ehem. Stall- und Remisengebäude des nicht erhaltenen Asbeck-Palais, jetzt Anthropologische Staatssammlung, Satteldachbau bestehend aus erhöhtem Mittelteil mit Dreiecksgiebeln und eingezogenen Flügelbauten mit Quergiebeln, Eckquaderung, klassizistisch, von Karl von Fischer, 1809/10, Wiederaufbau nach Kriegszerstörung mit starken Veränderungen im Inneren, von Georg Alexander Roemmich und Eduard von der Lippe, 1947/48."

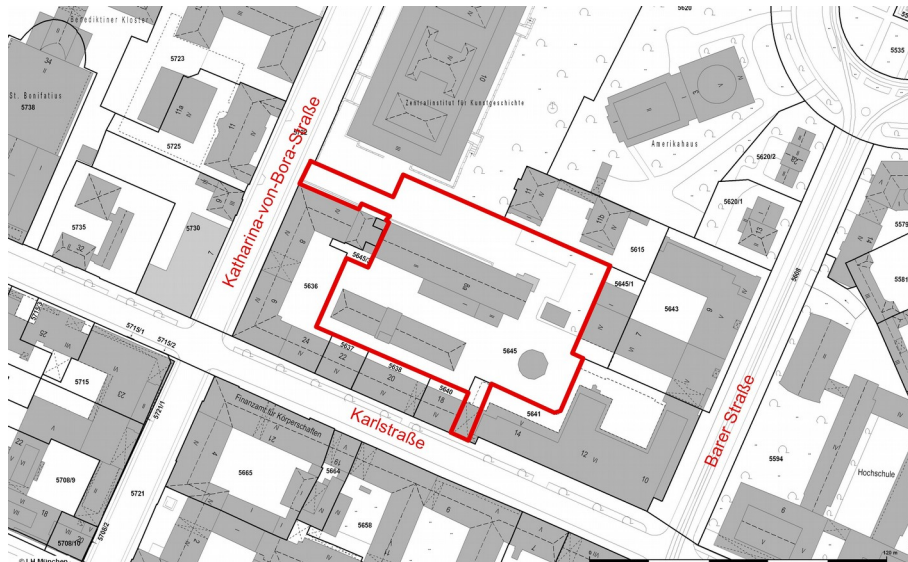
### **Karolinenplatz 3**

"Amerika- Haus, freistehender, viergeschossiger Baublock über quadratischem Grundriss, mit trommelförmig Kupfer verschalter Flachkuppel über kreisförmigen Lichthof, flächige, orthogonal verputzte Fassade mit rasterartiger Durchfensterung, das Erdgeschoss mit Kelheimer Muschelkalk verkleidet, die Fester des ersten Obergeschosses durch ädikulaartige Rahmung betont, zur Gartenseite hin niedriger Saalbau, von Karl Fischer und Franz Simm, 1955-57."

Seit 1998 hat das Bayerisch-Amerikanische Zentrum in dem denkmalgeschützten Gebäude seinen Sitz.

### **Karolinenplatz 3 a**

"Ehem. Gartenhaus des nicht erhaltenen Asbeck-Palais (siehe Nr. 3), später Lotzbeck-Galerie, Satteldachbau bestehend aus erhöhtem Mittelteil mit Dreiecksgiebeln und eingezogenen Flügelbauten mit Quergiebeln, Eckpilaster, klassizistisch, von Karl von Fischer, 1809/10, Umbau zur Galerie durch Laur und Jammerspach, 1889/90."



Stadtgrundkarte der LHM mit Umgriff ca. 0,7 ha

### 2.3. Grün- und freiraumplanerische Situation

#### Naturhaushalt

Das Vorhabengebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „nördlichen Schotterfelder“. Auf dem Grundstück sind keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden. Es ist zu etwa 96 % durch bestehende Gebäude, Unterbauungen und Belagsoberflächen versiegelt.

Die mittlere Höhenlage des Grundstücks beträgt ca. 516,60 m ü.NN (über Normalnull), das Gelände ist weitestgehend eben. Nach aktuellen Angaben liegt der Grundwasserspiegel zwischen 5 - 6 m unter Oberkante (OK) Gelände. Der errechnete Höchstwasserstand (HW 40) liegt bei ca. 513,50 m über NN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Die klimatische Situation im Planungsumgriff weist die typisch innerstädtisch hohe thermische Belastungssituation auf, bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand. Gemäß der „Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München“ wird die bioklimatische Situation daher als weniger günstig eingestuft.

#### Vegetation und Biotopfunktion

Gesetzlich geschützte und kartierte Biotopflächen, FFH-Gebiete oder Ausgleichsflächen sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Im nordöstlichen Randbereich befinden sich Gehölzbestände mit zwei erhaltenswerten Platanen (Stammumfang (StU) 264 cm und 237 cm), einem Ahorn (StU 183 cm), sowie einigen Fichten (StU 90, 110 cm) und einer Esche (StU 103 cm). Südlich davon, stehen auf beengtem Standort eine vitale Rosskastanie (StU 184 cm) und eine bedingt erhaltenswerte zweistämmige Hänge-Birke (StU 94/103 cm).



Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 5 m breiter Grünstreifen mit einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke und drei neu gepflanzten Bäumen (Spitzahorn) sowie an der südlichen Grenze ein weiterer ca. 2 m schmaler Grünstreifen mit Jungaufwuchs.

Bei der Begutachtung des Baumbestandes aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden lediglich an der Kastanie ablösende bzw. abstehende Rindenteile vorgefunden, die von kleinen Fledermausarten im Sommer als Tagesversteck genutzt werden könnten. Ein Nachweis hierfür liegt nicht vor. Mögliche Habitatstrukturen, die auf Brutplatzgebundene Vogelarten hindeuten, wurden nicht gefunden.

Bei Untersuchung des abzubrechenden Bestandsgebäudes auf potentielle Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse wurden keinerlei Hinweise auf ein Fledermausvorkommen gefunden, kurzfristig bezogene (temporäre) Tagesquartiere können aber nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Dabei wurden keine Nester für gebäudebrütende Vögel gefunden, aufgrund vorgefundener Spuren ist aber von Brutplätzen des Mauerseglers auszugehen.

### **Erholung**

Die gesamte Maxvorstadt ist mit öffentlichen Grünflächen, nachbarschafts- und wohngebietsbezogenen Grün- und Freiflächen stark unterversorgt. Da das Grundstück bisher gewerblich genutzt wurde, gibt es keine Flächen, die zur Naherholung geeignet sind.

In der näheren Umgebung erstrecken sich die Anlagen des Königsplatzes, des Maximiliansplatzes und des Karolinenplatzes mit eher repräsentativem Charakter. Der Alte Botanische Garten, mit den nächsten öffentlichen Kinderspielplätzen und Spielflächen, befindet sich ca. 150 m südlich. Dieser wird bereits sehr stark genutzt und hat keine weiteren Kapazitäten. Weitere Spielflächen befinden sich nördlich des Königsplatzes, hinter der Glyptothek. In der Maxvorstadt besteht insgesamt eine Unterversorgung mit Spielflächen für alle Altersgruppen.

## **2.4. Erschließungs- und verkehrliche Situation**

Durch die zentrale Innenstadtrandlage ist das Grundstück durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und das umliegende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen.

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

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle Königsplatz (Entfernung ca. 200 m) an dem die U-Bahnlinie U2 (Richtung Feldmoching / Messestadt Ost) im 5-Minuten-Takt in den Hauptverkehrszeiten verkehrt.

Die Bushaltestellen Elisenstraße und Königsplatz der Buslinie 100, die sog. Museumslinie (Hauptbahnhof – Odeonsplatz – Ostbahnhof), sind ca. 300 m entfernt.

Die Straßenbahnhaltestelle Ottostraße befindet sich ca. 180 m entfernt und bietet Anschluss an die Linien 27 (Richtung Sendlinger Tor / Petuelring), 28 (Richtung Sendlinger Tor / Scheidplatz) und die Nachttram N27 (Richtung Großhesseloher Brücke / Petuelring).

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der fußläufigen Haltestelleneinzugsbereiche für Kernzonen (600 m Radius für U- und S-Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen und Busse).

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

Das Vorhabengebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz (Sekundärnetz gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan 2005) angebunden. Die Katharina-von-Bora-Straße und die Karlstraße, die das Vorhaben umgeben, sind Erschließungsstraßen, die im Bereich einer Tempo-30-Zone liegen. Die Katharina-von-Bora-Straße mündet nördlich in die örtliche Hauptverkehrsstraße, die Briener Straße, die bestimmende Ost-West-Verkehrsachse der Maxvorstadt. Über die südlich gelegene Karlstraße besteht ein Anschluss zum Altstadtring Richtung Süden.

#### **Ruhender Verkehr**

Das Vorhabengebiet liegt in der „Zone I“ der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007. Die umliegenden Straßen sind am Tage hoch ausgelastet. Abends und nachts sind viele Stellplätze frei.

Beidseits der Katharina-von-Bora-Straße und der Karlstraße sind Längsparker und vor den Gebäuden Katharina-von-Bora-Straße 8 und 10 sind Schrägparker angeordnet. Das Planungsgrundstück liegt im Blockinnenbereich. Derzeit bestehen drei Zufahrtsmöglichkeiten:

Über eine Durchfahrt im Gebäude Katharina-von-Bora-Straße 6 - 8 ist im Innenhofbereich ein Parkplatz mit ca. 15 Stellplätzen erschlossen. Die Mitbenutzung dieser Durchfahrt ist über eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 5645, Gemarkung München, Sektion III gesichert, soll aber künftig nicht mehr zur Erschließung des Grundstücks Katharina-von-Bora-Straße 8a genutzt werden.

Nördlich des Gebäudes Katharina-von-Bora-Straße 6-8 ist das Grundstück Katharina-von-Bora-Straße 8a über eine ca. 4 m breite und ca. 37 m lange Zufahrt erschlossen. Diese wird bisher als Feuerwehrezufahrt für das eigene sowie als Zufahrt für die ca. 18 Stellplätze des Hauses der Kulturinstitute, Katharina-von-Bora-Straße 10 genutzt. Künftig dient sie der fußläufigen Erschließung des Vorhabens.

Im Bürogebäude Karlstraße 10 - 14, besteht eine weitere Durchfahrtsmöglichkeit, die als Grunddienstbarkeit für die Eigentümerin der Katharina-von-Bora-Straße 8a gesichert ist und künftig als Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage genutzt werden soll.

#### **Fuß- und Radverkehr**

Das Vorhabengrundstück ist für den Radverkehr gut erschlossen. Nördlich der Karlstraße beidseitig und südlich auf der östlichen Seite weist die Katharina-von-Bora-Straße Radwege auf und ist damit gut an das übergeordnete Radwegenetz der Briener Straße als Haupttradfahrverbindung angebunden. In der Katharina-von-Bora-Straße auf der westlichen Seite südlich der Karlstraße und in der Karlstraße selbst sind keine baulichen Radwege vorhanden.

Vor dem Haus der Kulturinstitute, Katharina-von-Bora-Straße 10 sind beidseits des Eingangs zahlreiche Fahrradabstellplätze vorhanden.

Entlang der Katharina-von-Bora-Straße und Karlstraße bestehen beidseitig der Straße gut ausgebaute Fußwege. Die fußläufige Erschließungen nach Norden (Königsplatz / Brienner Straße / Pinakotheken), Osten (Maximiliansplatz), Süden (Alter Botanischer Garten, Hauptbahnhof, Karlsplatz) und Westen (Stiglmaierplatz / Nymphenburger Straße) sind gut ausgebaut und führen über sichere und attraktiv gestaltete Wege und Plätze.

## **2.5. Vorbelastungen des Vorhabengebietes**

### **Altlasten**

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 5645, Gemarkung München, Sektion III durch die Grundstückseigentümerin der Katharina-von-Bora-Straße 8a, die SWM, durchgeführt. Das Gutachten wurde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) übermittelt und genügt den Anforderungen für eine grundlegende Bewertung der Altlastensituation. Zusammenfassend lässt sich folgendes Ergebnis festhalten:

„Die durchgeführten Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2013 zeigten flächendeckend Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten zwischen 0,8 m und 6,9 m Tiefe, bestehend aus sandigen Kiesen mit wechselnden Anteilen an Ziegelbruch, Asche, Betonbruch und Asphaltresten, untergeordnet auch Metallteilen. Im Umfeld der Auffüllungen liegen sandige Quartärkiese sowie tertiäre Sande.

Die chemischen Analysen des Auffüllmaterials ergaben partiell deutlich erhöhte Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen sowie Blei. Die Schadstoffgehalte lagen teilweise über dem Hilfwert 2 gemäß dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft 3.8/1 (Bewertung von Gewässerverunreinigungen und Bodenbelastungen für den Wirkungspfad Boden-Wasser, 30.10.2001). Durchgeführte Oberboden- und Bodenluftuntersuchungen blieben ohne umweltrelevanten Befund. Die unterlagernden Kiese bzw. Sande waren schadstofffrei.

Nach aktuellen Angaben liegt der Grundwasserspiegel im Bereich der Katharina-von-Bora-Straße 8a zwischen 5 m bis 6 m Tiefe. Somit reichen die Auffüllungen im westlichen Grundstücksabschnitt bis ins Grundwasser.

Im Zuge der Errichtung der geplanten Tiefgarage ist jedoch vorgesehen, soweit technisch möglich, sämtliche Verunreinigungen, die sich auf dem Grundstück befinden zu beseitigen. Somit wird eine gesundheitliche Gefährdung ausgeschlossen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die vom Vorhabenträger angestrebte vollständige Entfernung der Altlasten ausdrücklich befürwortet.

Aktuell ist das Gelände weitestgehend versiegelt. Um einen Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch versickerndes Niederschlagswasser vorzubeugen ist nach Entsiegelung der Fläche die Auffüllungen umgehend auszuheben und bestimmungsgemäß zwischenzulagern oder zu entsorgen. Ein evtl. Verbleib relevanter Schadstoffbelastungen im Untergrund erfordert ggf. eine neue wasserwirtschaftliche

#### Bewertung.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist anzumerken, dass die festgestellten Schadstoffgehalte im Bereich der Zuordnungswerte Z 0 bis > Z 2 gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen liegen. Infolge von Erdarbeiten anfallender Aushub ist daher nicht uneingeschränkt verwertbar, sondern in Abstimmung mit dem RGU einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird die untersuchte Fläche als belastet gekennzeichnet und in das Altlastenkataster eingetragen.“

Die außerhalb des Vorhabengebietes liegenden Grundstücke Karlstraße 18 mit der Flst. Nr. 5640, Gemarkung München, Sektion III und die Katharina-von-Bora-Straße 10 mit der Flst. Nr. 5624, Gemarkung München, Sektion III sind ebenfalls als Altlastenverdachtsflächen und kontaminationsrelevante Flächen ausgewiesen. Diese haben allerdings keinen Einfluss auf das Vorhabengebiet.

#### **Verkehrslärm**

Trotz der innerstädtischen Lage des Vorhabengebietes, die durch den Straßenverkehr eine deutliche Lärmbelastung für die Fassaden an der Katharina-von-Bora-Straße, Karlstraße und Barer Straße mit sich bringt, werden laut Lärmkarten München 2007 vom RGU für den rückwärtig gelegenen Bereich Katharina-von-Bora-Straße 8a mit vorhandener geschlossener Blockrandbebauung und den nördlich angrenzenden Park am Haus der Kulturinstitute die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für WA von 55 dB(A) nachts 45 dB(A) nicht überschritten. Dies hat die vorliegende schalltechnische Untersuchung bestätigt.

#### **Anlagenlärm**

Es wirkt Anlagenlärm aus folgenden Quellen auf das Vorhabengebiet ein:

- Betrieb des Hotels Marienbad (Lieferverkehr, Parkbewegungen Gäste)
- haustechnische Anlagenteile der benachbarten Büronutzung Barer Straße 7-9, Karlstraße 10-14
- Klimaaußengeräte des Anwesens Katharina-von-Bora-Straße 6-8
- PKW-Verkehr durch die im Innenhof liegende Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage Barer Straße 7-9 und im Bereich der bestehenden und neu geplanten Tiefgaragenzu- und -ausfahrt über die Karlstraße 14

## **2.6. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Katharina-von-Bora-Straße 8a als Fläche für „Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Das Grundstück Katharina-von-Bora-Straße 8a ist im integrierten Landschaftsplan mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

### **3. Planungsziele**

Entsprechend der oben beschriebenen Ausgangslage und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden folgende städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Ziele gemäß Einleitungsbeschluss vom 08.10.2014 verfolgt:

- Umstrukturierung des Anwesens Katharina-von-Bora-Straße 8a durch Abbruch des ehemaligen Heizkraftwerks der SWM und Neuentwicklung einer Wohnbebauung
- Schaffung neuer Mietwohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWM mit einem differenzierten Angebot für unterschiedliche Einkommensgruppen, 34% davon im geförderten Wohnungsbau. An geförderten Wohnungsbau sind entsprechend den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) bzw. deren Anpassung mit Beschluss der Vollversammlung vom 27.06.2012 (vgl. „Sozialgerechte Bodennutzung - Der Münchner Weg, Fortschreibung der Stadtratsbeschlüsse“, RIS-Nr 08-14 / V 09511) in Verbindung mit dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ 30% des neu geschaffenen Wohnbaurechts nachzuweisen, wobei das sogenannte „fiktive Wohnbaurecht“ zu berücksichtigen ist. Hierdurch reduziert sich der tatsächliche Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die „Förderquote“ auf ca. 11,5 %. Gemäß dem vorstehend genannten Beschluss wird dieser tatsächliche Anteil bis zum Anteil von 30 % (sogenanntes „Förderdelta“, hier ca. 18,5 %) mit sozial orientiertem Wohnungsbau, in diesem Fall in Form von einkommensabhängigen Werkwohnungen, aufgefüllt. Das Vorhaben wurde von der Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung als Übergangsfall anerkannt. Der Stadtrat wurde hierüber entsprechend dem Beschluss vom 27.06.2012 informiert. Eine Überschreitung der Förderquote von 30 % um weitere knapp 4 % ergibt sich aus einer speziellen Regelung aus dem wohnungspolitischen Handlungsprogramm "Wohnen in München V" vom 01.02.2012, die bei einer Realisierung der „Förderquote“ als Werkwohnungen eine zusätzliche Bindungsfläche vorsieht.
- Schaffung vielseitig nutzbarer Grün- und Freiflächen sowie ökologisch und klimatisch wirksame Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushaltes
- Flächenschonende verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes
- Unterbringung aller vorhandenen und neu erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück Katharina-von-Bora-Straße 8a
- Aufwertung bzw. Umgestaltung des bestehenden Parkplatzes zum Anwesen Katharina-von-Bora-Straße 10 und dessen Zufahrts- und Ausfahrtssituation
- Entwicklung eines schlüssigen Energiekonzepts mit energieeffizienten Gebäudestrukturen, KfW Energieeffizienzstandard 70, Anschluss an die Fernwärme
- Eine bestandsorientierte Höhenentwicklung ist vorgegeben. Die Neubebauung wird in Teilbereichen eine Wandhöhe bis zu ca. 22 m aufweisen
- Eine ausreichende Freiflächenversorgung ist gesichert.
- Integration einer nicht ursächlichen Kindertageseinrichtung (KiTa) mit 2 Kinderkrippengruppen und 2 Kindergartengruppen sowie zugehöriger Freiflächen

- Berücksichtigung der vorhandenen Fernwärmeverteilung und Integration einer Fernkälteanlage
- Öffnung der privaten Freiflächen entlang der Nordseite in Richtung offener Bebauung der Nachbargrundstücke
- Minimierung des Flächenverbrauchs und des Versiegelungsgrades

Folgende Planungsziele aus dem Aufstellungsbeschluss der Vollversammlung vom 19.03.2013 sind nicht Gegenstand dieses Planungsverfahrens:

- Aufwertung des Straßenraumes der Katharina-von-Bora-Straße unter Berücksichtigung des Zieles einer alleinartigen Begrünung entsprechend dem Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan und die Durchlässigkeit des Quartiers mit Fußwegen

Das Ziel der Aufwertung des Straßenraumes der Katharina-von-Bora-Straße wird jedoch im Rahmen der weiteren verkehrlichen und stadtgestalterischen Planungen zum Kunstareal München, in der Entwicklung einer Konzeptplanung für den Ausbau „Boulevard Arcisstraße / Katharina-von-Bora-Straße“, geprüft. Eine Durchlässigkeit des Quartiers mit öffentlichen Fußwegverbindungen wurde geprüft, würde jedoch zu einer zusätzlichen Lärmbelastung führen. Die fußläufige Durchwegung ist für die Anwohnerschaft und angrenzenden Nutzungen möglich.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Grundkonzept**

Der städtebauliche Entwurf nutzt die sich durch den Abriss des ehemaligen Heizkraftwerks ergebende Möglichkeit und schließt - an der Nahtstelle zur offenen Bebauung rund um den Karolinenplatz - die Lücke im Bestand zu einem Block. Versetzte Volumen bilden einen linearen, gegliederten Baukörper. Es entsteht eine mit den Bestandsgebäuden abgestimmte Baukörperkomposition mit einem ruhigen Innenhof. Im westlichen Teil des fünf- bis siebengeschossigen, neuen Wohnhauses ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss eine Kindertageseinrichtung mit 4 Gruppen (2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppe) integriert. Der Innenhof ist durch einen Durchgang im Neubau und durch den bestehenden Durchgang an der Karlstraße 14 erschlossen.

Durch die innerstädtische Lage des Vorhabengebietes und der damit verbundenen geringen Freiflächenversorgung sind gut gestaltete, gemeinschaftlich nutzbare und wohnungsnaher Grünflächen wichtig. Der geplante Freiraum gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche. Auf der Nordseite des Neubaus erfolgt die Adressbildung und Zuwegung der einzelnen Erschließungskerne durch Pflanzflächen aus unterschiedlichen Sträuchern, Gräsern und Stauden. Der alte Baumbestand im Nordosten des Grundstücks soll als identitätsstiftendes Element erhalten und durch weitere Einzelbaumpflanzungen im Übergang zu den nördlichen Nachbarn ergänzt werden. Zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen und Erhöhung der Wohnqualität sind gemeinschaftlich genutzte Dachgärten zulässig.

Zudem werden unterirdische, vorhandene Flächen des ehemaligen Kohlebunkers für eine Fernkältezentrale genutzt. Die notwendigen technischen Anlagen für die unterirdische Kältezentrale werden in Kombination mit Möblierungselementen in die Freianlagen integriert.

Der geschützte Innenhof wird durch eine vielseitig nutzbare, baumüberstandene Rasenfläche, den sogenannten Anger charakterisiert, der im Osten und Westen durch 1,40 m hohe Mauerscheiben gefasst wird. Hier befinden sich die privaten Kinderspielbereiche sowie die Außenspielfläche für die Kindertagesstätte. Alle Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Karlstraße im Südosten des Grundstücks erschlossen ist. Pflanzflächen aus unterschiedlichen Sträuchern, Gräsern und Stauden bilden eine schützende Zone zwischen gemeinschaftlichen Hofbereichen und den Loggien der Wohnungen und bilden einen dichten grünen Puffer rund um die Tiefgaragenzufahrt.

## **4.2. Nachhaltigkeit / Inklusion**

### **Nachhaltigkeit**

Nachhaltige Entwicklung hat eine soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Dimension und gehört zu den wesentlichen Zielen bei der Umsetzung des Vorhabens.

Folgende Nachhaltigkeitskriterien werden angestrebt:

- Identitäts- und Adressbildung für die neue Wohnanlage
- Förderung des Konzepts einer Stadt der kurzen Wege durch die Integration der Kindertageseinrichtung für die Bewohnerschaft des Vorhabens sowie die Wohn- und Arbeitsplätze in der Nachbarschaft
- Einhaltung aktueller bzw. künftiger Energieeffizienz-Standards gemäß gesetzlicher Regelung
- Förderung eines optimierten Energieversorgungssystems durch Integration und Anschluss der bestehenden Fernwärmanlage an das Fernwärmenetz und Errichtung, Integration und Anschluss einer Fernkältezentrale an das innerstädtische Fernkältenetz
- Begrünung der Dachflächen und Solarenergienutzung auf dem Dach
- Angebot an vielfältig nutzbaren, hochwertigen und barrierefreien Freiflächen für alle Nutzergruppen
- Förderung der umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität in Verbindung mit ÖPNV
- Reduzierung versiegelter Flächen

### **Inklusion und Gender Mainstreaming**

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

- Die Durchwegung des Innenhofes ist so gestaltet, dass einsehbare Räume entstehen.
- Die Wege und Grünflächen sind grundsätzlich barrierefrei und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die neue Bewohnerschaft.
- Die Erschließung ist auf ein notwendiges Maß beschränkt, um möglichst große nutzbare Freiflächen zu erhalten.

- Der geförderte und sozial orientierte Wohnraum wird gleichmäßig auf alle Stockwerke verteilt, um eine soziale Durchmischung zu fördern.
- Die Tiefgarage wird übersichtlich gestaltet und gut ausgeleuchtet, ebenso der festgesetzte Durchgang im Neubau.

## **5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf mit seiner Überarbeitung stellt im Weiteren die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung dar.

Wesentlichste Änderung zum Wettbewerb ist die Integration der nicht ursächlichen Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss im westlichen Bereich des Neubaus. Detaillierte Aussagen zu den verschiedenen Grundprinzipien der Planung, wie Nutzungsstruktur, Grundrisse, Ansichten, Freianlagen und weitere, wurden in Form von Projektplänen erarbeitet.

Die Vorhabenträgerin legte die Projektpläne zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen vor, welche Bestandteil des Durchführungsvertrags werden.

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau eines fünf- bis siebengeschossigen Wohngebäudes im Vorhabengebiet.

Neben Wohnen, als Planungsanlass und Planungsziel, werden folgende Nutzungen festgesetzt:

Als Gemeinbedarfsfläche wird im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Flächen für eine Kindertageseinrichtung mit zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen einschließlich zugehöriger Freiflächen festgesetzt, um vor allem dem Bedarf an Betreuungsplätzen der Arbeitsbevölkerung der Umgebung gerecht werden zu können. Diese Einrichtung ist nicht ursächlich.

Die bereits vorhandene unterirdische Fernwärmeverteilung im Kellerbereich des stillgelegten Heizwerks ist ebenfalls festgesetzt. Diese stellt einen zentralen Knotenpunkt des Fernwärmeverteilnetzes in der Innenstadt dar. Der Fernwärmeverteiler ist über eine Transportleitung direkt mit dem Heizwerk in der Theresienstraße verbunden und versorgt über sieben abzweigende Versorgungsleitungen das gesamte umliegende Netzgebiet mit Heizwasser. Durch die notwendigen baulichen Abmessungen des Fernwärmeverters (Länge x Breite x Höhe = 12 m x 2 m x 3 m) gibt es in dem Stadtteil keine anderen möglichen Ersatzstandorte in vorhandenen Räumlichkeiten, der Bau eines neuen Verters als Schachtbauwerk ist auf Grund der Abmessungen technisch nicht realisierbar. Eine Umliegung des Fernwärmeverters würde auch den Umbau des umliegenden Versorgungsnetzes erfordern. Weitere unterirdisch integrierte Nebenanlagen sind zwei Heizwasserspeicher und eine Grundwasserhebeanlage. Die Fernwärmestation wird derzeit als BoB – Anlage (BoB - Betrieb ohne Beaufsichtigung) betrieben, vor Ort



sind keine Mitarbeiter stationiert. Bei den regelmäßigen Inspektionen sind keine besonderen Einwirkungen oder Gefahren zu beachten. Durch das geschlossene System ist kein Einsatz von Betriebsstoffen wie Schmieröl etc. erforderlich, es gibt auch keine Belastungen durch Lärm oder biologische Arbeitsstoffe.

Folgende Nutzung ist zulässig:

Für den steigenden Bedarf an Fernkälte in der näheren Umgebung ist die Errichtung einer Kältezentrale als Nebenanlage im gekennzeichneten nördlichen Freibereich sowie im Untergeschoss des neuen Gebäudes zulässig. Eine Ausweitung des Angebots an Fernkälte ist mit dem bisher einzigen Kälteerzeugungsstandort im Stachusbauwerk nur eingeschränkt möglich. Die Kältezentrale Stachus soll zwar kurzfristig erweitert werden, doch übersteigt die aktuelle Nachfrage bereits diese Erweiterungsmöglichkeit. Dazu kommt, dass die Zentrale am Stachus zwar durch die Nutzung des westlichen Stadtgrabenbachs sehr günstig Grundlastkälte erzeugen kann, jedoch nur über eine sehr begrenzte Luftkühlerkapazität für Spitzenlast und Reserve (z.B. für die Zeit der Bachauskehr) verfügt. Die Kältezentrale Katharina-von-Bora-Straße wird deshalb als Spitzenlastanlage mit Luftkühlung ausgelegt. Dazu kommt ein Eisspeicher, der die Spitzenleistung weiter erhöhen wird. Angesichts der dichten Bebauung sind im Bereich des Fernkältenetzes zwischen Stachus, Marienplatz und Karolinenplatz praktisch keine geeigneten Flächen für weitere Kältezentralen vorhanden. Der Standort Katharina-von-Bora-Straße stellt eine der letzten derartigen Möglichkeiten dar.

Dieser ist für diesen Zweck sehr gut geeignet, da:

- die Entfernung zum Fernkältenetz gering ist (Sophienstraße), so dass eine kurze Verbindungsleitung ausreicht
- die Errichtung einer Kältezentrale mit Luftkühler in einem bestehenden Bauwerk (ehem. Kohlebunker) erfolgen kann
- die Errichtung eines Eisspeichers in unmittelbarer Nachbarschaft der Kältezentrale in einem Untergeschoss des geplanten Wohngebäudes erfolgen kann
- die Bauweise und die Situierung der vorhandenen Bauwerke für die Einhaltung der zulässigen Emissionswerte vorteilhaft sind
- grundsätzlich ein hohes Kundenpotenzial für Fernkälte in der Nähe des Standorts besteht (Büro- und Ausstellungsräume)

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF), Grundfläche (GR) und Wandhöhe (WH) als Höchstmaße begrenzt und setzt für den Neubau eine maximal zulässige GF von 10.110 m<sup>2</sup> fest. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus dem unter Punkt 4.1 beschriebenen städtebaulichen Konzept und gliedert sich in:

- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| - Wohnnutzung            | 9.110 m <sup>2</sup> |
| - Kindertageseinrichtung | 1.000 m <sup>2</sup> |

Bei Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten für die gesamte Hausgemeinschaft, ist für deren barrierefreie Erschließung, einschließlich eines direkt zugeordneten Abstellraums, eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen GF um bis zu 70 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

### **Geschossfläche**

Die Geschossfläche von insgesamt 10.110 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von 1,48. Diese GF ist hier aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

- besondere örtliche Situation und innerstädtische zentrale Lage des Vorhabengrundstücks mit sehr guter Erschließung in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV
- Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen und Schaffung von dringend benötigtem neuen Wohnraum.
- flächensparendes Bauen auf bereits bebauten Flächen in verdichteter Umgebung im Sinne der Innenentwicklung
- zusätzliche Geschossfläche von 1.000 m<sup>2</sup> für eine nicht ursächliche Kindertageseinrichtung mit Kinderkrippe zur Ergänzung der sozialen Infrastruktur im Quartier
- Schaffung lärmgeschützter Binnenbereiche (Wohn- und Freiräume)

Die Anordnung des Baukörpers und dessen Höhenentwicklung reagiert somit auch auf die vorhandene, direkt angrenzende Bebauung der Nachbarschaft.

Die allgemeinen Grundsätze des § 1 BauGB sind gewahrt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Belichtung, sind gegeben und wurden in entsprechenden Gutachten zu Immissionsschutz und Verschattung belegt.

Sie werden ferner durch folgende Maßnahmen gesichert:

- Kompensationsmaßnahmen zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet durch Aufwertungsmaßnahmen in vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen; diese Maßnahmen im Bereich der östlichen Eschenanlagen am Maximiliansplatz sind im Durchführungsvertrag gesichert
- Sicherung von möglichst großen, lärmgeschützten und vielfältig nutzbaren Freiflächen
- Sicherung von qualitativvoller Begrünung und Bepflanzung durch erhöhte Überdeckung der Tiefgarage
- Nebenanlagen außerhalb des Bauraumes sind weitgehend ausgeschlossen
- Sicherung eines Schutzabstandes der Lüftungsöffnungen zu schutzbedürftigen Freibereichen sowie eine Ablufführung der Tiefgarage in den freien Windstrom über Dach der Neubebauung

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

Die festgesetzte Geschossfläche ist die maximal zulässige Summe aller

Geschossflächen. Um das festgesetzte Höchstmaß zu sichern, sind bei der Ermittlung der Geschossflächen alle Geschosse gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO i.V mit § 20 BauNVO mit anzurechnen, einschließlich Dachgeschoss von Außenhaut zu Außenhaut.

### **Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche einschließlich Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO liegt bei 5.800 m<sup>2</sup>. Dies entspricht bei einer Grundstücksgröße von 6.839 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0,85.

Diese Grundfläche ist aus den bereits genannten städtebaulichen Gründen zur Geschossflächenzahl (GFZ) und ferner den folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Das Baugrundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt durch seine ehemalige Nutzung als Heizkraftwerk bereits nahezu vollständig (zu 96%) versiegelt, so dass durch die Neuplanung von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushalts nicht ausgegangen wird. Durch die Neuplanung wird die Versiegelung reduziert.
- Für die Umsetzung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts mit möglichst großen, nutzbaren Freiflächen ist es zwingend erforderlich, alle pflichtigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Daraus resultiert ein wesentlicher Teil der Unterbauung des Baugrundstücks.
- Die unterbaute Fläche für die bereits vorhandene Fernwärmeverteilung bleibt bestehen, da die Nutzung als zentraler Knotenpunkt des Fernwärmeverteilnetzes auch zukünftig beibehalten wird. Zusätzlich wird in den bestehenden Kohlebunker eine Fernkälteanlage für den steigenden Bedarf an Fernkälte in der näheren Umgebung installiert. Beide Anlagen dienen der zentralen und somit ressourcenschonenden Versorgung mit Wärme bzw. Kälte im Stadtgebiet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben bzw. werden insbesondere durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- keine flächenintensiven, oberirdischen Stellplätze, einschließlich der damit verbundenen negativen Freiraum- und Umweltauswirkungen (z.B. Schallemissionen, Beeinträchtigung Ortsbild)
- um mehr nutzbare Freiflächen zu generieren, werden nahezu alle Fahrradabstellplätze und die Flächen für Müll im Erdgeschoss des Gebäudes und die Trafostation sowie die Fernkälteanlage unterirdisch umgesetzt.
- erhöhte fachgerechte Überdeckung der Gemeinschaftstiefgarage sowie deren Begrünung und Bepflanzung
- eine angemessene Durchgrünung wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert

Es entstehen ferner keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und es gibt keine öffentliche Belange, die gegen diese Überschreitung sprechen.

### **5.3. Höhenentwicklung, Wandhöhe**

Die künftige Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Wandhöhe (WH) auch

im Planteil gestrichen festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen von 22,00 m und 16,50 m beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 517,03 m ü. NN in der Katharina-von-Bora-Straße. Die Festsetzungen zu den Höhen werden getroffen, um eine bestandsorientierte Höhenentwicklung zu erreichen. So weist z.B. das neue NS-Dokumentationszentrum, Brienner Straße 34, in Teilbereichen eine Wandhöhe bis zu ca. 22 m auf. Zur Gliederung der Baukörper werden unterschiedliche Höhenabgrenzungen festgesetzt. Die Bauteile mit einer festgesetzten Wandhöhe von 16,50 m (Terrassengeschosse) orientieren sich an der nördlich angrenzenden Bebauung Katharina-von-Bora-Straße 6-8 mit einer Traufhöhe von ca. 15,50 m und Firsthöhe von ca. 22 m.

#### **5.4. Durchgang**

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist der festgesetzte Durchgang im Neubau mit einer Breite und lichten Höhe von jeweils mindestens 5 m, der den innenliegenden Hof südlich des Baukörpers mit dem Erschließungsbereich nördlich des Baukörpers verbindet.

Dieser Durchgang ist für alle Nutzergruppen des gesamten Vorhabens jederzeit barrierefrei zugänglich, sichert die fußläufige Durchwegung des Baugebiets für die gesamte Bewohnerschaft und die gute Benutzbarkeit der Freiräume.

#### **5.5. Abstandsflächen**

##### **Allgemein**

Der Baukörper schließt die Baulücke zwischen den bestehenden Gebäuden, die im Osten und Westen an das Grundstück Katharina-von-Bora-Straße 8a angrenzen, an die jeweils fluchtbündig angebaut wird. Der Neubau ist vertikal durch Vor- und Rücksprünge gegliedert und in der Horizontalen durch drei Rückstaffelungen des siebengeschossigen Baukörpers auf fünf Geschosse.

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt grundsätzlich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung des festgesetzten Bauraums und der Wandhöhen teilweise zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Gebäudeabstände, die die Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO unterschreiten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird festgesetzt, dass sich im Planungsgebiet die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringern.

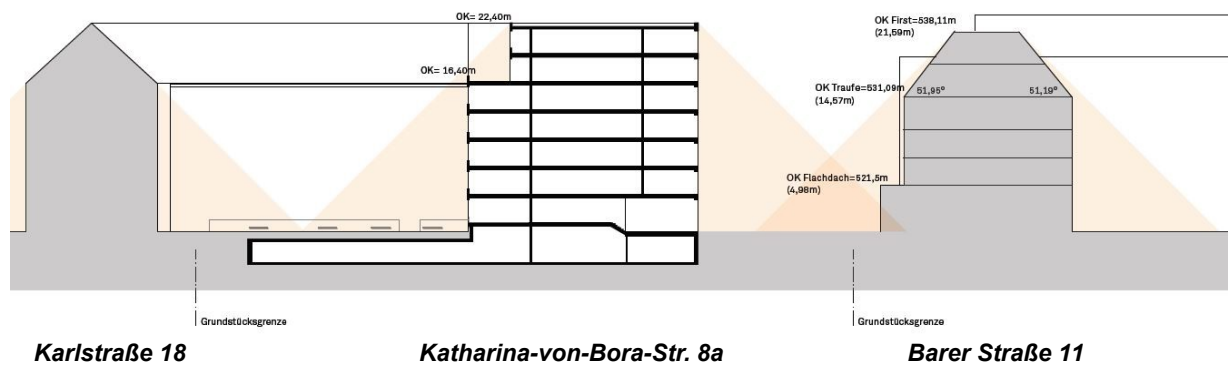
Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden. Für Bereiche in denen dies nicht erfüllt ist, wurde die Besonnung auf der Grundlage der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1 Allgemeine Anforderungen), welche für Wohnräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen definiert, untersucht.

##### **Abstandsflächen außerhalb des Vorhabengebietes**

Durch die Gebäudekonfiguration des Neubaus überschreiten die gemäß Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen die Grundstücksgrenzen im Nordosten zu den

Nachbargebäuden Barer Straße 11 im Bereich der östlichen Gebäudehälfte um ca. 6,0 m auf einer Länge von ca. 22,00 m und Barer Straße 11b um ca. 2,0 m auf einer Länge von ca. 19,00 m, auf der Südwestseite die Grundstücksgrenzen zum Nachbargebäude Katharina-von-Bora-Straße 8 um ca. 9,0 m auf ca. 7 m Länge.

In einer Besonnungs- und Verschattungsstudie vom Januar 2015 wurde festgestellt, dass für nahezu alle Bereiche eine Belichtung mit 45° Lichteinfallswinkel gegeben ist. Dort, wo keine 45° Lichteinfallswinkel gegeben sind, ist eine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034-1 sichergestellt. Somit sind in allen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.



Querschnitt West, Lichteinfallswinkelstudie von 03 Architekten GmbH

### Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengebietes

Im Bereich der Südfassaden werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO eingehalten.

Das Vorhabengrundstück ist mit mehreren Abstandsflächenübernahmen belastet. Die angrenzenden Nachbargebäude, Katharina-von-Bora-Straße 6-8, Katharina-von-Bora-Straße 10, Karlstraße 12 - 24, Barer Straße 7, Barer Straße 11 und 11b überschreiten mit ihren Abstandsflächen das Vorhabengrundstück in größerem Umfang.

Zwischen dem geplanten Neubau und den bestehenden Nachbarbebauungen gibt es innerhalb des Vorhabengebiets Abstandsflächenüberlagerungen. Die Belichtungssituation von Wohnungen der Neubebauung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 5.6. Dachform, Dachaufbauten und gemeinschaftlich genutzte Dachgärten

Für das ruhige und gestalterisch aufeinander abgestimmte Erscheinungsbild des Baukörpers gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine homogene Dachlandschaft ein wesentlicher Bestandteil. Für das Bauvorhaben sind nur Flachdächer zulässig, um die gleichmäßige Ausbildung der Dächer zu sichern und eine Freiraumnutzung der Dachflächen zu ermöglichen.

Um eine hohe Wohnqualität zu sichern und zur Ergänzung der ebenerdigen Freiflächen sind gemeinschaftlich genutzte Dachgärten zulässig. Ihre Erschließung ist barrierefrei

auszubilden und die Absturzsicherungen sind im Maß ihrer Höhe von der Attika zurückzusetzen.

Im Vorhabengebiet sind Dachaufbauten nur für die Erschließung des gemeinschaftlich genutzten Dachgartens einschließlich Aufkantungen für intensive Dachbegrünung, zur Belichtung der Treppenträume und der darunterliegenden Wohnungen, für die Nutzung des Gebäudes erforderlichen technischen Anlagen und für die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage zulässig. So wird erreicht, dass Dachaufbauten auf ein Mindestmaß hinsichtlich Art und Zweck beschränkt werden und trotzdem die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sicher gestellt wird.

Um die Nutzbarkeit des gemeinschaftlichen Dachgartens nicht einzuschränken, werden Dachaufbauten zur Belichtung nur außerhalb der begehbaren Flächen des gemeinschaftlich nutzbaren Dachgartens zugelassen.

Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich, baulich in Einheiten zusammenzufassen und einzuhausen und dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Dachausstiege sind nur in Verbindung mit den Treppenhäusern zulässig.

Um sicherzustellen, dass die Dachaufbauten nicht negativ in den privaten Raum wirken, dürfen sie eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Bei Herstellung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten ist für die Überfahrt des Aufzuges ausnahmsweise eine Höhe von 3,50 m über der realisierten Wandhöhe zugelassen, da dieser Aufzug den barrierefreien Zugang zum Dach für die gesamte Hausgemeinschaft sichert.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen zulässig. Diese sind aus Klimaschutzgründen mit der Dachbegrünung zu kombinieren, da diese Anlagen sich sehr gut mit einer darunterliegenden Dachbegrünung errichten lassen und sich ihr Wirkungsgrad dadurch verbessert. Ihre Höhe wird auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt. Um sicherzustellen, dass sie nicht negativ in den privaten Raum wirken, sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Bei Herstellung gemeinschaftlich genutzte Dachgärten sind mindestens 20% der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen als intensive Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von im Mittel 40 cm anzulegen. 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 Fläche für „Urban Gardening“ zur Verfügung stehen.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht mit einer anderen zulässigen

Nutzung belegt sind und in dieser Weise zu erhalten. Für die zu begründenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen, da die Dachbegrünung von flachen Dächern kleinräumlich und in der Gesamtbilanz positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückstau), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung) und Naturschutz (Magerstandorte auf Dächern) entfaltet. Ausgenommen davon sind die notwendigen technischen Anlagen, da diese in ihrer Funktion und Nutzung nicht eingeschränkt werden sollen und die Dachterrassen des 6. Obergeschosses sowie die Fläche für einen gemeinschaftlich genutzten Dachgarten, die bzw. der dem Aufenthalt dienen sollen.

### **5.7. Verkehr, Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze; Erschließung**

Laut Verkehrsgutachten (Oktober 2015) hat der Neubau mit Wohnnutzung und einer integrierten Kindertageseinrichtung keine wesentliche Auswirkung für den fließenden wie auch den ruhenden Kfz-Verkehr und auch nicht auf alle weiteren Verkehrsteilnehmenden. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind tagsüber weitgehend ausgelastet, abends und nachts sind viele Stellplätze frei.

Um die Freiflächen in der verdichteten Bebauung für Erholung, Spielnutzung und Ähnliches zu aktivieren, sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze innerhalb des Bauraums und innerhalb der festgesetzten Flächen in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. In dieser festgesetzten Fläche sind auch weitere Untergeschossnutzungen wie Fahrradstellanlagen, Müllanlagen, Trafostation zulässig.

Eine Gemeinschaftstiefgarage wird festgesetzt, um ggf. eine zweite Tiefgaragenebene zu ermöglichen. Diese zweite TG- Ebene ist zulässig, um die Stellplätze für eine zukünftige, mögliche Umnutzung der benachbarten Grundstücke, Katharina-von-Bora-Straße 6-8 mit Karlstraße 20-24 des Freistaates Bayern für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Freistaat Bayern wird hierzu ggf. mit den SWM eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Von der festgesetzten Lage der Gemeinschaftstiefgarage 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.

Die Kfz-Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ausschließlich von der Karlstraße aus über die bestehende Durchfahrt des direkt angrenzenden Bürogebäudes, Karlstraße 10 – 14, da hier der Eingriff auf die Freiflächen des Vorhabengebiets am geringsten ist. Diese Durchfahrtsmöglichkeit ist durch eine Grunddienstbarkeit für die Eigentümerin der Katharina-von-Bora-Straße 8a gesichert und im Plan als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Die geplante Tiefgaragenzufahrt grenzt direkt an die bestehende Tiefgaragenzu- und -ausfahrt des Nachbargebäudes Karlstraße 10 – 14 an.

Zum Schutz der Wohnnutzung und der Kindertagesstätte ist die Rampe der Tiefgarage im Innenhof des Grundstückes sowie der direkte Zu- und Ausfahrtbereich vor der Rampe bis

zur festgesetzten östlichen Mauerscheibe einzuhausen und die Schallschutzmaßnahmen entsprechenden der Satzung umzusetzen.

Die Einhausung wird in die Freiflächengestaltung integriert. Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Nord- und Ostwand ist mit dauerhaften Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Eine mechanische Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren und über Dach in den freien Windstrom zu führen, um die umliegenden Gebäude mit ihren Nutzungen und deren Freiflächen nicht zu belasten. Auch sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind deshalb mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu öffnbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezone) anzuordnen. Die für den Betrieb erforderlichen zusätzlichen technischen Einrichtungen, wie Notausgänge sind aus freiraumplanerischen und städtebaulichen Gründen in das Gebäude zu integrieren.

Die erforderlichen Lüftungsgitter sind bodenbündig in das Freiraumkonzept und in die östliche Mauerscheibe der Tiefgaragen-Einhausung zu integrieren, um eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Freiflächen zu gewährleisten.

Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb des Gebäudes, der Zufahrten und Zuwegungen mindestens 80 cm unter das Geländeneiveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, um eine ökologisch nachhaltige Begrünung und ausreichenden Wurzelraum für die zu pflanzenden Bäume zu sichern. Eine geringfügige Unterschreitungen der geforderten Absenkung ist in Bereichen in denen keine Bäume gepflanzt werden möglich, soweit dieses aus technischen Gründen nicht anders gelöst werden kann.

Im Bereich des Tiefgaragenrampenbauwerks ist aus technischen Gründen eine durchschnittlich 60 cm hohe Substratüberdeckung ausreichend.

Durch den Beschluss „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ vom 26.06.2016 (Ris-Nr. 08-14 / V 13593) besteht die Möglichkeit, durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren.

Die SWM plant derzeit, im Rahmen des Mobilitätskonzeptes für die Bewohnerschaft verschiedene Alternativen zum eigenen Auto zur Verfügung zu stellen, u.a. Carsharing, die Bereitstellung von kostenpflichtigen MVV-Tickets bzw. Mietertickets z.B. als übertragbare Abonnements und eine Station des von den SWM betriebenen Leihradsystems "MVG Rad".

Je nach konkreter Ausgestaltung, Umfang und Sicherung des Mobilitätskonzeptes wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, in wieweit eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für die Wohnungen in der Brandbreite von 0,8 bis 0,3 Stellplätze pro Wohnung dargestellt werden kann. Für den Hol- und Bringverkehr der Kinder der KiTa sind keine Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme ggf. doch ein entsprechender Bedarf zeigen, würde dies durch die Straßenverkehrsbehörde geprüft werden und ggf. Kurzzeitparkplätze an der Katharina-von-Bora-Straße ausgewiesen werden.



Durch den angepassten Stellplatzschlüssel wird der Umweltverbund aus ÖPNV, Fahrrad und Fußgängerverkehr gefördert.

Alle damit erforderlichen Stellplätze aus dem Vorhabengebiet sind in einer TG-Ebene nachweisbar.

Eine zweite TG- Ebene ist, wie bereits oben genannt, zulässig, um Stellplätze für eine zukünftige, mögliche Umnutzung der benachbarten Grundstücke des Freistaates Bayern für eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zudem wird dem Freistaat Bayern, als Eigentümer des Nachbargrundstücks Katharina-von-Bora-Straße 10, empfohlen, zukünftig die 18 Stellplätze des Hauses der Kulturinstitute in der 2. TG-Ebene mit unterzubringen. Somit kann die nördlich des Gebäudes Katharina-von-Bora-Straße 6-8 bestehende Zufahrt umgestaltet werden und die fußläufige Erschließung zu den Eingangsbereichen und der Kindertageseinrichtung im Neubau aufgewertet werden. Die Umgestaltung muss jedoch unter Berücksichtigung der bereits amtlich gesiegelten Feuerwehzufahrt erfolgen.

Dem in der Vollversammlung vom 19.03.2013 als Prüfauftrag gestellte Änderungsantrag zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels der Landeshauptstadt München für dieses Vorhaben kann entsprochen werden, er ist insoweit abgeschlossen und geschäftsordnungsgemäß behandelt.

#### **Vorbeugender Brandschutz**

Der Brandschutznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergaben folgendes Ergebnis:

Die Zufahrt nördlich der Katharina-von-Bora-Straße 8 dient der Feuerwehr bei Rettungseinsätzen im Neubauvorhaben. Für die Südfassade besteht die Durchfahrtmöglichkeit durch den festgesetzten Durchgang im Neubau mit einer Breite von mindestens 5,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m. Im Innenhof kann die Außenspielfläche der geplanten KiTa als Feuerwehr-Aufstellfläche genutzt werden, wie auch der südöstliche Bereich der Freiflächen.

Die Feuerwehzufahrt für die Gebäude des Grundstücks Barer Straße 11 erfolgt nun über die bereits bestehende Feuerwehzufahrt auf dem Grundstück des Hauses der Kulturinstitute, Katharina-von-Bora-Straße 10.

#### **5.8. Nebenanlagen und Einfriedungen**

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einfriedungen sind außerhalb der Bauräume grundsätzlich ausgeschlossen. Nebenanlagen sind in das Gebäude bzw. die Tiefgarage zu integrieren, um die Freiflächen für die Erholung der Bewohnerschaft nicht weiter einzuschränken.

Um eine qualitätsvolle und funktionale Gestaltung der Kindertageseinrichtung mit ihren Freispielflächen zu sichern, sind die im Innenhofbereich angeordneten Kinderspielflächen

für die Kindertageseinrichtung und der Kinderspielplatz nach Art. 7 BayBO auch außerhalb des Bauraums zulässig.

Ebenfalls außerhalb des Bauraums zulässig ist die im Plan mit „KT“ gekennzeichnete oberirdische Zu- und Abluft der Kälteanlage mit Luftkühler, da die Kälteanlage in dem bestehenden, unterirdischen, ehemaligen Kohlebunker integriert wird.

Der oberirdische Abluftschacht der Kälteanlage ist mit maximal 3 m über Oberkante (OK) - Gelände zulässig, der oberirdische Zuluftschacht mit maximal 70 cm über OK - Gelände. Der Zuluftschacht ist mit einem Sitzpodest umrandet in die Freiflächengestaltung zu integrieren um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Durch den Einbau von Schalldämpfern in die Zu- und Abluftöffnung wird sichergestellt, dass jeweils für die Zugluftöffnung und die Abluftöffnung, bei 100% Last eine Schallleistung  $L_{wa}=63\text{db(A)}$  und bei 50% Last eine Schallleistung  $L_{wa}=54\text{db(A)}$  nicht überschritten wird.

Desweiteren ist bei der Errichtung der Kälteanlage und Pumpen, durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch eine elastische Lagerung, sicherzustellen, dass an den baulich angrenzenden Gebäuden die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden. Juni 1999) und die Anforderungen der TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 für sekundären Luftschall, eingehalten werden.

Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind, um die Freiflächen für andere Nutzungen freizuhalten, in das Gebäude oder in die Tiefgarage zu integrieren. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung und die städtische Fahrradabstellplatzsatzung wird hingewiesen.

Für Besucherinnen und Besucher oder zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder werden je Hauseingang zehn offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums zugelassen.

Für die Bereitstellung von Müllbehältern am Abholtag sind in Nähe des öffentlichen Straßenraumes der Katharina-von-Bora-Straße Abstellflächen zur temporären Nutzung zulässig, um den Anforderung des Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) zu entsprechen. Von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten, zulässigen Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag (M) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen sowie denen der Grünordnung, vereinbar sind.

Eine bodengleiche Abdeckung des bestehenden Lichtschachts im Norden des Gebäudes Katharina-von-Bora-Straße 8 ist zulässig, um einen gefahrlosen, ebenerdigen Zugang zum Vorhabengrundstück zu sichern.

Durch die bodengleiche Abdeckung kann dieser Lichtschacht auch als Aufstellfläche für Mülltonnen am Abholtag genutzt werden.

Einfriedungen und Einzäunungen sind grundsätzlich ausgeschlossen um den offenen,

weiträumigen und gemeinschaftlichen Charakter des Innenhofes und den fließenden Übergang zu den parkartigen Strukturen im Norden sicherzustellen.

Aus Sicherheitsgründen sind Einfriedungen der Freifläche der Kindertageseinrichtung ausnahmsweise mit offenen Zäunen, ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit bis zu 10 cm und einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Im Westen des geschützten Innenhofs ist eine Mauerscheibe bis zu einer Höhe von 1,40 m Höhe zur gestalterischen Einfriedung und zum Schutz der Angerfläche gegenüber der benachbarten Parkplatzfläche zulässig. Die Mauerscheibe soll als Rückenlehne für Sitzelemente in die Gestaltung integriert werden.

Im Bereich der Einhausung der TG-Rampe ist ebenfalls eine Mauerscheibe bis zu einer Höhe von 1,40 m zur gestalterischen Einfriedung und zum Schutz der Angerfläche vor dem Tiefgaragen Ein- und Ausfahrtverkehr zulässig. Auch diese Mauerscheibe soll als Rückenlehne für Sitzelemente in die Gestaltung integriert werden. Für die Durchwegung ist eine Tür zu integrieren.

## **5.9. Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Schutzanspruchs der planungsgegenständlichen Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der keine Gebietskategorie nach der Baunutzungsverordnung festsetzt.

Das Vorhabengebiet wird durch ein Umfeld geprägt, welches neben einer Vielzahl von Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen und einem Hotel auch Wohnnutzungen umfasst. Das Umfeld des Vorhabengebiets weist damit eine typische Mischgebietsstruktur auf, die Prägungswirkung für das Vorhabengebiet entfaltet.

Darüber hinaus ist das Vorhabengebiet selbst neben Wohnnutzungen sowie einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung auch durch Nutzungen geprägt, die nicht wohngebietstypisch sind. Konkret lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Nutzungen „Fernwärmeverteilung“ sowie „Kältezentrale mit dazugehörigem Eisspeicher“ zu, also Nutzungen, die in dem Baugebietstyp nach § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) jedenfalls nicht allgemein zulässig wären.

Die vorliegenden Umstände lassen demzufolge die Einstufung des Schutzanspruchs auf Mischgebietsniveau sachgerecht erscheinen. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 bzw. Nr. 6.1 Abs. 1 Technischen Anleitung (TA) Lärm können daher die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags bzw. von 45 dB(A) nachts für die Beurteilung des Gewerbelärms herangezogen werden.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wird der Nachweis geführt, dass der Schutzanspruch auf Mischgebietsniveau durchgängig, also an allen Fassaden sowie in allen Stockwerken zuverlässig eingehalten wird.

### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Hinsichtlich der Bauausführung sind bei der Errichtung und Änderung im Gebäude für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### **Erschütterungsschutz**

Im bestehenden unterirdischen Kohlebunker ist geplant, neben einem Kühlturm in einem abgetrennten Bereich der Kältezentrale, Pumpen und eine Kältemaschine aufzustellen. Laut Schallgutachten ist davon auszugehen, dass es durch die Pumpen und Kältemaschine zu keiner Körperschallübertragung in dem neu geplanten Wohngebäude kommt, daher wird z.B. eine einfach elastische Lagerung für die Pumpen und die Kältemaschinen vorgeschlagen.

Die Kältezentrale mit Luftkühler und Eisspeicher ist komplett erschütterungsfrei herzustellen, so dass dauerhaft kein schädlicher Einfluss auf die angrenzende Wohnnutzung und die Kindertageseinrichtung erfolgt.

## **5.10. Grünordnung**

Das städtebauliche Konzept zielt darauf ab, möglichst großzügige lärmgeschützte Binnenräume zu ermöglichen.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass innerhalb des Umgriffs liegenden unbebauten Flächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind. Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Notwendige Zugänge und Zufahrten, sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen, um die Erschließung etc. auf dem Grundstück sicherzustellen.

Mit den Festsetzungen zur Pflanzdichte, der Mindestgröße, Pflanzqualität und notwendiger durchwurzelbarer Fläche soll ein Mindestmaß an Durchgrünung bereits bei Inbetriebnahme des Gebäudes und eine nachhaltige Standortqualität für die Pflanzung gesichert werden.

Zur Sicherung qualitätsvoller Freiflächen, für ein gesundes Wohnumfeld und ein verträgliches Klima, sind die Freiflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Wegfallende Bäume und Sträucher sind mit Pflanzen gleichwertiger Qualität zu ersetzen, um die Festsetzungen und Ziele der Grünordnung auch langfristig zu gewährleisten.

Um eine gute Wasserversorgung und Durchlüftung des Bodens und somit eine ausreichende Wurzelentwicklung der Bäume innerhalb von befestigten Flächen zu gewährleisten sind generell bei mittelgroßen und kleinen Bäumen mindestens 16 m<sup>2</sup> frei durchwurzelbare Flächen erforderlich.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes kann erhalten werden. Laubbäume sind

entsprechend dem Vorhabenplan und unter der Festsetzung zu pflanzen, dass pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche eine Pflanzung zu erfolgen hat. Aufgrund der beengten Innenhofsituation wird die Pflanzung von Bäumen II. Wuchsordnung festgesetzt. Um eine lange Lebensdauer der Neubegrünung zu gewährleisten, sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Stammumfänge sind so bemessen, dass ein optimales Anwachsen der Neupflanzungen gewährleistet ist und bereits in den Anfangsjahren nach Herstellung der Freiflächen eine positive Wirkung der Bäume möglich ist. Von der Lage der vorgeschlagenen Standorte für Neupflanzungen kann abgewichen werden.

Mit der Durchführung der Planung werden die versiegelten und befestigten Flächen auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Der Versiegelungsgrad durch Über- und Unterbauung verringert sich von ca. 96% auf ca. 85%. Aufgrund der großflächigen Begrünung im Innenhof über der Tiefgarage erscheint der Versiegelungsgrad optisch jedoch weitaus geringer, die ökologischen Vorteile der nachhaltigen Begrünung sind trotz Unterbauung positiv zu bewerten.

Oberflächen- und Dachentwässerungen sind auf eigenem Grundstück zu versickern. Eine Oberflächenversickerung ist jedoch durch die großflächige Unterbauung im Grundstück nur sehr begrenzt möglich, deshalb ist auch die Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte sowie das Einleiten des Niederschlagswassers der nördlichen Freiflächen in den städtischen Kanal, zulässig.

Die nach Art. 7 BayBO notwendigen privaten Spielflächen für Klein- und Schulkinder sind in Sicht- und Rufweite der Wohnungen auf dem Vorhabengebiet nachzuweisen um eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

Auf die artenschutzrechtlichen Beschränkungen, insbesondere zur Beseitigung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG wird hingewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Durchführung der Baumaßnahme zu vermeiden, werden im Durchführungsvertrag bzw. im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gesichert. So sind noch vor Beginn des auf die Fällung folgenden Frühjahrs drei Fledermauskästen an den verbleibenden Bäumen als ökologische Vorabmaßnahme fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Desweiteren wird gesichert, dass während der Bauphase mindestens 24 Brutmöglichkeiten für den Mauersegler im näheren Umfeld des Gebäudes während der Brutphase bereit gestellt werden und am neuen Gebäude 28 Mauerseglerneester und 3 Fledermauskästen verbaut und dauerhaft erhalten werden.

Sollte die Umsetzung des Vorhabens erst mittelfristig erfolgen, hat eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Durch das Vorhaben entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Entsiegelung von Flächen im Vorhabengrundstück und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, ist nicht von zusätzlichen Eingriffen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 und 18 BNatSchG (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Verhältnis zum Baurecht) auszugehen.

Als Kompensationsmaßnahme gem. § 17 BauNVO sind zur öffentlichen Grün- und Freiflächenversorgung Aufwertungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der östlichen Eschenanlage zwischen Maximiliansplatz und Ottostraße, in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehen. Die derzeit dort angeordneten Bänke und geradlinigen Wegeverbindungen bieten nicht die gewünschten Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die Eschenanlage ist vom Vorhabengebiet aus über die Karlstraße und die Ottostraße, beides relativ ruhige Nebenstraßen, fußläufig gut zu erreichen.

Sowohl die westliche als auch die östliche Eschenanlage stehen unter Denkmalschutz und wurden ursprünglich 1823 nach einem Entwurf von Friedrich Ludwig Sckell erbaut. Auf dem Platz der östlichen Eschenanlage wurden nachträglich zwei Einzelbaudenkmäler angeordnet: Der Nornenbrunnen und ein Ehrenmal. Eine Überarbeitung dieser „Pocketparks“ wird aus denkmalschutzfachlicher Sicht befürwortet. Der ursprüngliche Entwurf lässt sich nur noch in Teilen anhand des Baumrasters ablesen. Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

#### **5.11. Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

Bodenmodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig, um möglichst die ganze Fläche als nutzbaren Freiraum und ein durchgängiges Freiflächenniveau auf der Nord- und Südseite zu sichern.

Abweichend davon sind folgende geringfügige Aufschüttungen und Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Anlagen bzw. um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten:

- zur Gestaltung des Kinderspielplatzes bzw. der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung,
- zur Begrünung der Einhausung des Tiefgaragenrampenbauwerks durch Erhöhung der Substratüberdeckung,
- zur Überwindung der Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken,
- für Aufkantung im Bereich der Bestandsbäume und Kälteanlage
- zur Anhebung des Geländes über dem Bestandsbunker zur Herstellung von technisch notwendigen Entwässerungsgefällen

### **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **6.1. Städtebau**

- Aufwertung des bestehenden Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes

- Schaffung von Wohnungen in hoher Qualität in innerstädtischer Lage
- Schaffung von gefördertem Wohnraum und Sicherung von sozialer Mischung in innerstädtischer Lage
- Schaffung und Integration einer Kindertageseinrichtung in innerstädtischer Lage

## **6.2. Grünordnung**

- Umgestaltung der derzeitig gewerblichen Freiflächen zu attraktiven, privat nutzbaren Grünflächen
- Entsiegelung der Oberflächen im Vorhabengebiet
- Fällung von Einzelbäumen, aber Erhalt von identitätsstiftendem Baumbestand im Nordosten
- gute Durchgrünung des Baugebietes
- Neubegrünung mit standortgerechten Laubbäumen
- Baumbilanz: 14 Bäume (7 davon unterliegen der Baumschutzverordnung) werden gefällt, 30 Bäume werden neu gepflanzt
- extensive Dachbegrünung
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück
- Aufwertung der östlichen Eschenanlage zwischen Maximiliansplatz und Ottostraße

## **6.3. Verkehr**

- Angebot eines Mobilitätskonzeptes durch die Vorhabenträgerin, Umsetzung und Sicherstellung im Bauvollzug
- Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage mit reduziertem Stellplatzschlüssel

## **6.4. Umwelt**

- Energieeffizienz-Standards gemäß gesetzlicher Regelung
- Förderung eines optimierten Energieversorgungssystems durch die Integration einer Fernwärme- und Fernkältezentrale
- Flächen auf den Dächern zur Nutzung der Solarenergie
- Begrünung der Dachflächen
- Anschluss an das Fernwärmenetz
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation und geringere thermische Belastung im Planungsgebiet
- vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form von Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Fledermauskästen

## **7. Gutachten**

Zur Erhebung und Bewertung der vorhabenbezogenen Planung und deren Auswirkungen wurden folgende Gutachten von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben und fanden in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren Berücksichtigung:

- Studie zu den Abstandsflächen zur Barer Straße 11 (August 2012)
- Orientierende Altlastenerkundung, Katharina-von-Bora-Straße 8a, 80336 München (Juni 2013)
- Besonnungs- und Verschattungsstudie, (Juli 2014, ergänzt im Januar 2015 und im Juli 2016)
- Schallschutzmaßnahmen, ehemaliges HW Meiserstraße, Aufstellung von Pumpen und Kältemaschine im Bunker (September 2014)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung; Neubau von Wohnungen und Tiefgarage an der Katharina-von-Bora-Straße 8a in München (September 2016)
- Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Katharina-von-Bora-Str. 8a, München Bebauungsplan Nr. 2082a (Oktober 2015)
- Ermittlung der notwendigen Flächen zu Versickerung von Regenwasser, Neubau von Wohnungen Katharina-von-Bora-Straße (Oktober 2015)
- Baumbestandsplan (September 2013)
- Beurteilung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu den geplanten Baumfällungen Katharina-von-Bora-Straße Fl. Nr. 5645, Maxvorstadt (Dezember 2015).
- Verkehrszählung KvB – Wohnungen Katharina-von-Bora-Straße 8a, 80336 München (Februar 2016)
- Faunistischer Fachbericht für abzubrechendes Gebäude (September 2016)

## 8. Sozialgerechte Bodennutzung und Kosten

Die Planung wurde mehrfach der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung, zuletzt in der Sitzung vom 23.07.2014 vorgestellt.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2082a verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zu den folgenden wesentlichen Vereinbarungen:

- Nachweis des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus in Form von Werkwohnungen
- Kompensationsmaßnahme gem. § 17 Abs. 2 BauNVO (Aufwertung der nördlichen Eschenanlage zwischen Maximiliansplatz und Ottostraße)
- Bauverpflichtung

## 9. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

Nutzungsart	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	GF [m <sup>2</sup> ]	GFZ [max.]	GRZ [max.]	Anzahl WE [ca.]	Einwohner [ca.]	Freiflächen [m <sup>2</sup> ]	GF Wohnen [m <sup>2</sup> ]	GF Kita [m <sup>2</sup> ]
Wohnen, Fernkälte Fernwärme sowie Kita	6.839	10.110	1,48	0,85	100	230	3650	9110	1.000



**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 Direktorium, 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/22V**  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An das Direktorium, HA II/V1
2. An den Bezirksausschuss 3
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Kulturreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH, Immobilien, Immobilienentwicklung
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
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/22 T
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/5
23. 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