

Telefon: 0 233-23770  
22664  
22671  
Telefax: 0 233-24215

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2121  
Arabellastraße 26-28a  
Gemarkung Bogenhausen  
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher  
Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

### Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17892

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Brandschutzplan mit Darstellung der Feuerwehruzufahrts- / aufstellflächen
5. Durchführungsvertrag mit Anlagen

### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.03.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag der Referentin

Wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 10 ff.)

#### A) Gelegenheit zur Information und Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 2121 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) während der Zeit vom 12.09.2017 mit 26.09.2017 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Während der Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2121 beziehen. Die insgesamt

vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## 1. Grundsätzlich

Seitens einer Bürgerin wurde das Vorhaben als „tolles Projekt“ bezeichnet. Es wurde angeregt, dass der Stadtrat noch mehr innovativen Wohnhochhäusern zustimmen solle.

### **Stellungnahme:**

Das begrünte Hochhaus ist ein erstes Pilotprojekt in der Stadt München, welches von der Hochschule Weihenstephan zu Forschungszwecken wissenschaftlich begleitet wird. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt, wie beispielsweise die geeignete Pflanzenwahl, klimatische Auswirkungen, Kosten usw. sollen der Stadt München zur Verfügung gestellt werden, um künftig weitere Vorhaben dieser Art umsetzen zu können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verspricht sich von dem Vorhaben auch eine Vorbildwirkung für weitere begrünte Gebäude und kreativen Städtebau.

## 2. Verzicht auf Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung sei dringend erforderlich, da der Arabellapark wegen seiner Baudichte bereits heute bioklimatisch als prekär einzustufen sei.

### **Stellungnahme:**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden kann.

Mit der Einführung dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren an die Hand gegeben mit der Zielsetzung, die Innenentwicklung zu stärken und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, nach dem eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs überplant wird und die vorgesehene Neuplanung den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschreitet. Durch das Vorhaben wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden in den Vorhabenplänen konkret die späteren Nutzungen festgelegt. Es ist daher ausgeschlossen, dass damit Beherbergungsbetriebe, Einkaufszentren oder großflächiger Einzelhandel entstehen, die eine Einzelfallprüfung nach dem UVPG auslösen würden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die rechtliche Anwendbarkeit des § 13a

Abs. 1 Ziffer 1 BauGB seitens der Landeshauptstadt München vollständig bejaht wird.

Allgemein ist noch anzuführen, dass alle relevanten Umweltbelange im Verfahren geprüft werden und in die Planung einfließen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünausstattung (Fassadenbegrünung, Begrünung der Dachterrassen, Ersatzpflanzungen von Bäumen, flächige Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen) tragen im Vergleich zur heutigen Situation zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation bei. Ferner wird auf die Ausführungen unter Punkt 3. Versiegelung verwiesen.

### **3. Versiegelung**

Der Versiegelungsgrad von 100 % entspreche nicht dem Charakter des Arabellaparks. Orientierungsmaßstab seien die Punkthäuser zwischen Elektra- und Denninger Straße.

#### **Stellungnahme:**

Der bisherige Versiegelungsgrad im Bestand liegt bei zirka 84 % des Vorhabengebietes, der Anteil begrünter und bepflanzter Flächen bei zirka 16 %. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für das Hochhaus entspricht einer GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,5. Lediglich für die Tiefgarage ist eine Überschreitung zulässig, die das gesamte (100 %) Vorhabengebiet umfassen darf (entspricht einer GRZ von 1,0). Diese unterbauten Bereiche sind jedoch bis auf die Erschließungsflächen mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen und zu bepflanzen. Die Vorhabenplanung sieht begrünte und bepflanzte Flächen in einem Umfang von zirka 27 % des Vorhabengebietes vor. Damit erhöht sich der Anteil der zwar unterbauten aber dennoch klimatisch wirksamen Flächen um zirka 11 %. Das Hochhaus wird wie die genannten Punkthäuser künftig von begrünten und bepflanzten Freiflächen umgeben sein. Die unterirdische Versiegelung widerspricht somit dem Charakter des Arabellaparks nicht.

### **4. Maß der Baulichen Nutzung**

Es werde gefordert, die GFZ zu reduzieren, da diese mit 3,95 außerhalb jeglicher Maßstäbe für Wohngebiete liege. Die ausgleichenden Freiflächen in der Umgebung seien schon durch die Bebauung an der Elektra-, Daphne-, Denninger-, Richard-Strauß-Straße und der Parkstadt ausgenutzt und daher nicht stichhaltig.

#### **Stellungnahme:**

Es handelt sich hierbei nicht um ein typisches Wohngebiet, sondern um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Zusammenhang mit den HVB-Tower und dem Sheraton Munich einen städtebaulichen Akzent setzen soll und als Bindeglied zwischen den markanten Hochpunkten und dem benachbartem Areal „Arabeska“ fungiert. Das geplante Hochhaus nimmt die amorphe Form der

Nachbarbebauung auf und ergänzt diesen Gebäudekomplex zu einem städtebaulichen Dreiklang. Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen. Um trotz der vorgesehenen baulichen Dichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden außerhalb des Planungsgebietes, im Denninger Anger und damit im räumlichen Zusammenhang, Maßnahmen beispielsweise zur Aufwertung der Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit von Spielflächen erfolgen.

## **5. Höhenentwicklung**

Die geplanten 16 Geschosse seien mit den umgebenden 5, 6 und 7 Geschossen unvereinbar. Ursprünglich habe der Bebauungsplan Nr. 3c nur 3 Geschosse vorgesehen. Für den Arabellapark sei ursprünglich eine abfallende Baulinie von West nach Ost geplant gewesen.

### **Stellungnahme:**

Die Höhenentwicklung des Objektes orientiert sich an den umliegenden Hochpunkten des HVB Towers, des Sheraton Munich, des Arabellahauses sowie an den nordöstlich gelegenen Wohntürmen. Gemeinsam mit diesen Hochpunkten entsteht ein Ensemble, welches den Charakter des Arabellaparks unterstreicht. Gegenüber den identitätsstiftenden Hochpunkten Arabellahauses und HVB Tower, die eine Höhe von etwa 70 m bis 98 m erreichen, ordnet sich das geplante „grüne“ Hochhaus mit einer Höhe von 52 m deutlich unter. Die von West nach Ost abfallende Höhenentwicklung bleibt somit auch weiter ablesbar. Lichtstudien weisen nach, dass für die umliegende Bebauung, ausreichende Belichtung der bestehenden Räume gewährleistet ist.

## **6. Art der Baulichen Nutzungen**

Bemängelt werde, dass die Wohnnutzung mit der umgebenden Büronutzung unverträglich sei.

### **Stellungnahme:**

Die Kombination von Büro- und Wohnnutzung in einem Gebiet ist durchaus erstrebenswert, da durch vielfältige Nutzungen ein lebendiges Quartier entsteht. Das Quartier wird durch die Arbeitsnutzung am Tag belebt und am Abend von den Bewohnern aktiviert, wodurch auch die Infrastruktur wie Gastronomie oder Einzelhandel profitiert. Im Arabellapark gibt es bereits ein breites Spektrum von Nutzungen, wie beispielsweise die Wohnnutzungen entlang der Elektrastraße, Büro- und Hotelgebäude entlang der Richard-Strauss-Straße und Gastronomieangebote. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit Beherbergungs- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der Bürogebäude greift den Gedanken des durchmischten und lebhaften Quartiers auf und stärkt somit noch einmal den Charakter des Arabellaparks.

## 7. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur sei mit dem bestehenden und bereits genehmigten Wohnbevölkerungszuwachs mehr als ausgelastet. Im Objekt selbst sei deshalb hierfür Vorsorge zu treffen.

Stellungnahme:

Eine Unterbringung der sozialen Infrastruktur ist in dem geplanten Gebäude nicht sinnvoll zu platzieren, da keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Die ursächlichen Bedarfe an Plätzen für die Kindertagesbetreuung können durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Planungsgebietes gedeckt werden. Auch die Grundschule des Sprengels in der Stuntzstraße kann die Kinder aus dem Bauvorhaben versorgen.

## 8. Grünplanung

Die totale Baumfällung sei angesichts der kürzlich beim Bau der „Arabeska“ erfolgten Flächenrodung des uralten Baumbestandes nicht mehr zu akzeptieren. Die zaghaft begrünte Fassade diene Alibi-Zwecken, da sie wegen der groß dimensionierten Fensterflächen viel zu schmal ausfalle. Außerdem werde an der Nordseite und verschatteten Westseite kaum etwas wachsen.

**Stellungnahme:**

Bei den Baumbeständen handelt es sich um junge und mittelalte Bäume, Altbäume sind nicht vorhanden. Insgesamt wurden im Rahmen der Bestandserhebungen 16 Bäume erfasst, wovon 10 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München fallen. Der Verlust dieser Bäume kann über die festgesetzten Neupflanzungen von 16 Bäumen ausgeglichen werden.

Das geplante Gebäude muss mindestens 60 % begrünte Fassadenanteile aufweisen. Derzeit werden in verschiedenen Versuchen, in Zusammenarbeit mit der Hochschule Weihenstephan, die Pflanzenarten ermittelt, die den gegebenen Anforderungen standhalten können und dadurch das gewünschte Bild auch realisiert und erhalten werden kann. Auf der West- und Nordseite werden entsprechend schattenverträgliche Pflanzen Anwendung finden.

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

### 1. Wasserwirtschaftsamt München, vom 11.12.2019

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Der vorhandene belastete Boden wird vollständig entfernt. Dies wird unsererseits begrüßt.

Niederschlagswasser soll über einen Schluckbrunnen versickert werden (S- 22. Versickerung/Bewässerung und S. 28, Regenwasser). Dies ist nicht zulässig, da

ein Brunnen bis in das Grundwasser reicht und das Regenwasser direkt in das Grundwasser eingeleitet würde. Es sollten Versickerungsanlagen entsprechend den Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A 138 vorgesehen werden. Außerdem soll die Fassadenbewässerung über das Grundwasser abgedeckt werden, wofür ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich werden kann.

Hinweis: aus wasserwirtschaftlicher Sicht wäre eine Zisterne sinnvoll, in der das Regenwasser gesammelt und dann für die Fassaden- und Pflanzenbewässerung verwendet wird.

#### **Stellungnahme:**

Das Entwässerungskonzept wurde unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt angepasst. Das Regenwasser soll über einen Regenwasserrückhalteraum mit integrierter Versickerung über Filterschichten geführt und dabei für ein mindestens 20-jähriges Starkregenereignis ausgelegt werden. Es soll ein Überlauf in eine Versitzgrube für 100-jährige bzw. 20-jährige Starkregenereignisse vorgesehen werden, über die das Regenwasser vollständig auf eigenem Grund entwässert wird. Es wird kein Überlauf in die städtische Kanalisation vorgesehen.

Die Entnahme des Regenwassers zur Bewässerung der Fassadenbegrünung soll über einen Entnahmebrunnen erfolgen, der auch für Geothermie genutzt wird.

## **2. Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.12.19**

#### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Eine städtebauliche oder gestalterische Beeinträchtigung des in der Nähe befindlichen, denkmalgeschützten Büro- und Verwaltungsgebäudes nach Entwurf von Walther und Bea Betz (sog. Hypo-Hochhaus, D-1-62-000-8063) ist nicht zu erkennen.

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer

Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin zur Beachtung im Bauvollzug weitergeleitet.

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.12.2019**

Im Plangebiet befindet sich auf Flurstück 206/10 und 206/30 eine Betriebsstelle und eine umfangreiche Telekommunikationslinie der Telekom, die mit Grunddienstbarkeiten im Grundbuch gesichert ist.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Verlagerung der Betriebsstelle für den Vorhabenträger kostenpflichtig ist und die von Süden nach Norden verlaufende Telekommunikationslinie (im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet) zwingend in Ihrer Lage verbleiben muss.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Eigentümerin zur Beachtung bei der Planung und im Bauvollzug weitergeleitet. Darüber hinaus hat die Eigentümerin eine umfassende vertragliche Regelung mit der Deutschen Telekom getroffen, in der auch die Kabeltrasse an der Westgrenze geregelt ist und die Grundlage der Technikverlegung ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan dazu ist daher nicht erforderlich.

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

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 13 Bogenhausen wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen der Beteiligung der Behörden am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 04.12.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung am 14.01.2020 mit der Planung befasst und folgende einstimmige Stellungnahme beschlossen:

„Der Bezirksausschuss 13 nimmt die Beschlussvorlage ohne Einwände zur Kenntnis.“

### **D) Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss**

Der Beschluss (siehe Ziffer 8. im Antrag der Referentin) ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung, wenn während der öffentlichen Auslegung Bedenken oder Anregungen eingehen. In diesem Fall wird die Angelegenheit dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **E) Durchführungsvertrag**

Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Vertrag wurden u.a. Regelungen zu folgenden Themen getroffen:

- Übernahme der Planungskosten
- Bauverpflichtung
- Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus
- Bestellung von Dienstbarkeiten
- Regelungen zur Herstellung und Pflege Fassadenbegrünung

Der Durchführungsvertrag (Anlage 5) wird nachgereicht.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2121 und dessen Begründung kann erst durchgeführt werden, wenn die Sicherheit gemäß Durchführungsvertrag gestellt ist sowie die zu bestellenden Dienstbarkeiten und Reallasten des Durchführungsvertrages an zunächst offener Rangstelle eingetragen sind, unbeschadet der Verpflichtung, den Rechten die vereinbarte Rangstelle zu verschaffen, oder eine Bestätigung des beglaubigten Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuch unwiderruflich gestellt sind und dem beglaubigten Notar aufgrund der Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung entgegenstehen.

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

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

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus dem Verfahren gemäß gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A des Vortrages entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B des Vortrages entsprochen werden.
3. Die Stellungnahmen des Bezirksausschuss 13 Bogenhausen (Punkt C des Vortrages) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2121 für den Bereich Arabellastraße 26-28a, Gemarkung Bogenhausen, Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30 Plan vom 18.02.2020 und Text und die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
5. Dem Durchführungsvertrag mit Vorhabenplänen und allen Vertragsanlagen wird zugestimmt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2121 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn die vertraglich vereinbarten Sicherheiten und Grundbucheinträge bzw. Bestätigungen vorliegen.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121 wird gemäß § 10 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 Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **Entwurf Satzungstext**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121  
der Landeshauptstadt München

Arabellastraße 26-28a  
Gemarkung Bogenhausen  
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Arabellastraße 26-28a (Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.02.2020, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3c, 8. Teilbereich (MüAbl. 1973, S. 241) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2121 verdrängt.

### **§ 2**

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

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung eines Wohnhauses mit Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig
  - Schank- und Speisewirtschaften inkl. Freischankfläche im Erdgeschoss, entlang der Arabellastraße
  - Büro- und Verwaltungsnutzungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss (OG)
  - Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitssektors, wie z. B. Ärzte sowie andere Heilberufe, Therapieeinrichtungen vom 1. bis zum 4. OG
  - Fitnesscenter und Beherbergungsbetriebe mit maximal 90 Betten oder 70 Gästezimmern vom 1. bis zum 4. OG
  - Wohnungen vom 5. bis zum 14. OG

- ein dem Wohnen zugeordneter Gemeinschaftsraum im 15. OG
  - Stellplätze
  - eine Ortsvermittlungsstelle für ein Telekommunikationsunternehmen
- (3) Ein Empfangsbereich für den Beherbergungsbetrieb ist im Erdgeschoss zulässig. Im 15. OG sind lediglich Gemeinschafts- und Technikräume sowie Gemeinschaftstreppehäuser und -aufzugsanlagen zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die festgesetzte Geschossfläche kann von
- a) den umlaufenden Kragplatten mit einer Tiefe bis zu 1,70 m (für den Pflanztrog und Revisionsgang)
  - b) einer Gemeinschaftsfläche von 95 m<sup>2</sup>
- überschritten werden.
- (2) Die im Plan festgelegte Grundfläche (GR) von 1.100 m<sup>2</sup> darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 2.197 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Höhenentwicklung, Wandhöhe und Dachaufbauten**

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern einschließlich der Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen als Höchstmaß beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 523,70 m ü. NHN 2016.
- (2) Die im Plan festgesetzte Wandhöhe des 15. OG darf durch technische Dachaufbauten wie z. B. Klimaanlage und Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten um bis zu 4,00 m überschritten werden, durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 1,00 m. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Durch die Verkleidung der Dachaufbauten ist eine Gestaltung im Duktus der Fassade sicherzustellen. Von der Verkleidung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- (3) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach des 15. OG zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

### **§ 5**

#### **Abstandsflächen**

- (1) Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken Flur Nr. 206/7, 216 und 205/12, Gemarkung Bogenhausen jeweils auf die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenmitte verkürzt.

**§ 6****Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Eine Verglasung von Loggien ist unzulässig.
- (2) Die Baugrenze kann auf der Westseite zwischen Tiefgaragenrampe und Gebäude durch die Fluchttreppe der Tiefgarage um eine Fläche von maximal 15,00 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (3) Die Baugrenze entlang der Arabellastraße kann durch eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von 60 m<sup>2</sup> beschränkt.

**§ 7****Tiefgarage, Ein- und Ausfahrten, Anlieferung**

- (1) Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.
- (2) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem im Plan umgrenzten räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- (3) Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist außerhalb des Bauraums nur im dafür gekennzeichneten Bereich an der Arabellastraße zulässig. Der Stauraum vor und innerhalb des Tiefgaragengebäudes ist so zu bemessen, dass eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs gewährleistet wird.
- (4) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb des Gebäudes und von befestigten Flächen mindestens 0,60 m unter das geplante Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von großen Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m und bei mittelgroßen Bäumen auf einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist südöstlich der Tiefgaragenrampe im Bereich von Rasenflächen auf einer Fläche von maximal 30 m<sup>2</sup> ein geringerer Bodenaufbau, jedoch mindestens 0,30 m zulässig.
- (5) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach des 15. OG zu führen.
- (6) In den Flächen der Tiefgarage sind auch Anlieferung, Keller- und Techniknutzungen, sowie Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.

## **§ 8**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

- (1) Anlagen zur Belüftung des Sicherheitstreppenhauses und der Gewerbeflächen sind außerhalb der Baugrenze mit folgenden Abmessungen zulässig:
  - ein Lüftungsschacht bis maximal 2,0 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 4,50 m über dem Höhenbezugspunkt.
  - ein Lüftungsschacht bis maximal 12,00 m<sup>2</sup> ebenerdig in Pflanzbeeten.
- (2) Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen“ unterzubringen.  
Ausgenommen hiervon ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter an der Arabellastraße zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung.
- (3) Die gemäß Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder im ersten Untergeschoss der Tiefgarage nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (4) Im Baugebiet sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) auch außerhalb der Gebäude in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, sowie unterhalb der Auskragung des 1. OG. Andere Überdachungen oder Einhausungen sind nicht zulässig.
- (5) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb des Bauraumes angeordnet werden.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen am Gebäude werden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechsellichtwerbung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßenbild einfügen. Sie dürfen die Fassade des Gebäudes nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie sind nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben parallel zum Gebäude zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- (5) Im Vorhabengebiet ist ein freistehendes Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von 1,00 x 2,50 m außerhalb des Bauraums entlang der Arabellastraße zulässig.

## § 10 Einfriedungen

Im Vorhabengebiet werden Einfriedungen ausgeschlossen.

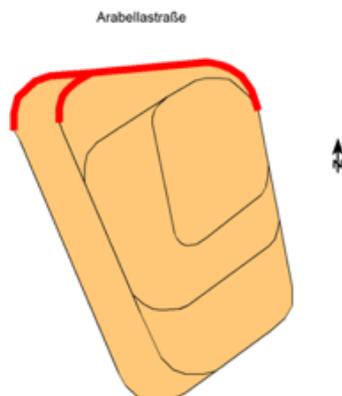
## § 11 Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorhabengebiet unzulässig.
- (2) Zulässig sind:
  - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Spielflächen und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage (Hochbeete) bis zu maximal 0,45 m über dem Höhenbezugspunkt,
  - Geländeanpassungen zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
  - zur westlichen Grundstücksgrenze eine Aufschüttung von maximal 1,5 m und an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Spielplatzes, von maximal 0,5 m.

## § 12 Lärmschutz

- (1) Im Vorhabengebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume gemäß der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:



- An den in oben stehender Grafik rot markierten Fassadenabschnitten: erf. Schalldämmmaß  $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$
- An allen anderen Fassadenabschnitten: erf.  $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB}$

- Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- (2) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: Mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen, vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u. a.
  - (3) Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
  - (4) Die Tiefgaragenrampe ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen. Die Innenwand und Decke der Rampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

### **§ 13 Grünordnung**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Feuerwehzufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit standortgerechten Baumpflanzungen zu gestalten.
- (4) Für die als zu pflanzen festgesetzten mittelgroßen und kleinen Bäume sind ausschließlich mittelgroße Bäume zu verwenden.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen
  - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 18-20 cm Stammumfang.

- (6) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Die Dachterrassen im 2. und 15. OG (Gemeinschaftsdachgarten) sind auf mindestens 25 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (8) Die Dachterrassen im 7. und 9. OG sind auf mindestens 10 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist. Mindestens 25 % ihrer Fläche sind einfach intensiv mit Klein-/Halbsträuchern und Stauden zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 35 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (9) Das Rampendach der Tiefgarageneinfahrt ist intensiv mit Sträuchern zu begrünen. Hierzu ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 40 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (10) Die Fassade ist ab dem 1. OG bis einschließlich des 15. OG geschossweise durchgängig zu begrünen.  
Für die Fassadenbegrünung sind ausdauernde, rankende oder schlingende Kletterpflanzen zu verwenden. Ausgenommen von der flächigen Fassadenbegrünung sind die Ostfassade im 1. OG, die Bereiche vor den Dachterrassen im 7. OG (mit einem Teilbereich der Ostfassade) und im 9. OG, die Balkone/Loggien sowie Fensterausschnitte. Die Fensterausschnitte dürfen maximal 40 % der zu begrünenden Fassadenfläche betragen.  
Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist fachgerecht zu pflegen.
- (11) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Feuerwehraufstellfläche ist zudem begrünt herzustellen, soweit sie nicht auf anderen Belagsflächen situiert wird.

## **§14**

### **Artenschutz**

Für Fledermäuse sind vier geeignete künstliche Nistmöglichkeiten zwischen dem 1. und 4. OG in Ost-, West- oder Südexposition an einer frei anfliegbaren Stelle fachgerecht und dauerhaft anzubringen und regelmäßig zu warten.

## **§15**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Planungsanlass und Verfahren	18
2.	Ausgangssituation	19
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Größe des Vorhabengebietes u. Eigentumsverhältnisse	19
2.2.	Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	19
2.2.1.	Nutzungen und baulicher Bestand	19
2.2.2.	Nutzungen in der Umgebung	19
2.2.3.	Stadtbild und Höhenprofil	19
2.2.4.	Verkehr und Erschließung	20
2.2.5.	Naturhaushalt	20
2.2.6.	Vegetation	21
2.2.7.	Fauna	21
2.2.8.	Erholung	21
2.2.9.	Vorbelastungen	22
2.3.	Planerische und rechtliche Ausgangslage	23
2.3.1.	Zentrenkonzept	23
2.3.2.	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	24
2.3.3.	Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet	24
2.3.4.	Dienstbarkeiten	24
2.3.5.	Denkmalschutz	25
3.	Planungsziele	25
4.	Planungskonzept	25
4.1.	Städtebauliches und grünplanerisches Konzept	25
4.2.	Art der baulichen Nutzung	26
4.3.	Maß der baulichen Nutzung	27
4.3.1.	Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)	27
4.3.2.	Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)	28
4.4.	Höhenentwicklung, Wandhöhe, Dachform und Dachaufbauten	29
4.5.	Abstandsflächen	30
4.6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	33
4.7.	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen	33
4.8.	Werbeanlagen	34
4.9.	Einfriedungen	34
4.10.	Abgrabungen / Aufschüttungen	34
4.11.	Altlastensanierung	34
4.12.	Grünordnungskonzept	34
4.13.	Artenschutz	38
4.14.	Verkehrskonzept und Erschließung	39
4.15.	Lärmschutzkonzept	40
4.16.	Lufthygiene	41
4.17.	Windkomfort	42
4.18.	Brandschutz / Feuerwehr	42
4.19.	Infrastruktur und Versorgung	43

<b>4.20.</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>45</b>
<b>7.</b>	<b>Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Bilanz</b>	<b>46</b>

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

Die Antragstellerin Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG hat im Jahr 2012 die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen erworben. Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine derzeit noch aktive Ortsvermittlungsstelle der Telekom Deutschland GmbH und eine ehemalige Postfiliale. Die Postfiliale wurde durch die Deutsche Post bereits vor Jahren endgültig aufgegeben und der Mietvertrag der Deutschen Telekom endet im Jahr 2020. Die ehemalige Betriebswohnung auf dem Grundstück wird nicht mehr genutzt und wird aufgrund der anstehenden Umnutzung nicht neu vermietet.

Einer Freistellung der Grundstücke von Gemeinbedarfszwecken steht nichts entgegen.

Mit der Aufgabe der Nutzungen auf den Grundstücken bedarf es einer Neuordnung des Vorhabengebietes, um dem hochwertigen architektonischen Umfeld zwischen denkmalgeschützten Hypovereinsbank-Hochhaus und dem Gebäude der Bayerischen Versorgungskammer „Arabeska“ Rechnung zu tragen.

Die Grundstückseigentümerin beantragte am 17.02.2017 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB, da das bestehende Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 3c, 8. Teilbereich (rechtsverbindlich seit 20.12.1973) das Gebiet für den Gemeinbedarf Post ausweist und somit die geplante Nutzung nicht zulässt.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 19.07.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09069) unter pflichtgemäßem Ermessen durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB dargelegten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Ausgleich für ggf. mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in Naturhaushalt oder Landschaftsbild ist nicht erforderlich.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.09.2017 mit 26.09.2017 durchgeführt.

Mit der Entwicklung des Entwurfes für ein Wohn- und Geschäftshaus/ Beherbergungsbetrieb hat die Vorhabenträgerin das Büro Schluchtmann Architekten, Aika Schluchtmann beauftragt. Dieser Entwurf wurde am 21.07.2015 in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt und positiv beurteilt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe des Vorhabengebietes u. Eigentumsverhältnisse**

Das Vorhabengebiet liegt im 13. Stadtbezirk Bogenhausen im Arabellapark östlich des denkmalgeschützten Hochhauses der Hypovereinsbank und nordwestlich des Bürokomplexes „Arabeska“ der Bayerischen Versorgungskammer.

Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von 2.197 m<sup>2</sup> auf. Es umfasst das Grundstück mit den Flurstücksnummern 206/10, 206/29 und 206/30 der Gemarkung Bogenhausen und befindet sich vollständig im Eigentum der Arabellastraße 26 Liegenschaftsverwaltung GmbH und Co. KG.

### **2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse**

#### **2.2.1. Nutzungen und baulicher Bestand**

Auf dem Vorhabengebiet befinden sich ein typisches dreigeschossiges Technikgebäude der Deutschen Telekom, eine eingeschossige, ehemalige Postfiliale sowie ein ebenfalls eingeschossiges Hausmeistergebäude jeweils mit Flachdach. Im Erdgeschoss ist derzeit eine Gastronomienutzung untergebracht. Zur Arabellastraße hin ist ein asphaltierter Lieferhof angeordnet.

#### **2.2.2. Nutzungen in der Umgebung**

Der Arabellapark ist geprägt durch eine Büro- und Hochhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren, wie dem Hypo-Hochhaus, dem West Inn Hotel sowie dem Arabellahaus mit einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. An der Elektrastraße prägen Wohnhochhäuser das urbane Erscheinungsbild des Stadtteils. Die Nahversorgung wird durch das Nahversorgungszentrum am Rosenkavalierplatz zirka 50 m nördlich des Vorhabengebietes sichergestellt. Unmittelbar an das Vorhabengebiet grenzen östlich und westlich vier- bis sechsgeschossige Verwaltungsgebäude an.

#### **2.2.3. Stadtbild und Höhenprofil**

Das Vorhabengebiet wurde in der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) als Standort mit Hochhäuserbestand aufgenommen. Durch die hohe Anzahl an Gebäudetypologien mit markanten Höhenentwicklungen wie z. B. das Hypovereinsbank-Hochhaus mit 114 m Höhe, wird der Arabellapark bereits bei der Stadteinfahrt über die Bundesautobahn 94 signifikant wahrgenommen. Die Hochhausstudie sieht eine Ergänzung und Weiterentwicklung der Hochhausgruppen als sinnvoll an, eine Überformung der Baugruppe sollte dabei vermieden werden.

Das Ergebnis einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zeigt, dass die Ergänzung eines zirka 50 m hohen Gebäudes keinen maßgeblichen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen würde und somit auch keine stadtbildrelevante Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielt. Im Wirkungsschatten der Dominanten

(Baywa, Hypo, Sheraton) würde ein zirka 50 m hohes Gebäude nur untergeordnet in Erscheinung treten. Des Weiteren sind keine negativen Einflüsse auf die Wirkung der identitätsstiftenden und denkmalgeschützten Bauwerke, wie dem Hypovereinsbankgebäude oder auf die stadtbildprägenden Frei- und Landschaftsräume zu erwarten. Im quartiersbezogenen Umfeld würde ein zirka 50 m hohes Gebäude einen Akzent in der lokalen Stadtsilhouette setzen und ist somit als stadtbildverträglich einzustufen.

#### **2.2.4. Verkehr und Erschließung**

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

Das Grundstück Arabellastraße 26-28a ist Teil des Arabellaparks, der eine eigene U-Bahn-Station, einen Busbahnhof und Trambahnhaltestellen an der Engelschalkinger Straße hat. Diese Haltestellen sind zirka 430 m vom Grundstück entfernt. Außerdem befinden sich in zirka 250 m Luftlinie Entfernung vom Grundstück die U-Bahn-Station Richard-Strauß-Straße und die Haltestelle für drei Buslinien an der Denninger Straße. Die ÖPNV-Anbindung wird durch eine U-Bahn-Linie, zwei Tramlinien und mehrere Stadtbuslinien als besonders gut eingestuft.

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

Das Grundstück Arabellastraße 26-28a ist für den Kfz-Verkehr und den Anlieferverkehr über die Arabellastraße (rund 7.000 Kfz/24h) erschlossen. Im Bestand befindet sich auf dem Grundstück ein oberirdischer Parkplatz der ehemaligen Postfiliale und des Technikgebäudes.

Die Arabellastraße ist im Norden über die Engelschalkinger Straße mit einer Belastung von knapp 20.000 Kfz/24h und im Süden über die Denninger Straße mit einer Belastung von rund 17.000 Kfz/24h an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit hat sich infolge des 2009 fertiggestellten Richard-Strauss-Tunnels grundlegend verbessert.

Die Arabellastraße ist heute als Tempo 30-Zone gewidmet und großzügig ausgebaut. Entlang der Arabellastraße sind beidseits Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Vor dem Planungsgrundstück sind Schrägparkplätze angeordnet. Nördlich der Arabellastraße befindet sich ein nichtöffentlicher Parkplatz. Die weiteren Nachbargebäude bringen den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unter.

##### **Fuß- und Radverkehr**

Für Fuß- und Radverkehr besteht in Nord-Süd-Richtung ein öffentlich gesicherter Weg über das Nachbargrundstück Arabellastraße 30 mit Anbindung nach Norden zum Rosenkavalierplatz sowie zur Denninger Straße. Hier verläuft gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr eine Radnebenroute. Entlang der Denninger Straße verläuft eine Radhaupttroute. Sowohl in der Denninger Straße als auch in der Engelschalkinger Straße sind straßenbegleitende Radwege vorhanden. In der Arabellastraße wird der Radverkehr bei Tempo 30 im Mischverkehr geführt.

#### **2.2.5. Naturhaushalt**

Das Vorhabengebiet ist weitgehend eben.

Der überwiegende Teil, zirka 84 % des Vorhabengebietes, ist durch Gebäude, Unterbauungen und Belagsflächen versiegelt. Der natürliche Bodenaufbau ist

aufgrund der früheren Nutzung (verfüllte Kiesgrube) und der derzeitigen Nutzung nicht mehr gegeben.

Der höchste Grundwasserstand (1940) liegt bei zirka 12 m unter Geländeoberkante. Die Bohrungen im Rahmen der geotechnischen Untersuchung ergaben mittlere Grundwasserstände zwischen 14 und 15 m unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordnordwest gerichtet.

Das gesamte Quartier Arabellapark weist aufgrund der relativ hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf.

#### **2.2.6. Vegetation**

Im südlichen Bereich befindet sich eine kleinflächige und durch einen Pflasterweg und Schächte zergliederte artenarme Wiese, auf der entlang der südlichen Grenze des Vorhabengebiets mehrere Einzelbäume (Feld- und Spitzahorn) stehen. Weiterer Baumbestand (v. a. Hainbuchen) befindet sich am Nordrand des Vorhabengebiets, der die bestehenden Gebäude zur nördlich angrenzenden Arabellastraße eingrünt. An der Ostseite befindet sich ein Streifen mit Ruderalvegetation und stark zurück geschnittenen Gebüsch.

Von den insgesamt 16 Bestandsbäumen und einem Großstrauch (Holunder) unterliegen 10 Exemplare der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München.

#### **2.2.7. Fauna**

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung und der regelmäßigen Nutzung aller Flächen gibt es keine bedeutsamen faunistischen Habitatflächen. Ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen ist anzunehmen.

In den Gehölzen im Vorhabengebiet wurden bei einer Übersichtsbegehung 2017 keine Strukturen (Baumhöhlen, Spalten, Rindenabplattungen usw.) vorgefunden, die als potentiell Quartier für höhlenbrütende Vögel oder baumhöhlenbewohnende Fledermäuse nutzbar wären.

An den Gebäuden wurde Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt. Nachweise oder Hinweise auf genutzte Quartiere in Form von Verfärbungen an den Fassaden oder Kotfunde sind jedoch nicht vorgefunden worden. Eine Nutzung als Winterquartier kann ausgeschlossen werden.

Bei den vorkommenden Vogelarten handelt es sich allenfalls um häufige, ungefährdete und unempfindliche Arten. Aufgrund der vorhandenen Taubenabwehranlagen ist eine Nutzung der Gebäude für höhlen- und nischenbrütende Arten nicht möglich.

#### **2.2.8. Erholung**

Das Vorhabengebiet selbst hat aufgrund der bisherigen Nutzung keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Südlich der Denninger Straße befindet sich in fußläufiger

Entfernung zum Vorhabengebiet (zirka 200 m) der übergeordnete Grünzug Denninger Anger.

Der Denninger Anger als zentraler Stadtteilpark in Bogenhausen weist ein vielfältiges Spiel- und Erholungsangebot auf. Hieraus ergibt sich eine relativ gute Spielflächenversorgung für Schulkinder sowie eine mäßige für Jugendliche. Zudem bestehen noch Aufwertungspotentiale, durch die die Ausgestaltung und die Aufenthaltsqualität im Denninger Anger verbessert und die für kompensatorische Aufwertungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Neuplanung genutzt werden können. Weiter östlich des Vorhabengebietes in zirka 1 km Entfernung kreuzen sich der in Ost-West-Richtung verlaufende übergeordnete Grünzug Denninger Anger und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende übergeordnete Grünzug Grünes Band Ost.

### **2.2.9. Vorbelastungen**

#### **Anlagenlärm**

Die Beurteilung des Lärms von gewerblichen Anlagen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Etwaige Sport- und Freizeitanlagen im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) befinden sich im vorliegenden Fall nicht in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes, so dass ausschließlich Lärm von gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

Es handelt sich bei den umliegenden Gebäuden im Wesentlichen um Bürogebäude bzw. Gebäude mit vergleichbaren Nutzungen, zum Teil mit zugehörigen Tiefgaragen, die mit einem Misch- oder Kerngebiet verträglich sind.

Einige Gebäude enthalten in den Genehmigungen Auflagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Kerngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da das Nachbargebäude in der Arabellastraße 30 raumluftechnische Anlagen auf dem Dach aufweist, gibt es im aktuellen Genehmigungsbescheid zusätzlich die Auflage, die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohnen nach Süden einzuhalten bezogen auf diese Anlage. Eine schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die zulässigen Geräuschimmissionen der TA Lärm für Misch- oder Kerngebiete am geplanten Bauvorhaben eingehalten werden, daher ist auch davon auszugehen dass die Auflagen der Genehmigungsbescheide eingehalten werden.

#### **Verkehrslärm**

Auf das Grundstück wirken die Verkehrsräuschimmissionen der nördlich gelegenen Arabellastraße und der südlich angrenzenden Denninger Straße sowie der etwas weiter entfernten Richard-Strauss-Straße ein. Diese wurden auf Basis eines Verkehrsgutachtens untersucht und entsprechende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz für die geplante Wohnnutzung festgesetzt.

#### **Lufthygiene**

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Arabellastraße sowie der südlich, in zirka 80 m Entfernung angrenzenden Denninger Straße bestimmt. Diese dient ebenso wie die Engelschalkinger Straße im erweiterten Planungsumfeld als weiträumigere Erschließungsstraße des Vorhabengebietes.

Derzeit wird im direkten Vorhabenumgriff der Jahresgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für

Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) eingehalten.

Im weiträumigeren Planungsumgriff wird gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des Masterplans zur Luftreinhaltung mit Bezugshorizont 2020 an dem südwestlich des Planungsgeländes liegenden Abschnitt der Denninger Straße der Jahresgrenzwert gemäß der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) für NO<sub>2</sub> mit maximal prognostizierten 35 µg/m<sup>3</sup> ebenso eingehalten. Nur im südöstlich des Planungsgeländes, Richtung Osten verlaufenden Abschnitt der Denninger Straße, wird im Kreuzungsbereich mit der Vollmannstraße ein Jahresmittelwert bis hin zu 43 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert und damit der Jahresgrenzwert (NO<sub>2</sub>) überschritten. Für den westlich der Arabellastraße liegenden Abschnitt der Engelschalkinger Straße werden in der Karte zum Referenzszenario NO<sub>2</sub>-Werte bis hin zu 34 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert und damit der Jahresgrenzwert eingehalten.

In der am 31.10.2019 von der Regierung in Kraft gesetzten 7. Fortschreibung des Luftreinhaltungsplans für das Stadtgebiet München ist eine aktuelle NO<sub>2</sub>-Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom Juli 2019 enthalten. Nach dieser Prognose kann der Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid im Jahr 2020 bereits an 98,8 % der Hauptverkehrsstraßen eingehalten werden, Überschreitungen treten nur noch auf 6,1 km der Münchener Straßen auf. An 12 der 13 untersuchten Streckenabschnitte mit Grenzwertüberschreitungen zum Ist-Zustand wird der Grenzwert, nach Berechnung des LfU, bereits in den Jahren 2020 bis 2023 eingehalten. Nach der vom LfU angestellten Abschätzung ist im Jahr 2020 von keiner Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Jahresgrenzwertes in der Arabellastraße auszugehen. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012, damit auch im Planungsumfeld, eingehalten.

### **Altlasten**

Für das Vorhabengebiet liegen gemäß Altlastenkataster Hinweise auf eine Altlastenfläche vor. In Vorbereitung auf das Planungsverfahren wurden sondierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Gebiet wurde eine verfüllte Kiesgrube mit zirka 10 m Mächtigkeit ermittelt. Die Auswertung hat für das Vorhabengebiet Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Belastungen bzw. Verunreinigungen des Bodens ergeben. Im Rahmen der Neubaumaßnahme wird das gesamte Grundstück bis auf eine Tiefe von zirka 12 m ausgehoben. Somit wird auch der Aushub der verunreinigten Auffüllung erfolgen. Das ausgehobene Material muss gemäß den gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung separiert, gehaldet, erneut untersucht und entsprechend deklariert werden.

### **Kampfmittel**

Die historische Recherche durch eine Fachfirma (Stand 13.07.2006) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Kriegsschäden vorliegen. Bombeneinschläge sind auf den Luftbildern überwiegend nordwestlich in 200 m bis 300 m Entfernung vorzufinden.

## **2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **2.3.1. Zentrenkonzept**

Für die bereits ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Versorgung des täglichen Bedarfs. In zirka 400 m

Entfernung des Vorhabengebietes befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche > 300m<sup>2</sup>. In Ergänzung dazu befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und zahlreiche gastronomische Einrichtungen in fußläufiger Entfernung. Da der Arabellapark als Stadtteilzentrum fungiert, ist das Gebiet durch eine außergewöhnlich gute Versorgung gekennzeichnet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote gibt es direkt südlich der Denninger Straße in zirka 30 m Entfernung.

### **2.3.2. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Vorhabengebiet als Kerngebiet (MK) dar, mit den überlagernden Darstellungen „vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ und „Stadtteilzentrum“ („Perspektive München“, Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V00506, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 22.07.2009). Aufgrund des geringen Planungsumgriffes ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nachträglich nicht notwendig.

### **2.3.3. Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet**

Im Bereich des geplanten Vorhabens besteht der Bebauungsplan Nr. 3 c – 8. Teilbereich, rechtsverbindlich seit dem 20.12.1973. Das Vorhabengebiet bildet die östliche Teilfläche des Bebauungsplans, welche als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Höhenentwicklung von ein bis drei Vollgeschossen fest.

### **2.3.4. Dienstbarkeiten**

Auf den Flurstücken im Vorhabenumgriff sind nachfolgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

#### **Flurstück 206/29**

- Geh- und Fahrrecht für Deutsche Telekom AG, Bonn
- Recht auf Belassung, Unterhaltung, Erneuerung sowie Erweiterung der Fernmeldeanlagen und -linien für Telekom Deutschland GmbH, Bonn
- Recht auf Belassung, Unterhaltung, Erneuerung sowie Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen für Telekom Deutschland GmbH, Bonn

#### **Flurstück 206/30**

- Geh- und Fahrrecht für Deutsche Telekom AG, Bonn
- Recht auf Belassung, Unterhaltung, Erneuerung sowie Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen für Telekom Deutschland GmbH, Bonn
- Telekommunikationsanlagenrecht für Telekom Deutschland GmbH, Bonn

#### **Flurstück 206/10**

- Recht auf Benutzung als Vermittlungsstelle für Telekom Deutschland GmbH
- Bau- und Benutzungsbeschränkung für Deutsche Telekom AG, Bonn

- Recht auf Benutzung als Technik- und Büroflächen; bedingt; für GMG Generalmietgesellschaft mbH, Münster
- Telekommunikationsanlagenrecht für Telekom Deutschland GmbH

### 2.3.5. Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. In direkter Nähe des Vorhabengebietes befindet sich das denkmalgeschützte Hypovereinsbank-Hochhaus. Bei dem Büro- und Verwaltungsgebäude von Walther und Bea Betz handelt es sich um ein Baudenkmal aus Stahlbeton mit einer vorgehängten Fassade aus Aluminiumelementen. Mit seiner Höhe von 114 m ist es auch eine Landmarke von Bogenhausen. (D-1-62-000-8063)

## 3. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung verfolgt die Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie die aufgeführten städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrlichen und sonstigen Ziele, die auch im Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2017 beschrieben sind:

- Schaffung von Flächen für ein breites Nutzungsangebot: Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen mit 30 % gefördertem und sozial orientiertem Wohnraum, Gewerbe in Form von Dienstleistungen (Büronutzung, Gesundheitssektor, Beherbergungsbetrieb) und ergänzende Gastronomie
- Nachnutzung eines ab 2020 brachliegenden innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstücks durch ein architektonisch hochwertiges, begrüntes Gebäude
- Fortführung der vorhandenen Baustruktur mit einem Hochhaus als Bindeglied zwischen Hypo-Hochhaus und dem „Arabeska“ Areal durch Festsetzen einer zirka 52 Meter hohen Bebauung
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Arbeits- und Wohnumfelds mit möglichst großen und gut nutzbaren Freiflächen
- Verbesserung der Grünausstattung u. a. durch eine vollständig begrünte Fassade.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

#### Städtebau

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende offene Baustruktur mit einer Hochhausbebauung fortzuführen und als Bindeglied einen harmonischen Anschluss an das benachbarte Areal „Arabeska“ zu bilden.

Die Bebauung ist in 16-geschossiger Bauweise als Solitär mit Balkonen/Loggien, Flachdach und Dachterrassen geplant. Das Gebäude spielt mit der amorphen und freien Gebäudeform der vor kurzem fertig gestellten „Arabeska“ und ergänzt diesen Gebäudekomplex um einen Hochpunkt zu einem städtebaulich wirksamen Dreiklang, ohne dabei in die prägenden Sichtachsen des Stadtbildes aus den verschiedenen Himmelsrichtungen einzugreifen.

Dieser innovative Hochpunkt stärkt die stadträumliche Identität und schafft einen fließenden Übergang zur Hypovereinsbank und zum Arabellahaus. Eine zukunftsweisende Fassadengestaltung mit vertikaler Begrünung und attraktiven Kommunikationszonen bilden das Kernstück des Entwurfs. Die geplante begrünte Fassade soll auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Sie wird als Pilotprojekt zu Forschungszwecken der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf bereitgestellt werden, so dass sowohl die Planungsphase als auch die Realisierung wissenschaftlich begleitet werden.

Es soll ein Wohn- und Geschäftshaus/ Beherbergungsbetrieb realisiert werden. Hierbei sollen in den fünf unteren Geschossen gewerbliche Flächen umgesetzt und ab dem sechsten Geschoss (5. OG) insgesamt zirka 40 Wohnungen geschaffen werden. Durch diese vertikale Gliederung und die Zurückstaffelung der oberen Geschosse kann eine ausreichende Belichtung der Wohnungen sichergestellt werden. Die Stellplätze werden vollständig in einer dreigeschossigen Tiefgarage untergebracht. Im 3. Untergeschoss wird zusätzlich eine Fläche für die mögliche Errichtung einer Ortsvermittlungsstelle bzw. eines Netzknotens für die Telekom Deutschland GmbH gewährleistet. Aufgrund des kleinen Grundstücks ist zur Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, eine vollständige Unterbauung des Grundstücks erforderlich.

### **Fassade**

Die Besonderheit des Gebäudes ist die vertikale Begrünung der Fassade, der angesichts der steigenden Überwärmung der Städte durch den Klimawandel eine besondere Bedeutung zukommt. Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen vor allem auf das lokale Mikroklima u. a. mit einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der damit verbundenen Verdunstungskühlung.

Das begrünte Hochhaus tritt im Ortsbild positiv in Erscheinung. Das Bepflanzungskonzept der Fassade sieht sowohl immergrüne als auch sommergrüne Rank- und Kletterpflanzen vor, wodurch zu jeder Jahreszeit ein optisch ansprechendes Fassadenbild gewährleistet wird.

### **Freianlagen**

Die Freianlagen sollen entsprechend dem vorherrschenden Gestaltungsprinzip im Arabellapark offen und mit baumbestandenen Rasen- und Pflanzflächen gestaltet werden. Mit den ebenerdigen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen werden lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche im Freien sowie die erforderlichen Kinderspielflächen geschaffen und durch eine gemeinschaftliche Dachterrasse im 15. Obergeschoss (OG) ergänzt. Den einzelnen Wohnungen werden ferner großzügige Dachterrassen oder Loggien zugeordnet.

Über den bestehenden Fußweg auf dem westlich angrenzenden Grundstück und über die öffentlich zugänglichen Flächen des östlich angrenzenden Grundstücks existiert ein direkter Anschluss zur Denninger Straße und weiter zum übergeordneten Grünzug Denninger Anger.

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

Es wird ein Wohn- und Geschäftshaus / Beherbergungsbetrieb festgesetzt.

Vergleichsweise werden die Grenzwerte eines Mischgebietes herangezogen.

Um die Nutzungsmischung eines Mischgebietes mit einem ausgewogenen Wohnanteil sicherstellen zu können, werden die gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen ausschließlich auf die Geschosse Erdgeschoss, sowie 1. bis 4. OG beschränkt. Hier können neben Büro- und Verwaltungsnutzungen auch Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitssektors, wie z. B. Ärzte sowie andere Heilberufe, Therapieeinrichtungen (Massage, Entspannung, Gymnastik, Yoga, Sauna etc.) untergebracht werden. Als Ergänzung soll zusätzlich ein Fitnesscenter zugelassen werden. Zur Belebung des Standortes sollen ebenfalls gastronomische Betriebe mit einer Freischankfläche zulässig sein. Darüberhinaus darf ein mittelgroßer Beherbergungsbetrieb mit bis zu 90 Betten oder 70 Gästezimmern errichtet werden, um dem steigenden Bedarf im Umfeld des Münchner Klinikums Bogenhausen gerecht werden zu können. Durch die Beschränkung der Bettenanzahl wird sichergestellt, dass der Beherbergungsbetrieb keine negativen Umweltauswirkungen hat.

Die Nutzung der Gewerbeflächen ist nicht konkret festgesetzt. Es sind alle Nutzungen gemäß Satzungstext § 2 Abs. 2 vom 1. OG bis zum 4. OG zulässig, mit Ausnahme der Gastronomienutzung, welche auf das Erdgeschoss beschränkt ist und somit die Anbindung an eine Freischankfläche sichergestellt ist. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, sowie der Empfangsbereich für den Beherbergungsbetrieb zulässig. Die Eröffnung von Spielräumen bei der Nutzung im Bebauungsplan soll eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes sicherstellen.

In den oberen Geschossen ab dem 5. OG sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass trotz der Dichte eine hohe Wohnqualität mit guter Belichtung und Besonnung realisiert werden kann und darüberhinaus die erwünschte Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe eingehalten und somit im gesamten Gebiet verbessert wird. Um einer Umnutzung der Gemeinschaftsflächen im 15. OG vorzubeugen, wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Somit kann ein Nutzungsverhältnis von zirka 44 % Gewerbe und 56 % Wohnen (MI) erreicht werden.

### **4.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) von zirka 1.100 m<sup>2</sup> und Geschossfläche (GF) von 8.580 m<sup>2</sup> begrenzt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht ein gutes Einfügen in die Struktur des Quartiers sowie eine bedarfsgerechte Umsetzung des Vorhabens.

#### **4.3.1. Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)**

Die im Plan festgesetzte Grundfläche von 1.100 m<sup>2</sup> bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und entspricht einer GRZ von zirka 0,5, womit der Grenzwert für Mischgebiete laut BauNVO eingehalten wird. Dabei sind die Flächen für die begrünte

Fassade und den erforderlichen Revisionsgang berücksichtigt.  
 Abweichend hiervon darf die Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu der in § 3 Abs. 3 dieser Satzung festgesetzten Obergrenze der Grundfläche von 2.197 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
 Die zulässige Überschreitung der Grundfläche generiert eine GRZ von 1,0.

Diese hohe GRZ begründet sich im Wesentlichen durch den Stellplatzbedarf. Die vollständige Unterbringung der Stellplätze ist in einer mehrgeschossigen Tiefgarage vorgesehen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann folgender Ausgleich stattfinden, so dass insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenem Grund über einen Regenwasserrückhalteraum und eine Versitzgrube.
- Verbesserung der Grünausstattung durch eine klimatisch wirksame Fassadenbegrünung sowie sonstige Pflanzmaßnahmen.
- Festsetzungen zur Sicherung der Art, Qualität und Dichte der Neupflanzung sowie der Fassadenbegrünung.

#### **4.3.2. Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)**

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

Um ein nutzungsfreundliches und gestalterisch qualitätsvolles Gebäude zu realisieren, darf die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche durch Fassadenbegrünung und Revisionsgang sowie um die Gemeinschaftsfläche in dem obersten Geschoss überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche führt zu einer GFZ von zirka 3,9 und überschreitet somit die Obergrenzen von 1,2 für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenze erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird durch nachfolgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch einen Bauraum und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erzielen.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung.
- Sicherung qualitätsvoller und gut nutzbarer ebenerdiger Freiflächen
- Realisierung von großzügigen Loggien und Dachterrassen sowie einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse im 15. OG als Ergänzung zu den

ebenerdigen Freiflächen.

- Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche Denninger Anger, die sich in fußläufiger Entfernung befindet.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung, Belüftung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar. Eine gute Erschließung des Vorhabengebietes und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist gegeben.

Die Anforderungen von § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO werden demzufolge im Vorhabengebiet erfüllt.

#### **4.4. Höhenentwicklung, Wandhöhe, Dachform und Dachaufbauten**

##### **Höhenlage**

Die zukünftige Höhenentwicklung wird durch die maximale Wandhöhe (WH) als Höchstmaß festgesetzt. Diese beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt von 523,7 m NHN an der Arabellastraße. Der obere Bezugspunkt wird durch den Abschluss der Attika definiert.

##### **Höhenentwicklung**

Die maximal festgesetzte Wandhöhe beträgt 52 m über dem Höhenbezugspunkt. Durch die terrassenartige Staffelung der Geschosse verjüngt sich die Gebäudekubatur nach oben:

Terrasse im 2. OG:	WH 8,5 m (II)
Terrasse im 7. OG:	WH 24,8 m (VII)
Terrasse im 9. OG:	WH 31,0 m (IX)
Terrasse im 15. OG:	WH 50,5 m (XV)
Attika über dem 15. OG:	WH 52,0 m (XVI)

Gemäß Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (Stand vom Januar 2017) kommt es zu keiner maßgeblichen Veränderung der Stadtsilhouette im Münchner Osten und es entsteht keine stadtbildrelevante Fernwirkung.

##### **Dachform und Dachaufbauten**

Um die Dachflächen für Dachterrassen, Technik und Begrünung nutzen zu können, wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt.

Die festgesetzte Wandhöhe darf im 15. OG für technische Dachaufbauten überschritten werden, um Kühlungs- und Lüftungseinrichtungen für die Flächen der Telekom im 3. Untergeschoss realisieren zu können. Damit das Fassadenbild nicht beeinträchtigt wird und um keine weiteren Abstandsflächen auszulösen, müssen Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante (mindestens 3 m) des Gebäudes zurücktreten und sich in ihrer Gestaltung (Form + Farbe), für ein

einheitliches Bild, der Fassade anpassen. Aus gestalterischen Gründen sind Antennen- und Satellitenanlagen lediglich auf dem Dach des obersten Geschosses zulässig.

Die Dachaufbauten sind in den Vorhabenplänen noch nicht konkret dargestellt, da für die Telekomflächen inkl. Technik noch keine Detail- oder Ausführungspläne vorliegen, denen zu entnehmen ist, ob Dachaufbauten geplant sind und wie diese aussehen. Die zum Gebäude gehörende Technik ist im Technikraum des 15. OG und in den Untergeschossen untergebracht.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie dürfen die Wandhöhe des 15. OG um bis zu 1,0 m überschreiten, müssen aber um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sein. Um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können, müssen diese Anlagen nicht verkleidet werden. Aufgrund der geringen Dachfläche kann eine Solarenergienutzung in Form von Solarthermie nur stattfinden, wenn die Dachfläche nicht für die Technik der Telekom benötigt wird.

#### **4.5. Abstandsflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs werden die Abstandsflächen durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Wandhöhe definiert. Durch detaillierte Voruntersuchungen der geplanten Bebauung wurde die Verträglichkeit der geplanten baulichen Dichte und Höhenentwicklung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Im Rahmen der Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet gesichert sind, wurden hilfsweise die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) betrachtet.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO von 1 H können auf eigenem Grund nicht eingehalten werden und werden auf die Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenmitte verkürzt. Die festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen dürfen trotz Überschreitung der Abstandsflächen von 1 H aus den unter Punkt 4.1 genannten Gründen realisiert werden. In den Untersuchungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Neubau und die Nachbarschaft wurde die Fassadenbegrünung und der Revisionsgang mit berücksichtigt.

#### **Abstandsflächen des Neubaus Arabellastraße 26**

Der Neubau kann lediglich einen Abstand von 0,5 H zu den Gebäudefassaden der Nachbargebäude einhalten.

In einer Belichtungsstudie des Büros Eisenlauer Architektur und Stadtplanung vom März 2017 wurden die Fassaden der Nachbargebäude 13-15, 14 und 31 untersucht bei denen ein Lichteinfallswinkel von 45° nicht eingehalten werden kann. Gemäß DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen / Teil 1 / Abs.4, die für Wohn- und Arbeitsräume quantitative und qualitative Mindestanforderungen für deren Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse definiert, bleiben immer noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.



### Abstandsflächen der Nachbargebäude Arabellastraße 13-15, 14 und 30

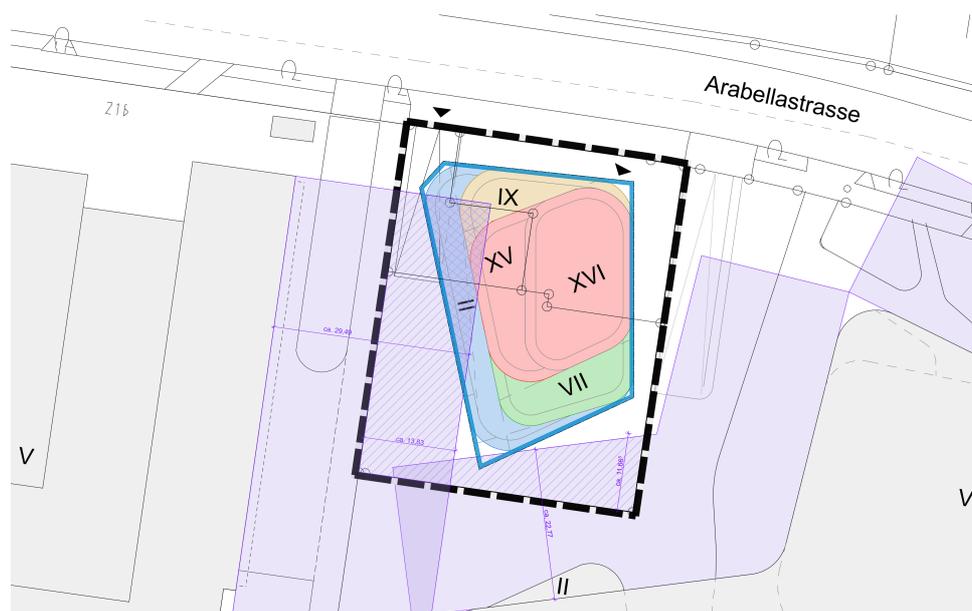
Die Nachbargebäude Arabellastraße 13-15 halten die Abstandsflächen von 1 H zur Fassade des Neubaus im Vorhabengebiet ein. Die Nachbargebäude Arabellastraße 14 und 30 halten größtenteils die Abstandsflächen von 1 H zur Fassade des Neubaus ein. Lediglich im nördlichen Teilbereich der dem Bestandsgebäude Arabellastraße 14 gegenüberstehenden Westfassade des Neubaus (engste Stelle) ist der Belichtungseinfall bis zu einem Winkel von maximal 45° in den beiden unteren Geschossen nicht gegeben.

Die Belichtungssituation der betroffenen Fassaden wurde in der Belichtungsstudie des Büros Eisenlauer vom März 2017 ebenfalls untersucht.

Die Räume entlang der Westfassade des Neubaus müssen in den unteren beiden Geschossen entweder gewerbliche Nutzungen aufweisen, die von einer zusätzlichen Seite belichtet sind oder nicht zum dauerhaften Aufenthalt gedacht sind, wie zum Beispiel Gastronomienutzung. Im Falle einer Büro- oder Arztpraxisnutzung im 1. OG sind ausreichende Belichtungsqualitäten in dem westlichen Bereich nachzuweisen, da diese als dauerhaft eingerichtete Arbeitsstätten gelten. Da die Nutzungen hier noch nicht konkret festgesetzt sind, wird der Nachweis bei einer Büro- oder Arztnutzung im Vollzug erforderlich werden.

Gemäß DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen / Teil 1 / Abs. 4 sind Wohnnutzungen, die entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur ab dem fünften Geschoss angeordnet sind, auch an der Westfassade in allen Wohngeschossen ausreichend belichtet.

Abbildung: Abstandsflächen 1 H der Nachbargebäude 14 und 30



#### **4.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (=Bauraum) erfolgt durch eine Baugrenze sowie durch textliche Festsetzungen. Der Bauraum nimmt die markante Form des Gebäudes auf. Die geschwungene Form bildet zum einen eine passende Ergänzung zum „Arabeska“-Areal und betont zusammen mit der Fassadenbegrünung den organischen Charakter des Gebäudes.

Die Fassade des Erdgeschosses ist zurückversetzt, so dass sich die Freiflächen in das Gebäude ziehen.

Die festgesetzte Baugrenze darf durch eine Fluchttreppe aus der Tiefgarage (gleichzeitig Fahrradterasse) überschritten werden. Diese ist deutlich untergeordnet und wirkt sich nicht negativ auf die Gestaltung des geplanten Gebäudes aus.

Um die Nutzung durch eine Gastronomie im Erdgeschoss mit einer gut nutzbaren Freischankfläche entlang der Arabellastraße zu ermöglichen, darf die Baugrenze an der Arabellastraße bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Dabei ist eine Fläche von maximal 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht zulässig, die Loggien zu verglasen. Die Struktur der Begrünung, die durch Öffnungen aufgebrochen wird, soll somit gesichert werden und eine Erhöhung der Geschossfläche durch Wohnraumerweiterung verhindert werden.

#### **4.7. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

##### **Nebenanlagen**

Außerhalb der Baugrenze werden zwei Lüftungsschächte zugelassen. Durch die Begrenzung der Fläche wird sichergestellt, dass diese in ihrer Größe nicht störend sind. Es handelt sich hierbei lediglich um Zuluftöffnungen, die die Freiflächen nicht mit Abluft beeinträchtigen.

Weitere Nebenanlagen wie Spielplätze und Feuerwehrezufahrten sind außerhalb des Bauraumes zulässig, da diese innerhalb der Baugrenze nicht sinnvoll angeordnet werden können.

##### **Fahrradabstellflächen**

Die notwendigen Fahrradstellplätze sind aus organisatorischen und freiraumplanerischen Gründen großteils im ersten Untergeschoss angeordnet. Über eine Treppe mit Schieberampe, die direkt ins Freie führt, sind sie einfach erreichbar. Zusätzliche Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind in den dafür festgesetzten Bereichen im Freien zu errichten.

##### **Müllaufstellflächen**

Müllräume sind im Gebäude vorzusehen, um die Freiflächen nicht zu beeinträchtigen. Für eine effektive Abwicklung der Müllentsorgung ist es zulässig, die Müllbehälter am Tag der Abholung an der Arabellastraße aufzustellen.

#### **4.8. Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne grundsätzlich Werbung zu unterbinden.

Mit der Beschränkung auf Firmenlogos und Firmennamen der sich im Gebäude befindlichen Firmen, der festgesetzten Anordnung unterhalb des 1. OG (hier existiert keine Fassadenbegrünung) und dem Ausschluss von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselbeleuchtung, wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang auf ein verträgliches Maß und einen hinweisenden Charakter reduziert.

Im Vorhabengebiet ist ein freistehendes Hinweisschild an der Straße zulässig, um eine gute Auffindbarkeit der Nutzungen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen wird die Wohnnutzung im Vorhabengebiet geschützt und gleichzeitig Werbeanlagen für die nach § 2 der Satzung zulässigen Nutzungen ermöglicht.

#### **4.9. Einfriedungen**

Um einen fließenden Übergang zum Nachbarareal „Arabeska“ und eine optimale Zugänglichkeit von der Straße aus zu sichern, werden Einfriedungen ausgeschlossen.

Eine Absturzsicherung an der westlichen Grundstücksgrenze entlang der Tiefgaragenzufahrt stellt keine Einfriedung dar und ist grundsätzlich zulässig.

#### **4.10. Abgrabungen / Aufschüttungen**

Um das Freiflächenkonzept umsetzen zu können, sind kleinere Bodenmodellierungen, wie eine Anschüttung zum westlichen Nachbargrundstück und in der südöstlichen Ecke des Grundstücks, im Bereich des Spielplatzes in Höhe von maximal 1,5 m notwendig. Hierdurch kann ein entsprechender Übergang zum Nachbargrundstück hergestellt werden. Des Weiteren sind im Vorbereich an der Arabellastraße zur Freiflächengestaltung Hochbeete von maximal 0,45 m zulässig. Diese zulässigen Aufschüttungen ermöglichen den notwendigen Bodenaufbau für die festgesetzten Baumpflanzungen.

#### **4.11. Altlastensanierung**

Der Oberboden wird auf der Tiefe von drei Untergeschossen ausgetauscht und fachgerecht entsorgt. Laut Altlastengutachten des Büros Plan L&K vom Juli 2007 würde bereits ein Austausch des Bodenmaterials bis zu einer Tiefe von 5,0 m genügen.

#### **4.12. Grünordnungskonzept**

##### **Freianlagen**

Die geplanten Freianlagen nehmen das geschwungene Gestaltungsprinzip des Baukörpers auf und führen es bei der Wegeführung und der Begrenzung der Vegetationsflächen fort. Es entstehen offene Freiflächen, die über die festgesetzten

Baumpflanzungen gegliedert werden. Der Eingangsbereich des Gebäudes wird über zwei baumbestandene Pflanzinseln betont.

Über die Erhöhung mit Pflanzinseln wird ausreichend Wurzelraum geschaffen, um auf dem vollständig durch eine Tiefgarage unterbauten Vorhabengebiet die Pflanzung von Bäumen zu ermöglichen und gute Wachstumsbedingungen zu schaffen. Im südwestlichen Randbereich ist aufgrund der erforderlichen Überwindung eines Höhenunterschiedes zum Nachbargelände eine Anschüttung bis zu zirka 1,50 m erforderlich. Dadurch ist hier die Pflanzung von großen Bäumen möglich. Im Bereich des Spielplatzes erfolgt ebenfalls im Bereich einer Anschüttung die Pflanzung eines mittelgroßen Baumes.

Die geplanten Aufkantungen der Pflanzinseln um zirka 45 cm haben einen weiteren positiven Effekt, da sie die Integration von Sitzgelegenheiten ermöglichen. Die Freiflächen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten als nutzbare Aufenthaltsbereiche zur Verfügung.

Zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen entsteht eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse/-garten im 15. OG, die barrierefrei erreichbar ist. Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen, die die gemeinschaftliche Nutzung sichern sollen, vorgesehen. Ferner werden den einzelnen Wohnungen großzügige Dachterrassen oder Loggien zugeordnet. Die auf den Dachterrassen herzustellende Begrünung schafft angenehme Aufenthaltsbereiche und entfaltet eine positive klimatische Wirkung.

Über den westlich angrenzenden öffentlich nutzbaren Weg, der die Arabellastraße mit der Denninger Straße verbindet, kann die nahe gelegene öffentliche Grünfläche Denninger Anger auf kurzem Weg erreicht werden. Um bei der vorgesehenen baulichen Dichte eine ausreichende und angemessene öffentliche Grünflächenversorgung zu sichern, werden Kompensationsmaßnahmen (z. B. Aufwertung der Gestaltung von Spielflächen, Verbesserung der Nutzbarkeit) im räumlichen Zusammenhang im Denninger Anger geplant. Diese öffentliche Grünfläche kann auf kurzem Weg über einen angrenzenden Weg in fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet (zirka 200 m) erreicht werden. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die dem Bedarf entsprechenden anteiligen Kosten für die Aufwertung dieser öffentlichen Grünfläche übernommen werden.

Die Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind bei der Freiflächenplanung berücksichtigt und werden von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie von Pflanzungen freigehalten.

Die erforderlichen Kinderspielflächen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO können im Vorhabengebiet untergebracht werden. Die Spielfläche ist geschützt vor dem Verkehrslärm der Arabellastraße im Süden der Bebauung platziert.

### **Vertikale Begrünung**

Für die Außenfassade ist eine vertikale Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen, die das Gebäude als Grünes Hochhaus in Erscheinung treten lässt. Hierzu sind auf

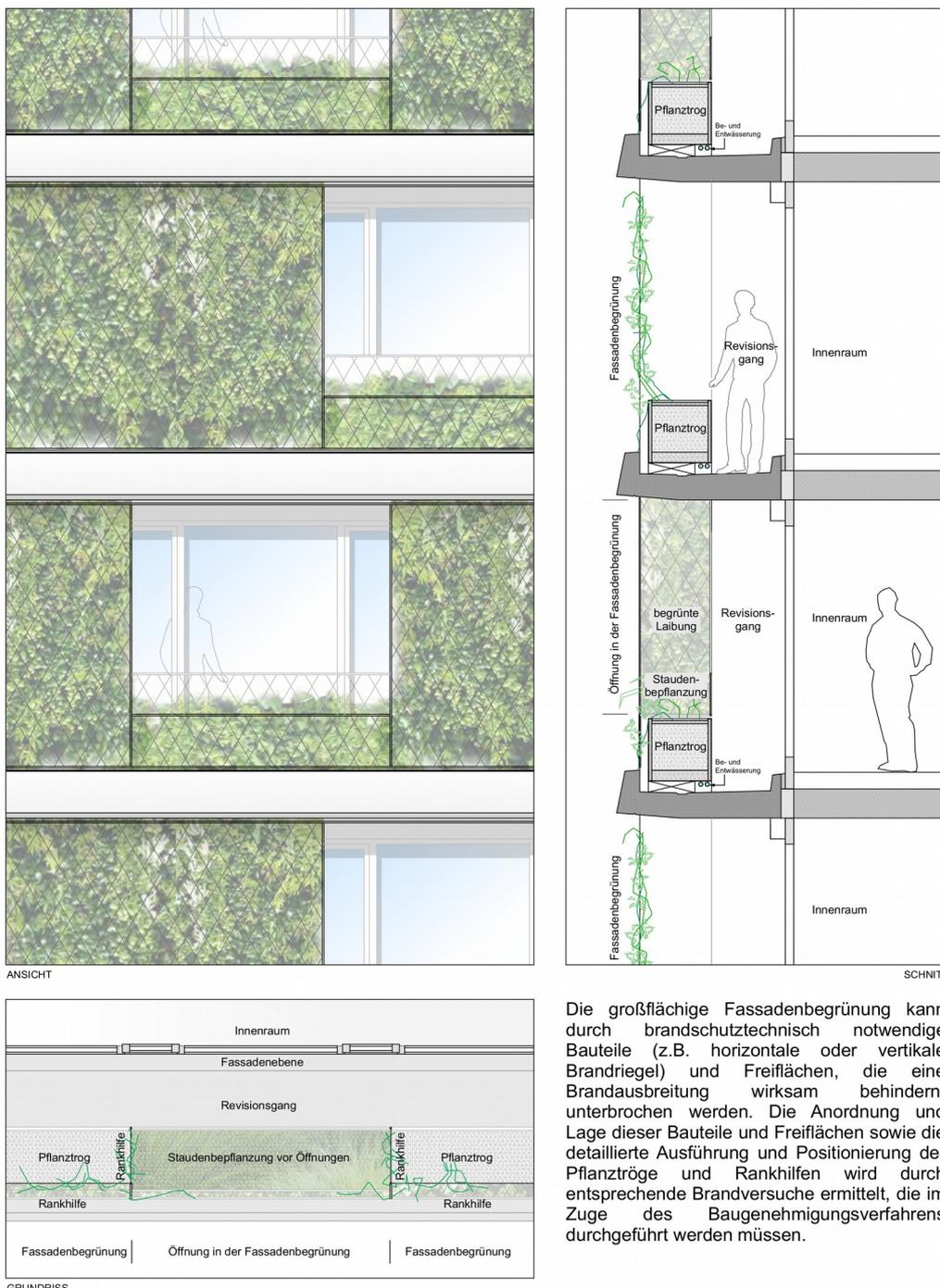
jedem Stockwerk (außer im Erdgeschoss und im 1. OG auf der Ostseite) umlaufende Kragplatten angeordnet, auf denen die Pflanztröge stehen. Diese Tröge sind mit mittelstark wachsenden ausdauernden Kletterpflanzen zu bepflanzen, die an Kletterhilfen empor ranken. Die Wuchshöhe ist jeweils auf ein Geschoss begrenzt, um die Windlasten und die Verdunstungsverluste der Pflanzen zu minimieren.

Die Fassadenbegrünung wird kontinuierlich gepflegt. Eine dauerhafte Wartung bzw. Pflege der technischen Anlagen und der Bepflanzung wird durch einen umlaufenden Revisionsgang ermöglicht.

Um die ausreichende Belichtung sowohl der Kletterpflanzen als auch der dahinterliegende Räume zu berücksichtigen bzw. einen ungehinderten Ausblick zu ermöglichen, sind die Ostfassade im 1. OG, die Bereiche vor den Dachterrassen im 7. OG (mit einem Teilbereich der Ostfassade) und 9. OG sowie die Loggien von der flächigen Fassadenbegrünung ausgenommen. Ebenso sind im Bereich der flächigen Fassadenbegrünung „Fensterausschnitte“ in einem begrenzten Flächenumfang zulässig. Hier werden die Pflanztröge mit niedrig wachsenden Gehölzen und Stauden bepflanzt und die Rankhilfen unterbrochen.

Das Bepflanzungskonzept sieht für die unterschiedlichen Standorte und Expositionen jeweils geeignete, sowohl sommer- als auch immergrüne, Pflanzenarten vor. Die Bewässerung erfolgt über eine automatische Bewässerungssteuerung.

Die intensive Begrünung der Fassade hat vielfältige positive Wirkungen. Sie wirkt sich über die Verdunstungsleistung positiv auf das lokale Mikroklima aus. Auch vermindert sie die Kühllasten im Sommer und Hitzestrahlung. Das Blattwerk der Fassadenbegrünung stellt einen Lebensraum für verschiedene Tierarten wie Insekten und Vögel dar. Mit dem attraktiven äußeren Erscheinungsbild belebt es den Stadtraum und erhöht die Aufenthaltsqualität. Der dauerhafte Erhalt der Fassadenbegrünung wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet.



Die großflächige Fassadenbegrünung kann durch brandschutztechnisch notwendige Bauteile (z.B. horizontale oder vertikale Brandriegel) und Freiflächen, die eine Brandausbreitung wirksam behindern, unterbrochen werden. Die Anordnung und Lage dieser Bauteile und Freiflächen sowie die detaillierte Ausführung und Positionierung der Pflanztröge und Rankhilfen wird durch entsprechende Brandversuche ermittelt, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden müssen.

Abbildung: Aufbau der Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung der angeführten Ziele und des dargestellten Vorhabens. Dementsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen

gewährleisten. Mit der Festlegung der Wuchsgröße und der Pflanzqualität von Bäumen und den Anforderungen an die Größe und Beschaffenheit von Pflanzflächen in Belagsflächen sollen ein optisch wie ökologisch wirksames Mindestmaß zur Durchgrünung und ausreichende Wuchsbedingungen für die Bäume sichergestellt werden.

Ein Erhalt der insgesamt 16 Bestandsbäume, wovon 10 durch die städtische Baumschutzverordnung geschützt sind, ist nicht möglich, da das gesamte Grundstück von einer Tiefgarage unterbaut sein wird. Über die Festsetzungen erfolgt die Pflanzung von insgesamt 16 Bäumen, davon 5 große Bäume, so dass alle Bäume ersetzt werden und der Verlust an geschützten Bäumen ausgeglichen wird.

#### **Versickerung / Bewässerung**

Aufgrund der vollständigen Unterbauung mit einer Tiefgarage ist eine oberflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden oder Gräben nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll daher über einen unterirdischen Regenwasserrückhalteraum mit integrierter Versickerung über Filterschichten geführt und dabei für ein mindestens 20-jähriges Starkregenereignis ausgelegt werden. Es wird ein Überlauf in eine Versitzgrube für 100-jährige bzw. 20-jährige Starkregenereignisse vorgesehen, über die das Regenwasser vollständig auf eigenem Grund entwässert wird. Es wird kein Überlauf in die städtische Kanalisation vorgesehen. Die Fassadenbewässerung soll über das Grundwasser abgedeckt werden. Die Grundwasserentnahme kann durch die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

#### **4.13. Artenschutz**

Aufgrund des eingeschränkten Lebensraumangebotes sowie der nutzungsbedingten (Vor-)Belastungen können gemäß des artenschutzrechtlichen Gutachtens Vorkommen der weitaus meisten artenschutzrelevanten Arten im Umgriff des Vorhabens bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Lediglich für die Artengruppe der Fledermäuse muss eine vorhabenspezifische Betroffenheit in einer „worst-case-Betrachtung“ unterstellt werden. Eine Eignung der Gebäude als Tagesversteck bzw. Sommerquartier kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Aufrechterhaltung des Quartierpotenzials für Fledermäuse an den Gebäuden wird festgesetzt, dass vier Fledermausnistmöglichkeiten im Fassadenbereich zu integrieren sind. Zudem ist die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung (durchzuführende Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr bzw. Kontrolle auf tatsächliche Vorkommen von Fledermäusen) erforderlich, um Gefährdungen auszuschließen.

Als Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe Vögel dürfen Arbeiten zum Rückschnitt bzw. zur Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

kann eine Betroffenheit der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten Fledermäuse (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und Vögel (europäische Vogelschutzrichtlinie) ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben sind keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erkennbar.

#### **4.14. Verkehrskonzept und Erschließung**

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

Das Vorhabengebiet wird über die Knotenpunkte Denninger Straße / Arabellastraße und Engelschalkinger Straße / Arabellastraße erreicht. In einem vom Büro Lang + Burkhardt 2019 aktualisierten Verkehrsgutachten, wurden die verkehrlichen Auswirkungen der künftigen Planung auf das umliegende Straßennetz ermittelt. Das durch die geplante Bebauung ausgelöste Neuverkehrsaufkommen beläuft sich auf rund 430 Kfz-Fahrten/Tag mit einem Schwerverkehrsanteil von 16 Lkw-Fahrten/Tag.

Die Verkehrszunahmen durch das Bauvorhaben Arabellastraße 26 liegen in den anliegenden Straßenabschnitten im unteren Bereich der normalen werktäglichen Schwankungen der Verkehrsbelastungen an Werktagen im städtischen Haupt- und Sammelstraßennetz und sind daher auch an den Knotenpunkten kaum spürbar. Das Planungsvorhaben beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes nicht spürbar und ist als verträglich anzusehen. Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt von der Arabellastraße in die Tiefgarage.

##### **Ruhender Verkehr**

Für die Ermittlung der Stellplätze gilt die Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS). Da die konkreten gewerblichen Nutzungen noch nicht feststehen, wurde für den Gewerbeteil die Nutzungsvariante untersucht, die den höchsten Stellplatzbedarf auslöst. Die Nichtwohnnutzungen sind aufgrund der Nähe zur U-Bahn (300 m) gemäß StPIS mit 75 % berechnet. Die geplante Tiefgarage ermöglicht die Unterbringung der 105 erforderlichen Stellplätze. Die realisierten Nutzungen müssen entsprechend so gewählt werden, dass der Stellplatzschlüssel der Landeshauptstadt München eingehalten wird, einschließlich erforderlicher Behindertenstellplätze. Die notwendigen Stellplätze sind komplett in der Tiefgarage unterzubringen.

Die dreigeschossige Tiefgarage ist in den begrünten Bereichen 0,6 m unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken, um eine nachhaltige Begrünung des Vorhabengebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Darstellung im Freiflächengestaltungsplan sicherzustellen. Die Geländeoberkante sowie die Oberkante der Baugrubensohle und die teilweise gemeinsame Nutzung der bestehenden Verbaumaßnahmen sind durch eine Nachbarvereinbarung fixiert. Aus statisch konstruktiven Gründen kann dadurch in einem Teilbereich einer Rasenfläche südöstlich der Tiefgaragenrampe voraussichtlich nur eine geringere Überdeckung von 0,3 m realisiert werden. Dies ist jedoch für Rasen eine ausreichende Aufbauhöhe.

Um die Freiflächen möglichst von technischen Einbauten freizuhalten, ist die

Tiefgaragenabluft über das Dach des 15. OG zu führen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr**

Das Vorhabengebiet ist über U-Bahn, Tram und Bus gut an den ÖPNV angebunden. Über das Wegerecht auf dem Nachbargrundstück ist auch das Vorhabengebiet gut an die Denninger Straße und die dort vorhandenen Angebote des ÖPNV angebunden. Auf eine gute Zugänglichkeit des Grundstücks für den Radverkehr und insbesondere der Fahrradabstellanlagen gemäß Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) sowie für Besucherinnen und Besucher ist zu achten.

### **Mobilitätskonzept**

Im weiteren Genehmigungsverfahren soll geprüft werden, ob ein Mobilitätskonzept (Car-Sharing Angebote, Lastentransporte etc.) zur Verschiebung des Modal Splits (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel) umgesetzt werden kann. Ladestationen für Elektro-Autos sind in der Tiefgarage vorgesehen.

#### **4.15. Lärmschutzkonzept**

Auf das Vorhabengebiet wirken in geringen Umfang Immissionen aus gewerblichen Anlagen aus der Umgebung ein, sowie Verkehrsgeräuschemissionen aus den umliegenden Straßen Denninger Straße, Richard-Strauss-Straße und Arabellastraße. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Arabellastraße 26 - 28" der Landeshauptstadt München wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Steger & Partner GmbH erstellt.

### **Anlagenlärm**

In Bezug auf die auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm bestätigt eine Prüfung der derzeit geltenden Genehmigungsbescheide für die umliegenden Betriebe und Anlagen die Einschätzung der schalltechnischen Voruntersuchung aus dem Jahre 2017. Danach werden durch die zu erwartenden bzw. zulässigen Geräuschemissionen dieser Anlagen und Betriebe am geplanten Bauvorhaben sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 / 45 dB(A) eingehalten werden. Darüber hinaus rücken die geplanten Fassaden des Gebäudes nicht näher an die umliegenden Betriebe und Anlagen heran, als die bereits derzeit bestehenden Gebäude im Misch- bzw. Kerngebiet. Einschränkende Rückwirkungen durch das Entstehen schutzbedürftiger Immissionsorte im Bereich des Vorhabengebietes auf umliegende Anlagen sind daher nicht zu erwarten.

Dies gilt auch für die einwirkenden Maximalpegel aus umliegenden Tiefgaragennutzungen sowie für die ausgehenden Geräuschemissionen der hauseigenen Tiefgarage, die auch während der Nachtzeit das zulässige Spitzenpegelkriterium für Kerngebiete bzw. Mischgebiete am Bauvorhaben einhalten.

### **Verkehrslärm**

Auch die auf das Vorhabengebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen

wurden prognostiziert und beurteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass mit Ausnahme der nach Norden zur Arabellastraße hin orientierten Fassadenabschnitte am gesamten Gebäude sowohl tagsüber als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrsgeräuschimmissionen eingehalten werden.

An den Nordfassaden unmittelbar entlang der Arabellastraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts um 1 dB(A) tagsüber bzw. um 3 dB(A) nachts überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tagsüber / 54 dB(A) nachts jedoch eingehalten.

Aufgrund dieser berechneten nur geringfügigen Orientierungswertüberschreitungen sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Erschließung des Gebietes zur Arabellastraße hin erfolgt und somit aktive Schallschutzmaßnahmen entlang dieser Straße nicht sinnvoll sind, kann zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf baulichen Schallschutz am Gebäude zurückgegriffen werden. In allen Außenwohnbereichen (Balkone und Terrassen) wird tagsüber der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten. Die Nutzbarkeit dieser Außenwohnbereiche ist damit aus schalltechnischer Sicht gegeben.

#### **Baulicher Schallschutz**

Um den in Mischgebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen bis 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten, sowie den einwirkenden Verkehrsgeräuschbelastungen durch die umliegenden Straßenabschnitte Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für die Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab denen auch bei nur gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die Tiefgaragenrampe ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen und die Innenwand und Decke der Rampe schallabsorbierend zu verkleiden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem aktuellen Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechen.

#### **4.16. Lufthygiene**

Die Luftbelastung am Standort wird durch den Kfz-Verkehr auf der Arabellastraße und der Denninger Straße sowie der Vorbelastung im Münchner Raum geprägt. In dieser Vorbelastung sind auch die Einflüsse des Tunnelportals Richard-Strauss-Tunnel enthalten. Hinzu kommen noch Ziel- und Quellverkehr des Vorhabengebäudes.

Maßgeblich sind die Grenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV). Hinsichtlich der Grenzwerte stellt

Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) den relevanten Schadstoff dar. Am geplanten Objekt in der Arabellastraße ist im Planfall mit NO<sub>2</sub>-Belastungen um 30 µg/m<sup>3</sup> zu rechnen. Die höchsten Belastungen werden im erweiterten Vorhabenumfang für den Bereich der Denninger Straße mit beidseitiger dichter Randbebauung mit zirka 38 µg/m<sup>3</sup> in den Prognosefällen berechnet. Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> wird im Planfall an allen betrachteten Punkten sicher eingehalten. Die Zunahme durch den Quell- und Zielverkehr zwischen Null- und Planfall ist auf die Nachkommastelle beschränkt.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 eingehalten. Die für den Planfall prognostizierten Werte liegen in allen betrachteten Zeithorizonten deutlich unter den jeweiligen Grenzwerten der 39. BImSchV.

#### **4.17. Windkomfort**

Die Untersuchung über die zukünftige Windkomfortsituation im bodennahen Außenbereich stellt ein unauffälliges Windklima um das Gebäude fest. Durch den Neubau wird die Windkomfortsituation an dem Standort eher begünstigt. Während des Sommerhalbjahres sind durchweg gute bis sehr gute Windkomfortbedingungen im Nahbereich des Gebäudes zu erwarten und ein längerfristiger Aufenthalt ist in den meisten Bereichen möglich. Der nordwestliche Bereich des Gebäudes weist eine etwas ungünstigere Windkomfortsituation auf. Der in dem Bereich angeordnete Freibereich des Cafés ist dennoch für mittelfristige Aufenthalte geeignet und kann durch Maßnahmen, wie z. B. Bepflanzung verbessert werden.

Im Winterhalbjahr verschlechtert sich die Windkomfortsituation bedingt durch das windintensivere Klima in fast allen Bereichen um eine Komfortstufe, dennoch stellt der Windkomfort in allen Bereichen eine Verbesserung zur Referenzsituation am Standort dar. Kurzfristige Aufenthalte sind auch während des Winterhalbjahres unproblematisch.

Die strömungstechnische Untersuchung zur Behaglichkeit / Aufenthaltsqualität auf den Dachterrassen kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt auf den Dachterrassenbereichen während des Sommerhalbjahres mit gut bis mäßig windgeschützten Windkomfortbedingungen zu rechnen ist. Durch die offenen (durchströmbaren) Brüstungen können zum Teil schlechtere Windkomfortbedingungen auftreten, die Terrassen sind jedoch von der Brüstung zurückversetzt und Bepflanzungen davor geplant.

#### **4.18. Brandschutz / Feuerwehr**

Die Feuerwehraufstellfläche befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Umgriffs, nahe des Haupteingangs. Diese liegt teils auf dem Grundstück, teils auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg + teilweise Straße), so wird ein Feuerwehreinsatz in der Arabellastraße nicht beeinträchtigt.

Wie in diesem Fall vorgesehen, ist bei Hochhäusern < 60 m anstelle eines zweiten Rettungsweges auch ein druckbelüfteter Sicherheitstreppenraum (Stichflure ≤ 15 m) in den oberen Geschossen ausreichend. In den Untergeschossen sind zwei

voneinander unabhängige bauliche Rettungswege vorgesehen.

Die Brandschutzvorgaben aus der Hochhausrichtlinie (HHR – Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern) werden eingehalten.

Die geplante „begrünte Fassade“ ist hinsichtlich Brandschutz genauer zu betrachten, da hier brennbare Pflanzen nahezu flächendeckend vor den Außenwänden vorgesehen sind. Die HHR enthält keine Regelungen zur Fassadenbegrünung, es muss aber dennoch grundsätzlich gewährleistet sein, dass eine Brandausbreitung im Bereich der Fassade ausreichend lange begrenzt ist.

Dies wird durch bauliche, anlagentechnische und organisatorische Maßnahmen ausreichend lange verhindert. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Vorfeld mit dem beauftragten Prüfsachverständigen und der Branddirektion München abgestimmt und im Brandschutzkonzept ausführlich beschrieben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit der Branddirektion zudem ein Brandversuch an einem 1:1 Modell der Fassade durchgeführt und die Ergebnisse in die weitere Planung übernommen.

#### **4.19. Infrastruktur und Versorgung**

##### **Soziale Infrastruktur**

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Kinderkrippen sowie eine Grundschule in der Stuntzstraße.

Die ursächlichen Bedarfe an Plätzen für die Kindertagesbetreuung können durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Vorhabengebietes gedeckt werden. Weiter kann in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass im betreffenden Kindertagesstättenplanungsbereich aufgrund zukünftiger Planungen die städtischen Versorgungsziele sowohl für die Altersgruppe der unter 3-Jährigen als auch für die Altersgruppe der 3-6 Jährigen mittelfristig erreicht werden, so dass auch für die Kinder aus der Arabellastraße 26 ein entsprechender Betreuungsplatz zur Verfügung stehen wird. Wo genau die Kinder untergebracht werden können, ist von der zeitlichen Entwicklung abhängig, in welchen Einrichtungen zu gegebener Zeit dann Plätze frei sind.

Die Grundschule des Sprengels in der Stuntzstraße kann die Kinder aus dem Bauvorhaben mit versorgen.

##### **Technische Infrastruktur**

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

##### **Dienstbarkeitsflächen**

Im Bebauungsplan werden keine Dienstbarkeiten festgesetzt. Die Dienstbarkeiten mit der Telekom zu den eingetragenen Rechten werden vertraglich geregelt.

#### **4.20. Nachhaltigkeit**

Die Entwicklung des Vorhabengebiets soll unter Berücksichtigung umfassender nach-

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

Ein wesentlicher Aspekt ist, dass durch die Erhöhung des Baurechts innerhalb eines bereits bestehenden Gebietes der Ausweisung neuer Baugebiete im unbebauten Landschaftsraum vorgebeugt wird.

### **Regenwasser**

Das Regenwasser im Vorhabengebiet wird über einen Regenwasserrückhalteraum und einer Versitzgrube dem Grundwasser zugeführt. Die Entnahme von Grundwasser zur Bewässerung der Fassadenbegrünung erfolgt über einen Entnahmebrunnen, der auch für Geothermie (Heiz- und Kühlzwecke) genutzt wird. Durch die vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück wird ein Wasserkreislauf gebildet.

### **Fassadenbegrünung**

Die intensive Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das lokale Mikroklima aus. Über die Verdunstungsleistung der Vegetation kommt es zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Senkung der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Die Begrünung an der Fassade schützt das Gebäude im Sommer vor direkter Sonneneinstrahlung und verhindert ein zu starkes Aufheizen der Außenwände. Zudem leistet die Fassade einen Beitrag zur Biodiversität und senkt indirekt durch Dämmwirkung den Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) Ausstoß.

### **Energieverbrauch, Erneuerbare Energien**

Aufgrund der Fassadenbegrünung kann der Wärmeeintrag in das Gebäude und damit der potentielle Kühlbedarf im Sommer verringert werden.

Durch die Verschattung können die Oberflächentemperaturen, insbesondere an heißen Tagen, um bis zu 15° C reduziert werden. (Forschungsstand HS Weihenstephan 15.07.2019) Zusätzlich zur Verschattung kann eine Kühlleistung durch Transpiration in den heißen Monaten von bis zu 157 kWh/Tag erreicht werden.

Solarenergie in Form einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wird nicht genutzt, weil eine zu geringe belegbare Fläche vorhanden ist, um eine wirtschaftliche PV-Anlagengröße zu erzielen.

Es soll jedoch optional Solarenergie in Form einer solarthermischen Wärmeerzeugungsanlage genutzt werden, wenn auf dem obersten Dach keine Anlagen für die Ortsvermittlungsstelle der Telekom erforderlich werden und ausreichend Platz vorhanden ist

### **Inklusion und Gender Mainstreaming**

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die

Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming.

Die typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen wie z. B. Kinder, Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen und Arbeitsbevölkerung sowie die unterschiedlichen Raumeignungen von Frauen und Männern bzw. Mädchen und Jungen werden beachtet. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis auch älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

Dies wird durch folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Wege, Freiflächen, die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse/-garten und der Gemeinschaftsraum im 15. OG sind barrierefrei erreichbar und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Nutzer und Bewohner und fördern die nachbarschaftliche Kommunikation
- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen durch Aufzugsanlagen direkt aus der Tiefgarage
- das Vorhabengebiet ist auf allen Seiten sehr gut einsehbar; eine erleichterte Orientierung wird ermöglicht.
- Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht über eine Außentreppe mit Schieberampe zu erreichen sind.

Die geplanten Spielflächen richten sich an möglichst viele unterschiedliche Nutzergruppen.

Die Mischung von unterschiedlichen Nutzungen sorgt für Belebung und damit für eine informelle soziale Kontrolle.

## **5. Sozialgerechte Bodennutzung**

Bei der vorliegenden Planung finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Eine entsprechende Grundzustimmung der Eigentümerin liegt vor. Die Übernahme der ursächlich durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten sowie die Vereinbarungen zur Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen der Sozialquote werden im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind voraussichtlich insbesondere folgende Maßnahmen notwendig, die von der Vorhabenträgerin übernommen werden:

- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 30 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts
- Kostenbeitrag zur Aufwertung einer öffentlichen Grünfläche (Kompensationsmaßnahme)
- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb von fünf Jahren ab in Kraft treten des Bebauungsplans

## **6. Wesentliche Auswirkungen**

- Aufwertung und Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers

- Städtebauliche Ergänzung der Umgebung durch einen weiteren, sich gut einfügenden Hochpunkt
- Schaffung von Wohnraum und Flächen für Gewerbe in gut erschlossener Lage
- Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen für Nutzer, Bewohnerinnen und Bewohner (Dachterrasse und Gemeinschaftsraum)
- Schaffen einer ruhigen, von der Straße abgewandten Spielfläche
- Ausbildung einer Vertikalbegrünung als wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und als neuer Maßstab einer zukunftsweisenden Architektur
- Erhöhung des Versiegelungsgrads von 84 % auf 100 %; im Gegenzug Vergrößerung der begrüneten und bepflanzten Flächenanteile, die zwar unterbaut aber dennoch klimatisch wirksam sind
- Ersatz der beseitigten Bäume durch Neupflanzungen in gleicher Anzahl

## 7. Daten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Bilanz

Im Vorhabengebiet können unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossfläche von 8.580 m<sup>2</sup> zirka 40 Wohneinheiten ( 4.790 m<sup>2</sup>) und zirka 3.790 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen entstehen. Das Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe entspricht mit zirka 56 % Wohnfläche und zirka 44 % Gewerbefläche dem Verhältnis eines Mischgebietes.

Die Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie deren entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben für das Baugebiet folgende Werte:

Nettobauland [m <sup>2</sup> ]	2.197
Geschossfläche GF max. [m <sup>2</sup> ]	8.580
entspricht GFZ max.	3,91
Grundfläche GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 2 BauNVO	1.100
entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2 BauNVO	0,5
Grundfläche GR max. [m <sup>2</sup> ] § 19 Abs. 4 BauNVO	2.197
entspricht GRZ max. § 19 Abs. 4 BauNVO	1,0

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 13
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
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 Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31T  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31V