

Telefon: 0 233-23770
22936
22671
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße (östlich)
Gemarkung Bogenhausen
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225**

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03393

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom
06.10.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Gelegenheit zur Information und Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)	3
B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB	24
C) Beteiligung des Bezirksausschusses	28
D) Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss	33
E) Durchführungsvertrag	33
II. Antrag der Referentin	34
Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung	47
III. Beschluss	103

Telefon: 0 233-23770
22936
22671
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150
Richard-Strauss-Straße
Gemarkung Bogenhausen
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225**

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03393

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 vom 10.02.2021
5. Durchführungsvertrag mit Vorhabenplänen (wird mittels Hinweisblatt nachgereicht)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.10.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2150 (Seite 35 ff.)

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

Für den Bebauungsplan Nr. 2150 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB während der Zeit vom 08.01.2020 mit 10.02.2020 Gelegenheit zur Information über die Bauleitplanung und Äußerung eingeräumt.

Während der Zeit wurden Äußerungen vorgetragen, zu denen nachfolgend Stellung genommen wird, soweit sie sich auf die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 beziehen. Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Seitens eines Bürgers wurde es als überzogen bezeichnet, die GFZ (Geschossflächenzahl), die zu Siemens Zeiten maßgebend war, um 250 % zu erhöhen.

Es wurde seitens eines weiteren Bürgers vorgetragen, dass die Positionierung des höheren Gebäudeteils (96 m Höhe) im Südwesten des Areals für die unmittelbar angrenzenden Schrebergärten und die Wohnbebauung auf der Westseite der Richard-Strauss-Straße ein Gefühl der „Bedrängung und Bedrohung“ auslösen könnte.

Von einer anwaltlichen Vertretung wurde vorgetragen, dass die Höhe der Bebauung und deren „erdrückende Wirkung“ auf Nachbargrundstücke das Gebot der Rücksichtnahme verletze.

Stellungnahme:

Die Höhenentwicklung des Objektes orientiert sich an den umliegenden Hochpunkten des Hypovereinsbankgebäudes mit einer Höhe von 114 m und den etwa 75 m hohen Scheibenhochhäusern des Sheraton Hotels und des Westin Grand Hotels. Noch weiter nördlich befindet sich das kürzlich revitalisierte und auf 20 Geschosse aufgestockte BayWa-Hochhaus. Damit bildet das neu geplante Ensemble mit einem 96 m hohen Turm den Auftakt einer Reihe von prägnanten Hochpunkten entlang der Richard-Strauss-Straße und erfüllt das städtebauliche Ziel, die vorhandene Hochhausreihe durch einen Hochpunkt fortzusetzen. Das im Vorhabengebiet geplante Hochhausensemble integriert sich damit logisch und konsequent in das Stadtgefüge. Dies führt in seiner Konsequenz zu einer Erhöhung der GFZ im Vergleich zur ehemaligen Bebauung durch die Siemens-AG. Die dafür verhältnismäßig kleine Grundfläche des Gebäudes führt jedoch zu einer geringeren oberirdisch überbauten Fläche auf dem Grundstück als zuvor. Somit wird eine ansprechende und großzügige Außengestaltung der Freiflächen ermöglicht und den Ansprüchen eines attraktiven Areals Rechnung getragen.

Zur Straßenseite und damit zur Stadt orientiert, tritt das Ensemble markant in Erscheinung, während der Verbindungsriegel und der niedrigere Hochpunkt, zum

Denninger Anger orientiert, eine ruhige horizontale Raumkante bilden sollen. Mit der großzügigen Durchgangsmöglichkeit auf Erdgeschossesebene in Ost-West-Richtung wird der Park zur Stadt geöffnet.

Generell werden zu den südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Nachbargrundstücken die Abstandsflächen für Kerngebiete gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten. Die Abstandsflächen im Norden und Osten können auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen im Süden und Westen fallen anteilig auf öffentliche Flächen, die grundsätzlich bis zu ihrer Mitte mit Abstandsflächen belegt werden dürfen. Mittels einer Besonnungsstudie wurde nachgewiesen, dass angemessene Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse der benachbarten Flächen und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach wie vor gegeben sind.

2. Kritik an Kommunikation vorhandener Informationen

Es wurde bemängelt, dass die laut Text erstellten Sichtfeldanalysen (Fotomontagen) bei der Darlegung nicht zur Verfügung standen.

Von der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin wurde kritisiert, dass das Planungsreferat die zuständigen Gremien des Stadtrats und die Öffentlichkeit fehlerhaft und unvollständig informiert habe. In keiner der für die Mitglieder des Stadtrats bestimmten Unterlagen des Planungsreferats seien die tatsächliche und rechtliche Bedeutung des Grundstücks ihrer Mandantin für das Planungsvorhaben und die Anträge der Mandantin, mit ihrem Grundstück in die Bauleitplanung in diesem Bereich der Richard-Strauss-Straße mit dem Ziel der Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum und der Schaffung von Betriebswohnungen einbezogen zu werden, nur mit einem Satz erwähnt worden. Dies werde als Irreführung des Stadtrats angesehen, um das Planungsvorhaben und die damit verbundenen wirtschaftlichen Interessen an der Schaffung lukrativ zu vermietender Büroflächen nicht zu beeinträchtigen.

Stellungnahme:

Eine Sichtfeldanalyse lag zum Zeitpunkt des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses noch nicht vor. Vor dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss werden auf Basis eines Testentwurfs einfache Sichtachsenstudien erstellt, die zunächst der Untersuchung von Entwicklungsmöglichkeiten dienen und Rahmenbedingungen für den Wettbewerb vorgeben. Im Wettbewerbsverfahren wurden von den teilnehmenden Büros zur Überprüfung der Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die prominenten Sichtbeziehungen entlang des Mittleren Rings weitere Perspektiven gefordert. Diese Fotomontagen stellen keine abschließende und ausreichend aussagekräftige Sichtfeldanalyse dar, daher wurde die vorgeschlagene Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung des Siegerentwurfs im Laufe des Verfahrens mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft und verifiziert. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Zusammenhang mit dem

Bebauungsplanentwurf und der Begründung sowie den nach Einschätzung der Landeshauptstadt München wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, öffentlich ausgelegt. Auf der Internetseite der Stadt München ist ferner der Entwurf des ersten Preisträgers einsehbar und die im Beschluss erwähnte Fotomontage in Richtung Hypovereinsbankgebäude abgebildet.

Zu Beginn der Planungen der Vorhabenträgerin (2017) wurden Überlegungen seitens der Landeshauptstadt München angestellt, die benachbarten Grundstücke in die Planung mit einzubeziehen. Dazu führten die Landeshauptstadt München und die Vorhabenträgerin Gespräche mit den benachbarten Grundstückseigentümer*innen, aus denen hervorging, dass die zeitnahe Realisierung eines Bauvorhabens nicht im Fokus der Nachbarschaft liegt. Um die Sicherheit der zeitnahen Durchführung des Projektes zu haben, verständigte sich die Landeshauptstadt München mit der Vorhabenträgerin, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Im Januar 2020 wurden dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung erste Vorkonzepte für das Nachbargrundstück seitens des Eigentümers vorgestellt. Da zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens bereits die vorhabenbezogene Planung feststand, war es nicht mehr möglich, die Planung in das Verfahren der Richard-Strauss-Straße 76 einzubinden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur ein Vorhabenträger möglich. Ein eigenes Verfahren mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1325 käme möglicherweise in Betracht und wäre nach Vorlage konkreter Planungen entsprechend durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen.

3. Verfahrensfragen

3.1. Kritik an Verfahrensart / Verfahrensfehler

Von einem Bürger wurde ausdrücklich ein Widerspruch gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erklärt, weil nicht ausreichend oder in keinster Weise die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrssituation bzw. die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft in klimatologischer und sozialer Hinsicht untersucht worden sei.

Die anwaltliche Vertretung eines benachbarten Grundstückseigentümers kritisierte ebenfalls die Anwendung des § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür lägen aufgrund der Bedeutung und der Massivität der Planung und deren UVP-Pflicht nicht vor. Dies ergäbe sich letztlich aus den UVP-Richtlinien und auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Von einer anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin (Fl.Nr. 233/3) wurde ebenfalls geltend gemacht, dass die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht vorlägen. Sollte die Nichteinbeziehung des Grundstücks ihrer Mandantin ausschließlich darauf beruhen, durch vermeintliche Unterschreitung der UVP-Schwellenwerte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und damit auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichten zu können, läge dadurch ein

Missbrauch der Verfahrensgestaltung durch die Landeshauptstadt München vor. Aber auch unabhängig von der Einbeziehung des Grundstücks ihrer Mandantin lägen die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus zwei Gründen nicht vor:

Das Vorhabengrundstück sei größer als 20.000 m². Das Vorhabengrundstück werde vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut werden, wie die äußerst ungenauen Planunterlagen vermuten lassen, auch wenn oberirdisch das Areal teilweise aufgeschüttet werden solle.

Zudem seien im Zuge eines Vorhaben- und Erschließungsplans unabdingbare notwendige Änderungen im Straßenbereich der Richard-Strauss-Straße und im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 214/22, dass, wie in den Planunterlagen mehrfach herausgehoben werde, für die Durchlässigkeit zum Denninger Anger (Fl.Nr. 214/24) benötigt werde, in den Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB einzubeziehen.

Da die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt sei, fände wegen § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB die Baunutzungsverordnung, damit auch die in § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB genannte Vorschrift des § 19 Abs. 2 BauNVO, keine Anwendung. Für die Berechnung des Schwellenwerts gelte also § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB, es sei auf die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche abzustellen. Diese sei größer als 20.000 m². Damit müsse eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB stattfinden. Dies sei bisher vom Planungsreferat unterlassen worden.

Der zweite Grund für die Nichtanwendbarkeit der Vorschriften über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung liege im europäischen Recht. Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB sei das beschleunigte Verfahren (also bei Verzicht auf eine Umweltprüfung) ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Für das vorliegende Projekt eines Hochhauses, das durch ein Parkhaus eine unterbaute Grundfläche von mehr als 1 ha erreiche, bestehe eine förmliche UVP-Pflicht nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz, Ziffer 18.8 i. V. m. Ziffer 18.4.1 (Parkplatz mit einer Fläche von 1 ha oder mehr; Parkplatz im Sinne dieser Vorschrift seien auch unterirdische Parkflächen), ferner i. V. m. Ziffer 18.7.2 (versiegelte Grundfläche von mehr als 20.000 m²).

Eine förmliche UVP-Pflicht bestehe im Übrigen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch dann, wenn eine versiegelte Fläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt werde. Richtigerweise sei in den Schwellenwert auch die Zulässigkeit von versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen. Darüber hinaus werde eine Anwendung des § 13a BauGB auf ein Hochhausprojekt mit den großen klimatologischen, städtebaulichen, stadtbildrelevanten und meteorologischen Auswirkungen eines solchen Projektes dazu führen, dass eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18.8 der Anlage

zum UVP-Gesetz bestehe. Die nationalstaatlichen Umsetzungsvorschriften des §13a Abs. 1 S. 4 BauGB müssen die zwingenden Vorschriften der SUP-Richtlinie und der UVP-Richtlinie berücksichtigen. Anhang II Ziffer 10b (Städtebauprojekte) der UVP-Richtlinie (85/337/EWG in der zuletzt geänderten Fassung) enthalte keine Schwellenwerte. Die UVP-Pflicht sei nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie durch Festlegung von Schwellenwerten durch die Mitgliedsstaaten festgelegt. Bei der Festlegung von Schwellenwerten seien jedoch nach Art. 4 Abs. 3 die Auswahlkriterien des Anhangs III der Richtlinie zu berücksichtigen. Für ein Hochhausprojekt der vorliegenden Art bestehe also eine UVP-Pflicht.

Dieselben Anforderungen würden im Anwendungsbereich der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG) gelten. Art. 3 Abs. 2 der SUP-Richtlinie verweise auch bei Plänen auf die in den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG aufgeführten Projekte und enthalte somit keinen Schwellenwert. Die Schwellenwerte des § 13a BauGB werden von der Verwaltungsgerichtsrechtsprechung mit der Anwendung des Art 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie gerechtfertigt. Danach könnten Mitgliedsstaaten bestimmen, welche Pläne, die die Nutzung kleiner Gebiete auf lokaler Ebene festlegen, voraussichtlich Umwelteinwirkungen haben. Nationalstaatliche Regelungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben ausschließen, die eindeutig Umwelteinwirkungen haben, wären im Hinblick auf EU-Recht nicht anwendbar. Insoweit müsse der Schwellenwert von 20.000 m² bei solchen Projekten ausscheiden, die wie Hochhausprojekte, in vielfältiger Hinsicht gravierende Umweltauswirkungen entfalten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung auf Projekte mit erheblichen Umwelteinwirkungen, ausschließlich unter Rückgriff auf den Schwellenwert von 20.000 m² wäre unzulässig. Das Bundesverwaltungsgericht habe für Fälle des Missbrauchs des Schwellenwertes in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bereits entschieden, dass aus europarechtlichen Gründen dann die Wahl des beschleunigten Verfahrens ermessensfehlerhaft und damit unzulässig sei (BVerwG, U. v. 08.12.2016, 4 CN 4.16, BRS 84, Nr. 36, Rn. 26 der Urteilsausfertigung).

Von der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin wurde zudem angezweifelt, dass die Voraussetzungen für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben seien, da der Vorhabenträger den Tatbestand des § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB nicht erfülle. Der Vorhabenträger sei aus Rechtsgründen nicht „in der Lage“ sich zur Durchführung eines Vorhabens zu verpflichten. Es fehle die zivilrechtliche Umsetzungsmöglichkeit. Der Vorhabenträger bestehe laut Handelsregister aus neun persönlich haftenden Gesellschaftern, nämlich den einzelnen Anstalten des öffentlichen Rechts für die jeweilige berufsständische Versorgung. Für zwei der persönlich haftenden Gesellschafter, die in Art. 1 des Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen (VersoG) nicht genannt seien, bestehen keine Zuständigkeit zu Maßnahmen nach dem Bayerischen Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen. Geschäftsführungsaufgaben und Gesellschaftsgründungen zusammen mit nach dem Bayerischen Versorgungsgesetz geregelten rechtsfähigen Anstalten des öffentlichen Rechts schieden aus. Inwieweit eine Organanleihe der Versorgungskammer für zwei bundesrechtlich gegründete

Versorgungsträger auf die Handlungsmöglichkeit einer OHG (Vorhabenträger) durchschlage, sei nicht zu erkennen. Es sei zudem nach dem in den Auslegungsunterlagen befindlichen Schriftverkehr unklar, inwieweit nach den Satzungen der jeweiligen Versorgungsanstalten die gemäß Art. 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 VersoG notwendigen Zustimmungen der Verwaltungsräte zur Gründung der OHG, zum Erwerb des Grundstücks und zum Abschluss eines Durchführungsvertrags für die Realisierung des Projekts vorlägen (vgl. Art. 4 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 VersogG). Erfülle der Vorhabenträger nicht die Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB seien der Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan nichtig.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor. Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und mit dem Bebauungsplan soll dem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden. Es bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Schutzgüter, etwaige Belange wurden in entsprechenden Gutachten, wie u. a. Artenschutz-, Verkehrs-, Lufthygienegutachten und einer Windkanalstudie untersucht.

Die festzusetzende Grundfläche beträgt mit zirka 4.900 m² deutlich weniger als der gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche. Die Festsetzung einer Grundfläche und Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO ist auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich zulässig. § 12 Abs. 3 BauGB erweitert das Spektrum der möglichen Festsetzungen lediglich im Vergleich zum sog. Angebotsbepauungsplan, schließt jedoch im Umkehrschluss keine Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung aus. Daher kann eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO festgesetzt werden. Auch bei Betrachtung aller ober- und unterirdisch versiegelter Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Übrigen der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 1 Ziff. 1 BauGB in Höhe von 20.000 m² nicht überschritten (zirka 19.250 m²). Der für den Städtebau wichtige Durchgang zum Denninger Anger befindet sich auf dem Vorhabengebiet und ist damit in der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bereits berücksichtigt. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der hier maßgebliche § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB sieht eine Vorprüfung des Einzelfalls gerade nicht vor, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen.

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – auf die der Einwand in diesem Zusammenhang allgemein verweist – gibt ebenfalls keinen Anlass dazu, auch bei Städtebauprojekten unter 20.000 m² Grundfläche das Bestehen einer UVP-Pflicht anzunehmen. Ein Missbrauch des Schwellenwerts liegt ersichtlich nicht vor. Der im Urteil vom 08.12.2016 (Az. 4 CN 4.16) skizzierte Fall, der im Übrigen – wie auch das Bundesverwaltungsgericht klarstellt – eine Ausnahme vom im Übrigen eindeutigen Gesetzeswortlaut darstellt, zielt auf Kumulierungseffekte im Bereich der Flächenversiegelung, z. B. durch große,

nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mitzurechnende Erschließungsbereiche ab, in denen die Regelvermutung, dass der Plan keine erheblichen Umweltauswirkungen habe, ausnahmsweise nicht statthaft sei. Es ist daher kein Grund ersichtlich, warum von der Regelvermutung des Gesetzgebers, gemäß der bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung a priori voraussichtlich keine Umweltauswirkungen zu befürchten sind (Rn. 23 des Urteils vom 08.12.2016), hier abzuweichen wäre.

Zunächst kommt der Landeshauptstadt München als Plangeberin im Rahmen ihrer Planungshoheit eine weite Einschätzungsprärogative über die Festlegung des Planungsumgriffs zu. Die Landeshauptstadt München ist daher zur Miteinbeziehung des Grundstücks – was bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohnehin nur eingeschränkt nach den Maßgaben des § 12 Abs. 4 BauGB möglich wäre – unter keinem rechtlichen Aspekt verpflichtet. Der vorgebrachte Einwand, dass die Miteinbeziehung des Grundstücks 233/3 lediglich verworfen worden sei, um den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zu unterschreiten, kann entkräftet werden, da die Planung nur eine Grundfläche von etwa 4.900 m² vorsieht. Bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 20.000 m² wären noch zirka 15.000 m² Grundfläche übrig. Das Grundstück Flurstück Nr. 233/3 hat eine Grundstücksgröße und maximale Bebaubarkeit von zirka 2.880 m². Selbst bei vollständigem Einbezug dieser Fläche würde der Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht werden.

Im Übrigen wurde zu Beginn der Planungsüberlegungen der Vorhabenträgerin geprüft, ob weitere angrenzende Nachbargrundstücke in die Planung mit einbezogen werden können. Die Eigentümerin der nördlich angrenzenden Grundstücke signalisierte jedoch zum damaligen Zeitpunkt kein Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung. Das südlich der Richard-Strauss-Straße 76 gelegene Flurstück Nr. 233/3 wurde nicht mit einbezogen, da einerseits ein anderer rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt und andererseits zum Zeitpunkt des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses keine konkreten Entwicklungskonzepte und Zeitplanungen für das Flurstück Nr. 233/3 vorlagen. Aber auch aus städtebaulichen Gründen ist eine autarke Planung gerechtfertigt. So sollte das neue Gebäude eine klare städtebauliche Kante zu den Grünanlagen, wie der Kleingartenanlage im Süden und dem Denninger Anger im Osten, setzen.

Eine UVP-Vorprüfung nach Ziff. 18.4 Anlage 1 zum UVPG (Bau eines Parkplatzes mit 0,5 bis 1 ha) ist nicht erforderlich, da von dem Begriff des Parkplatzes grundsätzlich nur zusammenhängende, oberirdisch angelegte Parkflächen erfasst werden, die gegebenenfalls auch überdacht sein können. Tiefgaragen fallen nicht unter diesen Begriff und können daher allenfalls als Bestandteil eines anderen UVP-pflichtigen Vorhabens, z. B. eines Städtebauprojekts oder eines Vorhabens nach einer anderen Nummer der Anlage 1 zum UVPG zugehörig sein. Eine UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht liegt aber auch sonst nicht vor, wie bereits oben geschildert.

„Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des

Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“, vgl. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB

Auf die Einwendung hin, dass die aus den Versorgungswerken bestehende OHG keinen geeigneten Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauGB darstellt, bzw. die Versorgungswerke keine OHG für die Vorhabenträgerschaft hätten begründen dürfen, ist festzuhalten, dass eine OHG als juristische Person unproblematisch Vorhabenträgerin eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein darf und die RS76 OHG rechtmäßig eingerichtet ist. Dass die Vorhabenträgerin bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen, wurde der Landeshauptstadt München nachgewiesen.

3.2. Praktisches Problem in der Darlegung

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Personal in der Stadtbibliothek mit dem ausgefüllten Zettel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nichts anzufangen wisse. Es wurde angefragt, ob dort nicht eine Art kleiner Briefkasten stehen solle oder wie das gedacht sei?

Stellungnahme:

Mit dem Beschluss vom 14.9./21.9.1983 „Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 mit Abs. 5 Bundesbaugesetz“, wurde vom Stadtrat beschlossen, dass die Stadtbüchereien die Darlegungsunterlagen als zusätzliche Bürgerinformation bereithalten sollen. In einem Anschreiben vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die jeweilige Stadtbibliothek gebeten, die Unterlagen an gut einsehbarer Stelle ständig zur Einsicht bereitzuhalten und schriftliche Äußerungen entgegenzunehmen, sowie nach Fristende diese an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zurückzusenden. Die Umsetzung vor Ort obliegt dem Verantwortungsbereich der jeweiligen Stadtteilbibliothek.

4. Verhältnis Bauleitplanung zum Regionalplan

Von der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin wurde vorgetragen, dass die Bauleitplanung in der vorgesehenen Form § 1 Abs. 4 BauGB wegen Missachtung verbindlicher Ziele des Regionalplans der Region München widerspreche. B II. Ziffer 1.4 des Regionalplans der Region München enthält das nach Art. 2 Nr. 2 BayLplG verbindliche Ziel: „Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.“ Aus diesem Ziel resultiere – so die Einwenderin – die mehrfach auch von Herrn Oberbürgermeister und der Landeshauptstadt München thematisierte

Problematik, dass die zusätzliche Ausweisung von Büroflächen und Gewerbeflächen mit der Wohnrechtsschaffung verknüpft werden müsse.

Die vorliegende Planung verletze dieses Prinzip, trotz der ursprünglichen Zusagen des Vorhabenträgers und trotz der Anträge ihrer Mandantin, im Umfeld der Baurechtschaffung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Landeshauptstadt München missachte im Übrigen auch in mehrfacher Hinsicht ihre eigenen Grundsatzbeschlüsse „Wohnen in München VI“ und „Wohnen in München VII“.

Von einem Bürger wurde vorgetragen, dass die Vielzahl an Arbeitsplätzen eine große Belastung an die bestehende Infrastruktur und die Lebensqualität der ansässigen Bürger darstelle. Für die neu geschaffenen Arbeitsplätze solle zumindest ein Wohnraumnachweis nach einem geeigneten Schlüssel gefordert werden.

Von der anwaltlichen Vertretung eines benachbarten Grundstückseigentümers wurde vorgetragen, dass die Einbeziehung besagten Grundstücks in die Bauleitplanung das durch die Büroflächenplanung erzeugte Wohnungsdefizit kompensieren könne. Die anwaltliche Vertretung kritisiert die Aussage der Vorhabenträgerin, keine Wohnanteile herstellen zu können.

Stellungnahme:

Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen müssen nicht flächenmäßig gleichlaufend und parallel im jeweiligen Planungsgebiet errichtet werden. Gemäß der Begründung zum Regionalplan (Begründung zu B 2, S. 7) ist das Ziel auf die jeweiligen Teilräume bezogen zu verstehen, d. h. zu vermeiden sind teilräumlich ungleiche Entwicklungen von Gewerbe- und Wohnbauflächen, dies bedeutet jedoch nicht, dass auch innerhalb eines abgegrenzten Gebiets desselben Teilraums stets eine gleichmäßige Entwicklung erforderlich wäre.

Der vorliegenden Planung kann – ebenso wenig wie dem Regionalplan – die Verpflichtung zu einer kleinräumlich gleichläufigen Entwicklung von Wohnen und Gewerbe entnommen werden. Insbesondere die konkrete Standortentscheidung für die Ansiedlung von Wohnen einerseits und Gewerbe andererseits wird durch das Konzept nicht determiniert und muss vielmehr gesamtstädtisch betrachtet werden.

Ein „Wohnraumnachweis“ zur Rechtfertigung der Planung ist rechtlich nicht erforderlich.

Vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird die Umstrukturierung der zukünftig leerstehenden Bürogebäude der Vorhabenträgerin im Arabellapark angestrebt, um dort einen erhöhten Wohnanteil unterbringen zu können. Die Eigentümerin hat ihre grundsätzliche Bereitschaft dazu signalisiert.

5. Verkehr

Von einem Bürger wurde vorgetragen, dass es durchaus sein könne, dass die von Süden, d. h. aus Richtung Prinzregentenstraße kommenden Fahrzeuge zwar keine Schwierigkeiten haben, rechts in das Gelände von der Richard-Strauss-Straße 76 einzufahren. Hierbei sei allerdings zu berücksichtigen, dass sie dabei einen viel befahrenen Rad- und Fußgängerweg kreuzen müssten. Zu dieser neuen hohen Gefahrenquelle sei bisher keine Aussage getroffen worden.

Wesentlich problematischer sei aber die Situation für die von Norden, d. h. aus Richtung Effnerplatz kommenden Zufahrer. Hier müsse links abgebogen und außerdem auf den Gegenverkehr und auf die kreuzenden, vorfahrtsberechtigten Radfahrer*innen und Fußgänger*innen Rücksicht genommen werden. Dies führe zu erheblichen Rückstauungen auf die Richard-Strauss-Straße bis weit hinter die Kreuzung mit der Denninger Straße und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu Unfällen mit Radfahrer*innen und Fußgänger*innen.

Außerdem müsse in diesem Zusammenhang geklärt werden, wie vor allem Radfahrer*innen und Fußgänger*innen vor den Gefahren des massiven Lastenverkehrs, der beim Abriss des Altbestands und dem Bau der neuen Gebäude anfallen werde, geschützt werden können. Aufgrund der langen Bauzeit von zirka fünf Jahren werde der Baustellenverkehr eine starke Unfallgefahr mit sich bringen.

Von einem anderen Bürger wurde vorgeschlagen, eine Ein- bzw. Ausfahrt von der Richard-Strauss-Straße und eine Ein- oder Ausfahrt zur Denninger Straße zu planen, wo bereits eine Straße bestehe.

Auch der Mehrverkehr durch die geplante Kita werde kritisch gesehen.

Von der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin wurde vorgetragen, dass die Belastbarkeit der Richard-Strauss-Straße durch die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage bei prognostizierten mehr als 2.000 Kfz in 24 Stunden durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen werden müsse. Die künftige Ausfahrt werde sich, soweit dies aus den ausgelegten Planskizzen ablesbar sei, im Überschneidungsbereich der Ausfahrt aus dem Richard-Strauss-Tunnel in Richtung Norden und Osten und mit dem oberirdischen Fahrstreifen in Richtung Norden verflechten. Hinzu kämen Engstellen durch die vorhandenen Bushaltestellen.

Ein weiterer Bürger äußerte Bedenken hinsichtlich zukünftiger Verkehrsprobleme. Der Mittlere Ring werde im Bereich Haidhausen / Bogenhausen mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen montags bis freitags morgens und spätnachmittags hoffnungslos überfordert sein. Auch die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage werde in diesen Zeiträumen nicht funktionieren. Ein Verkehrskollaps werde befürchtet.

Stellungnahme:

Die Zu- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr kann aufgrund der

unter dem Grundstück verlaufenden U-Bahn-Strecke und des Richard-Strauss-Tunnels ausschließlich über die Richard-Strauss-Straße im südlichen Abschnitt des Grundstücks abgewickelt werden. Der Entwurf sieht die Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Gebäudekante vor. Ver- und Entsorgung werden auch über die Tiefgaragenzufahrt abgewickelt. Westlich des südlichen Gebäudes werden Besucherstellplätze angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgaragenzufahrt, für die Ausfahrt ist eine Grundstücksausfahrt südlich der Tunnelrampe vorgesehen. Eine Erschließung zur Denninger Straße läge außerhalb des Bebauungsplanumgriffs, außerdem sind die Flächen nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin.

In einem Verkehrsgutachten wurden die durch das Bauvorhaben verursachten Neuverkehre untersucht. Die untersuchten Knotenpunkte weisen bereits im Bestand hohe Auslastungen auf. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Neuverkehre des Planungsvorhabens keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen längs der Richard-Strauss-Straße bzw. auf das Verkehrsgeschehen des Leuchtenbergrings und der Denninger Straße haben. Die bestehenden Qualitätsstufen der Knotenpunkte bleiben nach Realisierung des Vorhabens unverändert. Zusätzlich zu den Berechnungen für die umliegenden Lichtsignalanlagen wurde eine gesonderte Leistungsfähigkeitsberechnung für die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durchgeführt. Diese ergibt sowohl für die vormittägliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde die Qualitätsstufe C (Skala insgesamt A-F, wobei E und F als nicht ausreichend betrachtet werden). Dabei erreicht jeweils der Linkseinbieger in die Richard-Strauss-Straße Süd aus der Tiefgarage die Qualitätsstufe C, alle anderen Ströme erreichen in beiden Spitzenstunden die bestmögliche Qualitätsstufe A. Damit kann die Tiefgarage leistungsfähig aus beiden Richtungen erschlossen werden. Die geplanten oberirdischen Stellplätze werden bei der Zufahrt über die Tiefgaragenzufahrt mit erschlossen. Da diese leistungsfähig ist und über die Grundstücksausfahrt der Besucherstellplätze deutlich weniger Kraftfahrzeuge ausfahren werden, wird auch diese leistungsfähig sein.

Beim Baustellenverkehr handelt es sich um zeitlich beschränkten Verkehr. Dieser wird nicht im Verkehrsgutachten untersucht. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist Teil des Bauvollzugs und wird nicht im Rahmen des Bebauungsplans behandelt.

Grundstückszufahrten, die über Geh- und Radwege führen, sind in allen bebauten Gebieten anzutreffen. Sie stellen übliche Formen der Verkehrsabwicklung dar und sind allen Verkehrsteilnehmern bekannt. Dies gilt insbesondere auch für den Vorrang der Fußgänger*innen und Radfahrer*innen vor ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeugen. Die vorgesehene Erschließung des Grundstücks über eine Tiefgaragenzufahrt, die Geh- und Radweg quert, wird somit keine neue, nicht bekannte oder unübliche Situation in der Richard-Strauss-Straße darstellen, in der es bereits eine Vielzahl von Grundstücks- / Tiefgaragenzufahrten gibt. Zudem gab es die Zufahrt- / Ausfahrtsituation an vorhandener Stelle bereits in der Bestandssituation mit einer ähnlichen

Auslastung von etwa 1100 KFZ-Fahrten / 24 h. (Planfall zirka 1480 Fahrten / 24 h)

Ergänzend ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall sowohl beim Abbiegen der Kfz zum Grundstück als auch bei der Ausfahrt sehr gute Sichtverhältnisse vorliegen, so dass Fußgänger und Radfahrer von den Kfz-Lenkern gut gesehen werden können. Dies gilt auch gerade bei der Tiefgaragenausfahrt, da diese zur Grundstücksgrenze und mit genügend Abstand zum Fuß- und Radweg situiert ist. Zudem ist zwischen Rad- und Gehweg ein Streifen von zirka 5 m vorhanden, so dass dazwischen ein Pkw halten könnte um auf evtl. Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu achten.

6. Klimaauswirkungen, Verschattung, Schadstoffbelastung, Windströmungen u. a.

Es wurde von einem Bürger angeführt, dass das Gebäude Richard-Strauss-Straße 76 unmittelbar an der Ausfahrt des Richard-Strauss-Tunnels liege. Hier liege bereits heute eine erhöhte - und wahrscheinlich über den von der Stadt München selbst gesetzten Normen - Schadstoffbelastung vor. Der zusätzliche Verkehr, verstärkt von der Zufahrtsführung und Rückstau, führe zu einer weiteren signifikanten Steigerung der Belastung durch NO₂ und Feinstaub. Entsprechende Untersuchungen mit Auswirkungen auf die Nachbarn werden hier erwartet.

Es wurde seitens eines Bürgers vorgetragen, dass der 100 Meter hohe Hauptturm verschiedene negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft habe, sei es in Hinsicht auf Schattenwurf, Windströmungen oder in psycho-sozialer Hinsicht. Durch die Nähe des Turms zu der Wohnbebauung würde dort das Gefühl der Beobachtung entstehen. Auch der überdimensional geplante Querbau verhindere die Frischluftzufuhr.

Seitens der anwaltlichen Vertretung eines benachbarten Grundstückseigentümers wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 1325 auf dem Grundstück ihrer Mandatschaft in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung ermögliche. Diese werde durch das geplante Hochhaus in der Richard-Strauss-Straße 76 erheblich verschattet und zudem aufgrund der durch die Hochhausbebauung sich verändernden Windströmungen voraussichtlich deutlich belastet.

Des Weiteren wurde seitens der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin bemängelt, dass Gutachten zum Kleinklima, hydrologische Gutachten (Veränderung Grundwasserspiegel aufgrund der geplanten Baumaßnahme), meteorologische Gutachten (Veränderung Windverhältnisse, Kleinklima) fehlten. Es fehlten Aussagen zur Beeinflussung der Luftbewegung in Ost-West-Richtung durch den geplanten „Hochhaus-Riegel“.

Stellungnahme:

Das lufthygienische Gutachten stellt fest, dass die Prognose der

Feinstaubimmissionen PM₁₀ deutlich die Grenzwerte der 39. BImSchV von 40 µg/m³ unterschreiten. Auch die prognostizierten NO₂-Jahresmittelwerte bleiben unter dem Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³.

Die kompakte Bauform trägt u. a. dazu bei, dass große Teile des derzeit versiegelten Vorhabengebiets künftig durch eine klimatisch wirksame Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen können. Die Grundfläche des neuen Gebäudes ist geringer als die des Bestandsgebäudes. Die begrünt und bepflanzten Flächenanteile des Vorhabens werden größer sein als im Bestand. Durch die künftige bessere Durchgrünung des Vorhabengebietes, für das eine Vielzahl an Baumpflanzungen festgesetzt wird, kann gemeinsam mit der geplanten intensiven Dachbegrünung und den Bäumen auf dem Dach des Verbindungsriegels ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Durch die intensive Begrünung kann Niederschlagswasser gespeichert und über die Verdunstungsleistung der Vegetation wieder an die Umgebung abgegeben werden. Dabei kommt es zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Senkung der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung. Die Dachbegrünung sorgt bei den vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen für eine Pufferwirkung bei der Niederschlagswasserbeseitigung. Das Niederschlagswasser im Vorhabengebiet wird über Rigolen auf dem eigenen Grundstück in den Randbereichen dem Grundwasser zugeführt.

Im Verfahren wurden Untersuchungen zum Grundwasserstau angestellt. Da mit einem leichtem Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist, wurden geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Aufstauhöhe mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt, wie die Berücksichtigung einer Grundwasserüberleitungsanlage in Form einer halbseitigen Ringdrainage. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt, in dem die Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Grundwasser nochmals überprüft werden. Grundsätzlich werden alle Bauteile, die unter dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegen, gegen eindringendes Grundwasser abgedichtet. Für das abzudichtende Gebäude wird ein statischer Nachweis gegen Auftrieb und Wasserdruck eingeholt.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation im Vergleich zum Bestand zu rechnen ist, auch wenn eine Öffnung der Bebauung nach Westen und damit auch eine Durchlüftung nur durch einen großen Durchgang in der Erdgeschosebene umgesetzt wird. Die Umgebung profitiert durch diese Öffnung vom Denninger Anger und dessen Frischluft.

Im vergleichsweise dicht bebauten städtischen Bereich sind gewisse Einblickmöglichkeiten nicht auszuschließen und hinzunehmen (Gebäude, Wohnungen, Balkone, Terrassen, Gartenflächen, sonstige Anlagen), ohne dass der soziale (Wohn-) Frieden unangemessen beeinträchtigt würde. Dem betroffenen Nachbarn ist es insbesondere zumutbar, sich mit entsprechenden Maßnahmen in Bezug auf Sichtschutz vor unerwünschten Einblicken zu schützen.

Wie bereits unter dem ersten Punkt „Höhenentwicklung“ aufgeführt, werden die Abstandsflächen für Kerngebiete gemäß BayBO eingehalten. Im Zuge der Planungen wurde dennoch untersucht, ob die Nachbargrundstücke auch in Anbetracht der Planung ausreichend belichtet und nicht unzumutbar verschattet würden. Die gutachterliche Bewertung, wie ebenfalls im ersten Kapitel „Höhenentwicklung“ ausgeführt, zeigt auf, dass durch das geplante Vorhaben keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Belichtungsqualitäten an den Fassaden der Nachbargebäude im Westen, Norden und Osten entstehen werden, da der Einfall des Tageslichts bis max. 45° in die Innenräume aller Nachbargebäude gegeben ist. Trotz der durch das Hochhaus-Ensemble in wenigen Teilbereichen entstehenden Verschattungsphänomene sind auch nach dessen Errichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Nutzungseinheiten in den angrenzenden Nachbargebäuden gewährleistet. Einer möglichen Wohnnutzung im MK1, die entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325 ab einer Gebäudehöhe von 25 m im Punkthaus, sowie im obersten Geschoss des Zeilenbaus zulässig sind, steht die Belichtungssituation durch das neue Hochhaus-Ensemble nicht im Wege.

7. Notwendigkeit des Turms und Versiegelung

Des Weiteren wurde bemängelt, dass der Versiegelungsgrad des Planungsgrundstücks bei zirka 90 % läge. Die hohe Bauweise ändere nichts an der hohen Versiegelung. Das Argument zugunsten einer hohen Bauweise aufgrund einer niedrigeren Versiegelung könne nicht geltend gemacht werden. Im Übrigen werde die Notwendigkeit der hohen Bauweise generell in Frage gestellt, da hier kein Wohnraum geschaffen werde und zudem auch eine Fremdnutzung des Gebäudes geplant sei.

Es werde vorgetragen, dass die Vorhabenträgerin mit einer möglichen Aufstockung ihrer Mitarbeiter*innen einen Vorwand für einen größeren Baukörper oder Genehmigungen suche.

Stellungnahme:

Mit dem Vorhaben soll das ehemalige Siemens-Areal zum neuen Headquarter der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) entwickelt werden, in dem alle bisherigen Münchner Standorte der BVK zusammengefasst werden sollen. Dies bedingt einen hohen Bedarf an Büroflächen. Außerdem sollen zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden deutlichen Anstieg der Mitarbeiter*innen geschaffen werden. Schließlich ist im Rahmen der Bauleitplanung auch den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB zur Schaffung von Büroarbeitsflächen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen Genüge zu tun.

Die oberirdische Neuversiegelung nach § 19 Abs. 2 BauNVO soll künftig nur noch bei zirka 25 % liegen, da die Nutzungen vertikal untergebracht werden. Damit wird die oberirdische Versiegelung nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Vergleich zum Bestand auf die Hälfte reduziert. Ein ausreichender Bodenaufbau in

Bereichen, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, stellt eine Minimierungsmaßnahme für die großflächige Unterbauung des Grundstücks dar, um entsprechende Wuchsmöglichkeiten für die Bäume zu schaffen mit entsprechender Speichermöglichkeit für Niederschlagswasser. Durch die hohe und damit flächensparende oberirdische Bebauung kann eine großzügige Durchlässigkeit zum Denninger Anger hin gewährleistet werden, die es im Bestand vorher nicht gab. Die unterirdische Versiegelung wird durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage (einschließlich der Unterbauung durch das U-Bahnbauwerk) bei zirka 95 % liegen und wird damit gegenüber der Bestandssituation leicht verringert. Zudem werden die nicht überbauten Flächen ansprechend gestaltet und auch für die Öffentlichkeit in unterschiedlicher Weise nutzbar gemacht (Freischankflächen, Durchwegung zum Denninger Anger hin), womit eine Aufwertung des Grundstücks und seiner Umgebung erfolgt.

8. Abwägungsgebot, Forderung nach Erweiterung des Bebauungsplans

Von zwei anwaltlichen Vertretungen benachbarter Grundstückseigentümer wurde auf das gesetzliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und die Folgen einer nicht ordnungsgemäßen Abwägung hingewiesen.

Es wurde seitens einer anwaltlichen Vertretung darauf hingewiesen, dass eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325 ohne Einbeziehung von benachbarten Grundstücken, mit dem Inhalt einer erheblichen Nachverdichtung nur für das Grundstück Richard-Strauss-Straße 76, zu einer abwägungsfehlerhaften und damit unwirksamen Planung führen werde.

Auch wenn unzweifelhaft kein Planungsanspruch für die Grundstücke der Mandantschaft bestehe, erscheine eine Einbeziehung dieser Grundstücke nicht nur geboten, sondern vielmehr auch rechtlich erforderlich. Der Grund hierfür bestehe darin, dass der bestehende Bebauungsplan bisher lediglich zwei Baugrundstücke umfasse, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eng aufeinander bezogen seien und daher rechtlich und städtebaulich in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis ständen. Hinzu komme, dass die beabsichtigte Teiländerung fundamental in die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1325 eingreife. So solle sich für das Vorhabengrundstück nicht nur die für beide Grundstücke festgesetzte GRZ von 0,45 verdoppeln und die GFZ von 1,6 auf 3,6 erhöhen, sondern auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse mehr als versechsfachen. Eine derartige Veränderung der Planungsgrundzüge für nur ein Baugrundstück von lediglich zwei den vom Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans umfassten Baugrundstücken, werde zu einer im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG beachtlichen Benachteiligung ihres Mandanten führen, da sich die Einbeziehung seines Grundstücks für den Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen geradezu aufdränge und zum anderen ansonsten eine Bebauung alleine auf dem Vorhabengrundstück augenscheinlich das Gebot der Rücksichtnahme verletze (Höhe der Gebäude, erdrückende Wirkung).

Eine Nichteinbeziehung des Grundstücks ihres Mandanten werde zu einer gravierenden Veränderung dieser Grundstücke führen und damit zu einer Verletzung der Eigentumsrechte des Mandanten.

Von einer weiteren Anwaltskanzlei, die die Interessen einer benachbarten Grundstückseigentümerin vertritt, wurde darauf hingewiesen, dass es für das Grundstück ihrer Mandantin einen Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.12.2010 mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum gebe. Das Planungsreferat habe aber das Bebauungsplanverfahren bisher nicht weitergeführt. Nach Bekanntwerden des Planungsvorhabens in der Richard-Strauss-Straße 76 wandte sich ihre Mandantin im Jahre 2017 an das Planungsreferat und teilte ihr Interesse als Grundstückseigentümerin mit, an der Überplanung des früheren Siemens-Areals beteiligt zu werden. Diese Anfrage wurde aber vom Planungsreferat nicht beantwortet.

Mit Schreiben vom 07.08.2018 teilte die Anwaltskanzlei dem Planungsreferat mit, dass diese intensiv an einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans arbeite, ohne auch nur ein einziges Mal ihre Mandantin als eine dem Planungsgebiet unmittelbar benachbarte Grundstückseigentümerin zu informieren. Es werde auf die gravierende Benachteiligung der Mandantin und auf Äußerungen des Planungsreferats bezüglich der Spielräume für die Entwicklung von Hochhäusern in der Richard-Strauss-Straße hingewiesen.

Eine Einbeziehung der Flächen ihrer Mandantin im Bebauungsplanumgriff sei insbesondere im Hinblick auf die Massivität der Planung der Vorhabenträgerin, die Abstandsflächenthematik, das Problem der verkehrsmäßigen Erschließung und der grundlegenden Veränderungen der das Grundstück der Mandantin beeinflussenden städtebaulichen Strukturen geboten. Es bestehe ein zwingender Zusammenhang zwischen der Planung der Vorhabenträgerin und der bauleitplanerischen Behandlung der Grundstücke und der Eigentumsrechte ihrer Mandantin, genauso wie dies beim Areal des Forums Bogenhausen, das im Eigentum der Familie ihrer Mandantin stehe, der Fall sei.

Stellungnahme:

Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Planungshoheit liegt bei der Landeshauptstadt München. Die Planungshoheit umfasst dabei auch die räumliche Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter Beachtung der Grundregeln der §§ 1, 1a BauGB.

Eine Miteinbeziehung der Bereiche nördlich und südlich des Vorhabengebietes ist nicht im Rechtssinne städtebaulich erforderlich. Es liegt weder ein Fall einer ohnehin nur im Ausnahmefall bestehenden Planungspflicht bzw. Planungsobliegenheit vor, noch ist die fehlende Miteinbeziehung ein Abwägungsfehler. Das Planungsgebiet unterliegt einer autarken städtebaulichen Konzeption, die ohne Miteinbeziehung der Nachbargrundstücke verwirklicht werden kann. Die Gebiete nördlich und südlich des Vorhabengebiets sind trotz der Planung weiterhin selbständig und gemäß der dort geltenden Rechtsvorschriften nutzbar, so dass eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auch in diesen Bereichen nach wie vor gewährleistet ist. Durch die Planung

entstehen keine nicht zu bewältigenden Konflikte, die sich ausschließlich über die Miteinbeziehung der Nachbarflächen lösen ließe. Darüber hinaus hat sich die Landeshauptstadt München im Rahmen ihrer Planungshoheit und in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin für eine vorhabenbezogene Bauleitplanung nach § 12 BauGB entschieden und damit den Nutzen einer entsprechenden Gewährleistung für die Umsetzung des Vorhabens. Die Miteinbeziehung von Flächen, die nicht Gegenstand des Vorhabens- und Erschließungsplans sind, soll vorrangig vorgesehen werden, wenn städtebauliche Spannungen entstehen und nur durch Miteinbeziehung weiterer Flächen eine städtebauliche Lösung gefunden werden kann (d. h. sog. sachnotwendige Ergänzungen, z. B. Erschließungsflächen, die zur Abwicklung des Vorhabens erforderlich sind). Auch wenn theoretisch die Miteinbeziehung der Flächen südlich und nördlich in den Bebauungsplan möglich wäre, besteht rechtlich keine Verpflichtung dazu. Aufgrund des herrschenden Nebeneinanders zwischen vertraglichen Durchführungsverpflichtungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und einer reinen Angebotsplanung ist dies im hiesigen Fall nicht zielführend. Zudem kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nur mit einem Vorhabenträger aufgestellt werden.

Mit Schreiben vom 21.09.2018 an die Vertretung der Eigentümer*in des Grundstücks südlich des Vorhabengebiets informierte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung über den Sachstand und das weitere Vorgehen zum Bebauungsplan Nr. 2150 und legte darüber hinaus dar, dass eine Verknüpfung dieser beiden Vorhaben nicht zielführend erscheint, da die Grundstücke nicht direkt aneinander grenzen.

Die vorgetragene Eigentumsbeeinträchtigung auf dem Nachbargrundstück durch die Heraufzoning des Baurechts auf dem Vorhabengrundstück ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich verändert die Planung nichts an den maßgeblichen Kennzahlen des nicht der Änderung unterliegenden, verbleibenden Teils des Bebauungsplans. Soweit hiermit gemeint sein sollte, dass eine größere bauliche Dichte im Rahmen der hiesigen Bauleitplanung auch eine höhere Dichte auf dem baulichen Nachbargrundstück städtebaulich rechtfertigen würde, handelt es sich um eine rechtlich im Rahmen des Eigentums nicht geschützte Gewinnerwartung, der im Übrigen die Einschätzungsprärogative der Landeshauptstadt München bzgl. des Umgriffs des Planungsgebiets und ihrer städtebaulichen Konzeption gegenübersteht.

Bei der Entwicklung der Planung und der künftigen Gebäudehöhen wurden die nachbarschaftlichen Belange, wie Verschattung, Belüftung etc. und die vorhandenen städtebaulichen Strukturen untersucht und berücksichtigt. Daher sieht das Planungskonzept zur nördlichen Nachbarbebauung einen niedrigeren Hochpunkt vor, als zu den südlich angrenzenden Nachbargrundstücken. Der nordöstliche Turm mit den geplanten 16 Geschossen ist nur drei Geschosse höher als der Hochpunkt der nördlichen Nachbarbebauung und lehnt sich damit an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen an. Der Baukörper rückt von der Grundstücksgrenze weiter zurück, damit die Abstandsflächen gemäß BayBO für die Gebietskategorie gewahrt werden. Aber auch zur Bebauung ist trotz des

Hochpunkts ausreichend Abstand bedacht, so dass keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Damit sind die gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1325 erwähnten zulässigen Wohnungen im MK1 weiterhin möglich (oberstes Geschoss im Zeilenbau sowie im Punkthaus ab 25 m). Eine angeblich erdrückende Wirkung ist aufgrund der Schlankheit des geplanten Baukörpers nicht nachvollziehbar. Die Bestandsgebäude rückten bisher deutlich näher, zum Teil sogar bis an die Grundstücksgrenze heran. Das neue Ensemble verbessert durch den größeren Abstand zwischen den Gebäuden und den damit verbundenen größeren Freiflächen, die städtebauliche Situation deutlich. Dazu trägt auch bei, dass künftig keine bzw. nur offene Einfriedungen des Vorhabengrundstücks zulässig sind. Die in der Planung erwähnte Mauer zu den nördlichen und östlichen Nachbargrundstücken ist lediglich als Stützmauer zur Abfangung der unterschiedlichen Geländehöhen gedacht. Oberirdisch ist nur eine offene Absturzsicherung geplant und wahrzunehmen.

9. Erforderlichkeit der Planung

Von der anwaltlichen Vertretung einer benachbarten Grundstückseigentümerin wurde angeführt, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich sei.

Zunächst seien die Zielsetzungen des Bebauungsplans, die in der Durchlässigkeit des Planungsareals zum Denninger Anger bestünden, nicht umsetzbar. Das für die Durchgängigkeit zum Denninger Anger notwendige Grundstück stehe nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und auch nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München. Damit sei insoweit eine wesentliche Zielsetzung der Bauleitplanung nicht realisierbar, was auf die Planrechtfertigung durchschlagen müsse.

Der Bebauungsplan sei des Weiteren deswegen nicht erforderlich, weil es sich um eine reine Gefälligkeitsplanung der Landeshauptstadt München zugunsten einer Staatseinrichtung handle, ohne dass der für die Planung behauptete städtebauliche Bedarf und die städtebauliche Rechtfertigung, insbesondere für die Errichtung eines Hochhauses, bestehe.

Von der anwaltlichen Vertretung eines benachbarten Grundstückseigentümers werde ebenfalls bezweifelt, dass das Ziel der Bauleitplanung eine Durchlässigkeit des Vorhabenareals zum Denninger Anger herzustellen, erreicht werde. Das hierfür erforderliche Grundstück stehe im Eigentum seines Mandanten und solle mit einer Kindertagesstätte bebaut werden.

Stellungnahme:

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Dass sich das östlich an das Planungsgebiet angrenzende Grundstück nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Landeshauptstadt München befindet, steht den Planungszielen des Bebauungsplans nicht entgegen. Im Bereich der künftigen Kindertagesstätte bzw. im Bereich des Denninger Angers sind keine

planerischen Festsetzungen zu einer Durchwegungsmöglichkeit vorgesehen. Die erwünschte zukünftige „Durchlässigkeit“ zielt zum Einen auf optische und klimatologische Aspekte ab, die durch die großzügige torartige Öffnung unterhalb des Verbindungsriegels entstehen. Zum Anderen ist damit das Ziel der fußläufigen Verbindung von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger über das Vorhabengebiet gemeint. Dies kann ohne die Einbeziehung weiterer Grundstücke hergestellt werden und wird über eine Dienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Von der U-Bahn Station kann man das Vorhabengebiet durch die großzügige Öffnung queren und an der südöstlichen Grundstücksecke, über den unmittelbar angrenzenden bestehenden Fußweg an der südlichen Grenze, in den Denninger Anger gelangen.

Eine vorhabenbezogene Planung ist aufgrund der Umsetzung eines konkreten Vorhabens naturgemäß auch an privaten Interessen ausgerichtet. Es handelt sich dennoch nicht um eine Gefälligkeitsplanung, da die Planung nicht ausschließlich das Interesse Privater befriedigen soll. Die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Landeshauptstadt München werden mit der Planung ebenso verfolgt, sowie ein Mehrwert für die Allgemeinheit generiert. Dazu gehört zum Beispiel die Schaffung von qualitativ hochwertigen Freiflächen auch für die Öffentlichkeit mit zum Teil guter Aufenthaltsqualität, die Durchquerung des Vorhabengebietes, die gastronomischen Nutzungen auf Erdgeschosebene, sowie die Erfahrbarkeit des Hochpunktes durch öffentliche Nutzungen im obersten Geschoss des Bauteils A. Mit der Planung möchte die Landeshauptstadt München den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung anwenden und an einem städtebaulich geeigneten Standort, der bislang bereits durch eine Büronutzung geprägt ist, eine höhere bauliche Dichte, unter Beibehaltung der grundsätzlichen Nutzungsstruktur, implementieren um den Standort damit zu modernisieren und neu zu beleben. Dabei handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung, die gesetzlich einer Entwicklung auf bislang ungenutzten Flächen auch vorzuziehen ist. Darüber hinaus verfügt die Landeshauptstadt München durch ihre Planungshoheit über eine weite Einschätzungsprärogative, die sich an den Grundsätzen der sachgerechten Abwägung messen lassen muss. So wird eine Erhöhung der baulichen Dichte durch einen Hochpunkt in dem städtebaulichen Kontext und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als erforderlich und zielführend von der Landeshauptstadt München angesehen. Dass sich die Planung dabei auch an den Bedürfnissen der Vorhabenträgerin orientiert, ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB bereits gesetzlich vorgegeben.

10. Bauphase

Ein Bürger äußerte Bedenken bezüglich der Ruhezeiten während der Bauphase. Bei zwei Arbeitsrhythmen gäbe es laufend Autoverkehr.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben während der Abbruch-

und Bauphase sind durch den Bauherrn einzuhalten. Die Abwicklung der Baustelle ist jedoch nicht Thema der Bauleitplanung.

11. Vorschläge zur Umnutzung

Es wird vorgeschlagen, einen Teil des Baukörpers zur Errichtung eines Altersheimes zu verwenden.

Stellungnahme:

Das Grundstück erscheint für eine Vielzahl von Nutzungen grundsätzlich geeignet. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist für das Grundstück planungsrechtlich zulässig und auch städtebaulich geboten. Sowohl die städtebauliche Einbindung in die Umgebung als auch die verkehrstechnische Anbindung an den ÖPNV durch die nahe gelegene U-Bahn, Bus und Trambahnverbindung bieten optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Die unmittelbare Nachbarschaft auf dieser Straßenseite, mit dem angrenzenden Forum Bogenhausen sowie der Tankstelle, bestätigt diese Nutzung. Auch der Bestand mit den Bürogebäuden der Siemens AG umfasste bereits eine gewerbliche Nutzung, womit durch das neue Headquarter der Vorhabenträgerin der Gewerbestandort in moderner Form fortgeführt wird. Da die Eigentümerin beabsichtigt, alle bisherigen Münchner Standorte der Vorhabenträgerin an der Richard-Strauss-Straße 76 zusammenzufassen, werden Büroflächen in großem Umfang benötigt. Das künftige dynamische Wachstum der Vorhabenträgerin wird hierbei berücksichtigt. Die Büronutzung wird durch sinnvolle arrondierende Sondernutzungen, wie eine Kantine, Sportflächen, einen Betriebskindergarten, öffentliche Gastronomieflächen und kleinteiligem Einzelhandel ergänzt und erfüllt damit die Anforderungen an einen modernen und zukunftsfähigen Bürostandort. Daher stehen weitere Flächen, wie zum Beispiel für ein Altersheim, nicht zur Verfügung und sind mit einem solchen Konzept allein schon funktional und nutzungsbedingt, aber auch baulich wenig verträglich und sinnvoll kombinierbar.

12. Landesbund für Vogelschutz (LBV), Schreiben vom 08.01.2020

Der LBV gab zu bedenken, dass die geplanten gigantischen Glasflächen aufgrund von Durchsichten und Spiegelungen von Himmel und Landschaft eine große Kollisionsgefahr für Vögel darstelle.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass Zugvögel auch durch nachts beleuchtete, transparente Baukörper von ihren Zugrouten abgebracht, dadurch stundenlang orientierungslos umherfliegen und daher dem Tod durch Erschöpfung oder Stress ausgesetzt seien. Es sei verständlich, da hinlänglich bekannt, dass dieser Aspekt bei Wettbewerbsentscheidungen bis heute nicht berücksichtigt werde. Auch München müsse einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten.

Er fordere daher ein Konzept, das sicherstelle, dass die Kollisionsgefahr für Vögel weitestgehend durch bauliche Maßnahmen reduziere. Vorstellbar sei neben einer deutlichen Reduzierung des Glasflächenanteils ein feststehender

außenliegender Sonnenschutz. Des Weiteren werde auch ein Beleuchtungskonzept gefordert, das sicherstelle, dass die nächtliche Beleuchtung der Baukörper unterbleibe bzw. auf ein Minimum reduziert werde.

Stellungnahme:

In Anbetracht der angrenzenden Parkstrukturen des Denninger Angers im Osten sowie der strukturreichen Kleingartenanlagen im Süden ist grundsätzlich von einer höheren Aktivität von Vögeln im Planungsgebiet auszugehen. In Verbindung mit den geplanten Hochhäusern, die in der Regel größere Fensterfronten und einen höheren Raumwiderstand aufweisen, ist das Kollisionsrisiko in Anlehnung an das Bewertungsverfahren der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2019) mit Hoch zu bewerten, so dass aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind. In den Festsetzungen sowie in der Begründung des Bebauungsplans wurden konfliktvermeidende Maßnahmen zum Vogelschutz in Anlehnung an den Leitfaden von Schmid et al. (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach bzw. die Beschränkung auf einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufgenommen. Laut gutachterlicher Einschätzung wird damit das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich reduziert. Zudem wurde in der Satzung eine Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln aufgenommen, die der Vermeidung von Lichtverschmutzung und der Anlockwirkung auf Insekten dient. Damit wird auch dem Vogelschutz Rechnung getragen. Der Hinweis zum Beleuchtungskonzept wurde der Vorhabenträgerin für den Bauvollzug weitergeleitet.

13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 29.01.2020

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. stimme dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 zu. Es werde die Empfehlung gegeben, die Begrünung der Dachflächen mit einer Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm herzustellen. Bei der Begrünung sollen ausschließlich autochthone Gehölze verwendet werden.

Stellungnahme:

Für die im Bereich des Dachgartens zu begrünenden Flächenanteile auf dem Bauteil B ist eine Mindestsubstratdicke (inkl. Dränschicht) von im Mittel 0,6 m festgesetzt, um eine intensive Begrünung mit Großsträuchern, alpinen Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit das Speichervolumen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine anschließende Verdunstung über die Gehölze erhöht.

Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, die Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut gemäß Bundesnaturschutzgesetz für die freie Natur geregelt. Das Vorhabengebiet, welches sich innerhalb des dicht besiedelten Stadtgebietes befindet und im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1325 als Kerngebiet

ausgewiesen ist, zählt jedoch nicht zur freien Natur. Eine Verpflichtung, autochthones Pflanzmaterial zu verwenden, besteht demnach nicht, es wird daher auf die Beschränkung auf autochthone Gehölze verzichtet. Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit eröffnen, ein möglichst breites Spektrum an standortgerechten Gehölzen zuzulassen, um sowohl auf gestalterische Aspekte als auch auf die Klimaauswirkungen reagieren zu können. Gleichwohl setzt der Bebauungsplan fest, dass die in der Planzeichnung festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen zu einem Anteil von mindestens 50 % mit einer Bepflanzung aus überwiegend heimischen Sträuchern, Stauden, Gräsern oder blütenreicher Wiesenansaat herzustellen sind, um dadurch das Nahrungsangebot insbesondere für Vögel zu stärken. Zudem wird dem Bauherrn die Anregung weitergegeben, einen gewissen Anteil an gebietseigenen und autochthonen Gehölzen zu verwenden, um den Genpool aufrecht zu erhalten.

B) Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.12.2020 mit 29.01.2021. Soweit sich eingegangene Äußerungen auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beziehen, wird nachfolgend dazu Stellung genommen.

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLFD), Schreiben vom 18.01.2021

Zur vorgelegten Planung nehme das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange :

Grundlage des vorliegenden B-Plan-Entwurfes bilde ein Wettbewerbsverfahren ohne Beteiligung des BLfD. Aufgrund seiner Lage und Größe sei das geplante Bauwerk als „Nähefall“ nach Art. 6 BayDSchG zum denkmalgeschützten Hypohochhaus (heute: HVB-Tower) an der Richard-Strauss-Straße zu betrachten.

Der Standort verhalte sich konform mit den Zielen der dritten Hochhausstudie, deren Entwurf seit 2020 von der Landeshauptstadt München publik gemacht werde. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehe mit dem Standort Einverständnis, auch wenn, wie in anderen Fällen, Methodik und Ergebnisse der durchgeführten Sichtfeldanalyse (Büro Eisenlauer) nicht der erforderlichen Komplexität und Sorgfalt bei der Behandlung der Aufgabe entspreche. Das neue Hochhaus werde die Reihe der bestehenden Hochhäuser in der Richard-Strauss-Straße und am Arabellapark fortsetzen. Ob es allerdings gelinge, den gegliederten Aufbau und die ikonenhafte Gesamtwirkung des Hypohochhauses zu erreichen, dürfe bezweifelt werden. Dafür seien die drei Baukörper mit Wandhöhen von 97 m, 65 m und 57 m zu sehr miteinander verschmolzen. Dem könne auch die erkennbar anspruchsvolle Fassadengestaltung nicht abhelfen.

Eine Beeinträchtigung nach Art. 6 BayDSchG sei gleichwohl nicht anzunehmen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Man weise 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 auffinde, sei verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet seien 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 befreie die Übrigen. Nehme der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so werde 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:

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Untersuchungsmethode zur Beurteilung des Erscheinungsbildes einzelner Hochhausentwicklungen im Stadtraum wurde in der Fortschreibung der Hochhausstudie 1995 von Detlef Schreiber entwickelt. Seit dem Beschluss der Studie vom 09.04.1997 ist die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) als Einzelfallprüfung verpflichtend erforderlich. Mit zirka 50 Anwendungsfällen ist die SVU inzwischen ein bewährtes Instrument. Die Methodik wurde dabei kontinuierlich entsprechend neuer technischer Möglichkeiten weiter entwickelt. So ersetzt heute selbstverständlich das 3D-Stadtmodell früher erforderliche Konstruktionen mit Schnitten über dem Stadtgrundriss. Die SVUs werden ähnlich wie andere Fachgutachten durch Büros mit besonderer Expertise erstellt und anschließend von der Verwaltung geprüft und abgenommen.

Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Projekt Richard-Strauss-Straße erfüllt nach Prüfung durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

- die bereits von Detlef Schreiber formulierten Grundlagen (wie die Berücksichtigung verschiedener Wahrnehmungsstufen, der Bedeutung der Topografie etc.),
- die seit 2010 geltenden städtischen Standards für SVUs (zum Aufbau, zur Auswahl der Standorte oder zu den Aufnahmebedingungen der Bilder),
- einen sorgfältigen Recherche- und Auswahlprozess zur Festlegung der Standorte (einschließlich der Abstimmung mit der Verwaltung)

und erarbeitet damit eine nachvollziehbare und plausible Bewertung der visuellen Wirkung des geplanten Hochhausensembles.

Das Vorhaben reiht sich in die bestehenden Hochhäuser entlang der Richard-Strauss-Straße und im Arabellapark ein und führt diese Reihung als Ensemble gebührend fort. Es ist richtig, dass die drei Baukörper durch die geringeren Höhenabstände der Baukörper stärker miteinander verschmolzen sind, als es bei dem denkmalgeschützten Hypovereinsbankgebäude der Fall ist. Nichtsdestotrotz wird das Vorhaben durch seine anspruchsvolle Fassadengestaltung, der zurückhaltenden schlichten Gebäudekonfiguration und durch die Höhenstaffelung seinem Standort und dem Anspruch an seiner Außenwirkung im Stadtraum gerecht.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin für den Bauvollzug weitergeleitet.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.12.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - habe die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 werde wie folgt Stellung genommen:

Im Vorhabengebiet sei bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Es handle sich dabei um die Hauszuführung für die Richard-Strauss-Str. 76. Diese Hauszuführung solle, solange sich aktive Anschlüsse darauf befänden, auf dem Grundstück verbleiben.

Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, könnten diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.

Außerdem befände sich im Vorhabengebiet eine Kabelkanalanlage, im beiliegenden Lageplan farblich gekennzeichnet. Diese Kabelkanalanlage sei kein Eigentum der Telekom Deutschland GmbH.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien zurzeit nicht vorgesehen.

Einen Lageplan mit eingezeichneten Telekommunikationsanlagen sei beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan seien der darin eingefügten Legende zu entnehmen.

Um Beachtung werde gebeten: Der übersandte Lageplan sei nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sei er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich werde gebeten, beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.

Für den Abbruch vorhandener Telekommunikationslinien bzw. die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen

der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werde.

Es werde gebeten, 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 sei 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. Es werde gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werde.

Um eine weitere Beteiligung am Planverfahren werde gebeten.

Stellungnahme:

Die im Vorhabengebiet ehemals vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur enthält keine aktiven Anschlüsse mehr. Nach Kündigung der Anschlüsse wurden alle Telekommunikationsanlagen entfernt.

Bei der in der Stellungnahme genannten Kabelkanalanlage, die sich nicht im Eigentum der Telekom Deutschland GmbH befindet, handelt es sich um einen Kabelanschluss des Voreigentümers Siemens. Dieser wurde stillgelegt und im Rahmen des Rückbaus bzw. der Abbruch- und Aushubarbeiten der Baugrube entfernt.

Im Zuge des Neubaus und dabei gegebenenfalls erfolgenden Erweiterungen der Telekommunikationslinien werden die erforderlichen Vorgaben eingehalten und nicht durch Baumpflanzungen behindert. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin zur Beachtung bei der weiteren Planung und im Bauvollzug weitergeleitet. Da die vorhanden Leitungen bereits entfernt wurden, ist eine Festsetzung dazu im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3. Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern, E-Mail vom 04.02.2021

Nach den neuen Regeln werde eine Kennzeichnung der Gebäude als Luftfahrthindernis (also mit roten Hindernisfeuern gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen) im innerstädtischen Bereich erst ab 150 m Höhe über Grund gefordert. Da aber über dem Stadtgebiet München Hubschrauberkehr von Polizei und Rettungsdiensten auch bei Nacht in niedrigen Höhen durchgeführt werde, empfehle man eine Nachtkennzeichnung mit Hindernisfeuern an den vier Ecken des Hochhausdaches auch ab einer Höhe von 100 m. Hier in diesem Falle insbesondere deshalb, da der Hubschrauberlandeplatz des Klinikums Bogenhausen in nur zirka 1 km Entfernung liege und dieser auch bei Nacht angefliegen werde.

Von der Deutschen Flugsicherung (DFS) werde eine gutachterliche Stellungnahme nach § 31 Abs. 3 LuftVG abgegeben. Es werde gebeten, die

darin genannten Hinweise zur Veröffentlichung der Daten zur gegebenen Zeit zu übermitteln. Die Veröffentlichung solle dann zeitgleich mit der Errichtung des Gebäudes erfolgen.

Stellungnahme:

Aus der Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung vom 02.02.2021 geht hervor, dass aus zivilen Hindernisgründen und militärischen Flugbetriebsgründen gegen die Errichtung des Hochhauses mit einer maximalen Höhe von 624,75 m ü. NN (102,25 m ü. Grund) keine Einwände bestehen, wenn eine Veröffentlichung als Luftfahrthindernis veranlasst wird. Die hierfür benötigten Veröffentlichungsdaten zum Projekt wurden an die Deutsche Flugsicherung übermittelt. Die Empfehlung einer Nachtkennzeichnung mit Hindernisfeuern an den vier Ecken des Hochhausdaches wird umgesetzt.

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 22.12.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Er hat sich in der Sitzung am 09.02.2021 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme (Anlage 4) einstimmig beschlossen:

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 13 Bogenhausen fordert zur Aufgabe der bisherigen Planung betreffend des ehemaligen Siemens-Areals an der Richard-Strauss-Straße auf und stellt folgenden Antrag.

I.

Der Bezirksausschuss bittet die Landeshauptstadt München, die bisherige Planung betreffend den Bebauungsplan Richard-Strauss-Straße, ehemaliges Siemens Headquarter, in der bisherigen angedachten Form nicht weiter zu verfolgen und dabei im Rahmen der weiteren Planung vielmehr Folgendes zu berücksichtigen:

Die Landeshauptstadt München möge mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln sich dafür einsetzen, dass vor Ort auf dem Grundstück überwiegend Wohnraumflächen entstehen.

Dabei solle hinsichtlich der Baurechtsmehrung mindestens 60 – 70 % der Fläche für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, wobei die SOBON Grundsätze zu beachten seien.

Der Bezirksausschuss Bogenhausen ist der Auffassung, dass die bisher angedachte Büronutzung auch in Zeiten oder gerade aufgrund der Corona-Pandemie nicht angebracht und städtebaulich vertretbar seien. Vielmehr müsse dringend Wohnraum geschaffen werden.

Zwar wäre aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes dem Grundstückseigentümer eine Büronutzung in gewissem Umfang möglich, jede angedachte Erweiterung allerdings bedarfe einer Bauleitplanung, die einzig und allein vom Willen der Gemeinde abhängig sei.

Anknüpfungspunkt müsse insofern das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB sein:

Zusätzliche Büroräume seien in Anbetracht des heutigen Standpunkts (2021 Satzungsbeschluss) nicht mehr als planerisches Ziel gerade an diesem Standort denkbar und sinnvoll. Vielmehr werde seit Jahrzehnten gefordert, dass in München, gerade im Münchner Osten, Wohnraum entstehe. Dieser könnte vor Ort im Rahmen einer sinnvollen Mischnutzung stattfinden.

Sofern der Grundstückseigentümer nicht bereit sei, diesen Weg zu gehen, müsse die Landeshauptstadt München darüber nachdenken lediglich das heute bestehende Baurecht (ehemaliges Siemens-Gebäude) zuzusprechen und eine Erweiterung nicht zuzulassen.

Der derzeitige Planungsgedanke hinsichtlich einer reinen Büronutzung sei somit im angedachten Nutzungsumfang aufzugeben und im Rahmen der Weiterplanung die Schaffung von Wohnraum in den Fokus zu stellen.

II.

Der Bezirksausschuss weist darauf hin, dass das Gutachten erst einen Tag vor der Plenumsitzung zugeleitet wurde. Eine ordnungsgemäße Auseinandersetzung sei daher nicht mehr möglich gewesen.

III.

Hinsichtlich der Verkehrsthematik müsse daher auf die bisher vorliegende Begründung im Bebauungsplanentwurf verwiesen werden.

Die Verkehrsausführungen würden unmissverständlich den Schluss zulassen, dass bereits heute in erheblichem Maße die Verkehrsbelastungsgrenze erreicht sei.

Die Ausführungen der Stadt dazu, dass aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung und des bereits vorliegenden Überschreitens der Kapazitätsgrenze, die nun zusätzliche Überschreitung nicht mehr wirklich ins Gewicht falle, sei inakzeptabel und auch nicht schlüssig.

Im Gegenteil: Nachdem konkret aufgrund der angedachten Büronutzung die im Rahmen des Gutachtens vorgerechnete 24 Stundenberechnung sowieso nicht der Realität entspreche, zeige sich, dass ein Verkehrsinfarkt vor Ort zu erwarten sei. Das Verkehrskonzept führe daher ebenfalls zur logischen Schlussfolgerung, dass die Bauleitplanung in dem angedachten Umfang unverzüglich aufzugeben sei.

IV.

Nicht nachvollziehbar sei ebenfalls die Situierung der Kita. Diese müsse im Erdgeschoss untergebracht werden und nicht im Kellergeschoss. Sie brauche

außerdem mehr Platz und müsse hinsichtlich der Erreichbarkeit für die Eltern besser angeschlossen werden.

Der Bezirksausschuss führt dazu folgende Begründung aus:

Seit nunmehr drei Jahren befasse sich die Lokalpolitik mit der Nachverdichtung des ehemaligen Siemensareals. Von Anfang an würde die angedachte Bauleitplanung kritisch gesehen, nachdem der Grundstückseigentümer über ausreichende Büroeinrichtungen verfüge, wenngleich diese etwas in die Jahre gekommen seien.

Seit März 2020 habe die Welt der Corona-Virus im Griff. Rückfragen beim Grundstückseigentümer hätten ergeben, dass derzeit eine Vielzahl an Mitarbeiter*innen im Homeoffice arbeite und auch zukünftig entsprechende Homeoffice-Möglichkeiten geschaffen werden sollen.

Zudem sei angedacht weitere Flächen an Externe durch den Grundstückseigentümer zu vermieten.

Gleichzeitig bestehe allerdings nach wie vor in München Wohnraumnot. Die Landeshauptstadt München wolle östlich der Bahn viele Tausende neue Wohnungen entstehen lassen.

Gleichzeitig werde allerdings der wertvolle Baugrund an der Richard-Strauss-Straße nun gänzlich für die Büronutzung freigegeben. Dieser Widerspruch sei so nicht in sich lösbar.

Gerade aufgrund des Umstands, dass für das Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich sei und dieser somit in der zweiten Jahreshälfte 2021 liege, müsse diesbezüglich festgehalten werden, dass eine Büronutzung in dem Umfang nicht mehr der städtebauliche Plangedanke sein dürfe und könne.

Vielmehr sei diese Fläche auch einer entsprechenden Wohnnutzung in erheblichem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Dies sei auch tatsächlich sowie rechtlich möglich:

Zwar bestehe ein Bebauungsplan, auf den sich der Grundstückseigentümer berufen könne, der eine Büronutzung insofern zulasse. Sofern allerdings seitens des Grundstückseigentümers mehr Baurecht geschaffen werden solle, bedarfe es des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens. Hierauf bestehe kein Rechtsanspruch. Vor einem eigentlichen Satzungsbeschluss bestehe auf Seiten des Grundstückseigentümers gegenüber der Landeshauptstadt München kein Schadensersatzanspruch.

Dies bedeute wiederum, dass sehr wohl zum jetzigen Zeitpunkt noch eine Umplanung möglich sei. Die bereits ausgegebenen Planungskosten seien hinzunehmen, wobei der Bezirksausschuss der Auffassung sei, dass sich diese in

einem überschaubaren Umfang halten, nachdem für diese Wohnnutzung keine Neuplanung sondern eine Umplanung lediglich notwendig sei.

Sofern die Baukosten hierfür außer Verhältnis stehen würden, wären andere Gebäudehöhen zu wählen.

Gleichzeitig müsse ausgeschlossen werden, dass vor Ort allerdings bloßer Luxuswohnraum entsteht. Die SoBoN-Regeln seien anzuwenden.

Stellungnahme:

Zu I.

Im Vorfeld der Planungsüberlegungen wurden für den Standort in enger Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und Gutachten sowie städtebauliche Studien erstellt, um ein nachhaltiges und städtebaulich sinnvolles Konzept zu entwickeln. Auf Grund der städtebaulichen Einbindung, der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung an den ÖPNV und der unmittelbaren gewerblichen Nutzung in der Umgebung, ist der Standort für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Die neue Planung führt damit die Nutzungsart des geltenden Bebauungs- sowie des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan fort.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden dem Wettbewerb als Rahmenbedingungen zugrunde gelegt. Da die BVK sämtliche Bürostandorte in München an der Richard-Strauss-Straße 76 zusammenführen möchte, werden Büroflächen in großem Umfang benötigt, die auch ein gewisses Wachstum berücksichtigen müssen. Das Bestandsbaurecht würde dafür nicht im Ansatz ausreichen. So wurde das neue Gebäude so flexibel konzipiert, dass das zukünftige Wachstum der BVK in kleinen Einheiten abgebildet werden kann. Initial werden daher Flächen in gewissem Umfang an Dritte vermietet. Von einem weiteren dynamischen Wachstum der BVK, wie dies in den vergangenen Jahren der Fall war, ist in den kommenden Jahren auszugehen.

Die BVK befürwortet und unterstützt die Möglichkeit ihrer Mitarbeiter*innen, während der Corona-Pandemie aus dem Homeoffice zu arbeiten. Dennoch sollen im neuen Gebäude für 100 % der Mitarbeiter*innen Arbeitsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Selbst bei einer geringeren tatsächlichen Belegung wird sich kein geringerer Flächenbedarf ergeben, da aus den Erfahrungen der Pandemie größere Abstände für die Arbeitsplätze benötigt werden.

Um dem Thema der Wohnraumschaffung gerecht zu werden, wurde bereits zu Beginn der Planungen in der Richard-Strauss-Straße 76 über die freiwerdenden Flächen der Bestandsgebäude der BVK im Arabellapark diskutiert und dort vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein erhöhter Wohnanteil gefordert. Dies würde dort eine Planungsbedürftigkeit auslösen und die Baurechtsmehrung selbstverständlich den SoBoN Regularien unterliegen. Die BVK hat ihre grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, dort Wohnungsbau zu realisieren. Sie ist gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bestrebt, bei einer neuen Baurechtsschaffung im Arabellapark ein bestmögliches städtebauliches,

nachhaltiges und wirtschaftliches Konzept zu entwickeln. In der Beschlussvorlage wird als Antragspunkt aufgeführt, dass bei einer Umstrukturierung, die Planungsbedürftigkeit auslöst, ein erhöhter Wohnanteil zu sichern ist.

Die Planungen zum Bürogebäudekomplex in der Richard-Strauss-Straße sind zum jetzigen Zeitpunkt weit vorangeschritten, so dass die Integration von einem überwiegenden Wohnanteil eine Neuplanung und ein neues Wettbewerbsverfahren auslösen würde.

Im Übrigen entspricht die vorliegende Planung dem durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Ziel, an diesem für eine – wie oben geschildert – gewerbliche Nutzung sehr gut geeigneten Standort einen modernen Bürostandort zu entwickeln.

Zu II.

Erst mit E-Mail vom 25.01.2021 wurde das Planungsreferat gebeten, dem BA13 das Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zukommen zu lassen. Nach der Einholung der Freigabe des Gutachtens über die Fachdienststelle und der aus Datenschutzgründen erforderlichen Unkenntlichmachung personenbezogener Daten wurde das Gutachten zeitnah dem Bezirksausschuss innerhalb der einmonatigen Frist am 08.02.2021 zugeleitet.

Zu III.

Das Verkehrsgutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 wurde vom Mobilitätsreferat abgenommen und als plausibel und richtlinienkonform bewertet. Im Straßennetz der Landeshauptstadt München befinden sich leider Stellen, die großstadtbedingt nicht jederzeit fließenden Verkehr gewährleisten können. Die Bewertung der Qualitätsstufen der untersuchten Knotenpunkte bezieht sich immer jeweils auf die meist belasteten Fahrspuren im Knotenbereich und bildet keine pauschale Aussage für alle Fahrbeziehungen ab.

Im Gutachten zum Projekt Richard-Strauss-Straße 76 wurde im Ergebnis dargestellt, dass der Neuverkehr des Planungsvorhabens keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen längs der Richard-Strauss-Straße bzw. das Verkehrsgeschehen des Leuchtenbergrings und der Denninger Straße hat.

Zudem wurde zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ein Mobilitätskonzept entwickelt, um die verkehrlichen Belastungen so gering wie möglich zu halten. Durch die günstige Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle und durch das Mobilitätskonzept kann der Stellplatzbedarf von 1049 Stellplätzen auf nun 524 Stellplätze reduziert werden. Mit einem geringfügigen Spielraum von sechs Stellplätzen basiert die Festsetzung einer Mindeststellplatzanzahl auf der detaillierten Vorhabenplanung. Neben der Förderung des ÖPNVs durch die Nutzung günstiger Jobtickets für die Mitarbeiter*innen soll auch die Fahrradnutzung gefördert werden. Dazu sind in der Tiefgarage zirka 600 Fahrradstellplätze sowie Dusch- und Trockenräume vorgesehen. Eine flexible Arbeitszeitenregelung der BVK soll dazu beitragen, den Verkehr zu Stoßzeiten zu entzerren. Das Mobilitätskonzept wurde mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt und

wird über den Durchführungsvertrag, über die Vorhabenpläne und in Teilen über Dienstbarkeitsflächen gesichert.

Zu IV.

Die für die Mitarbeiter*innen der BVK geplante Kindertageseinrichtung (Kita) ist abgewandt von der Richard-Strauss-Straße im durch die Gebäudesituierung lärmabgeschirmten Bereich des Bauteils C situiert. Die Planung sieht zur guten Belichtung und Belüftung in diesem Bereich eine Abgrabung bis zu einer Tiefe von ca. 5,50 m vor, sodass keine „Kellersituation“ entsteht. Außerdem sorgen große Fensterflächen für ausreichende Belichtung. Die angrenzenden Freispielflächen sind damit ebenfalls lärmgeschützt auf gleicher Ebene barrierefrei erreichbar. Die abgewandte Lage ermöglicht den Kindern ein sicheres Spielen im Freien. Die Kita und auch die Freiflächen sind barrierefrei über das Gebäude erreichbar. Zusätzlich kann die Kita inklusive Freiflächen über die Fahrradrampe im Nordwesten und die Treppe im Osten erreicht werden. Nach aktuellem Planungsstand sind zwei Kinderkrippen und zwei Kindergartengruppen in Planung, sodass mit zirka 74 Betreuungsplätzen gerechnet werden kann. Davon wird voraussichtlich ein gewisses Kontingent an Betreuungsplätzen der nachbarschaftlichen Umgebung zur Verfügung stehen.

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
- Anwendung einer Holzhybrid-Bauweise
- Bestellung von Dienstbarkeiten u. a. zur Durchwegung des Planungsgebiets
- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts und dessen Sicherung
- Altlastensanierung im gesamten Planungsgebiet

Der Durchführungsvertrag (Anlage 5) wird mittels eines Hinweisblattes nachgereicht.

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

Dem Korreferent, Herrn Stadtrat Bickelbacher und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller 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 Stellungnahme des Bezirksausschuss 13 Bogenhausen (Punkt C des Vortrages) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 für den Bereich Richard-Strauss-Straße (östlich), Gemarkung Bogenhausen, Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225, Plan vom 08.08.2021 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. 2150 erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z. B. Stellung von Sicherheiten, Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten) erfüllt sind.
7. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 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. Im Falle von Umstrukturierungsabsichten für die derzeit von der BVK als Büroflächen genutzten, zukünftig freiwerdenden Flächen (Flurstück Nrn. 206/13, 207/2, 207/4-6, Gemarkung Bogenhausen), die eine Bebauungsplanänderung erfordern, ist ein Mindestanteil von 50 % der Geschossfläche für Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2150
der Landeshauptstadt München
Richard-Strauss-Straße (östlich),
Gemarkung Bogenhausen,
Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225

(Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325)

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 Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Richard-Strauss-Straße (östlich), Gemarkung Bogenhausen, Flurstück Nrn. 214/17, 214/26, Teilfläche 225 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 08.08.2021, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am _____, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325 werden durch diesen verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für das Vorhabengebiet wird ein Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt.
- (2) Ausgeschlossen werden:
 - a) Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von insgesamt 650 m² Verkaufsfläche
 - b) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
 - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

- d) Spielhallen, Spielcasinos sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Tabledancebars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
 - e) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO
- (3) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
- a) im ersten Untergeschoss zusätzlich zu den Stellplätzen, Technikflächen:
 - eine Kindertageseinrichtung (Kita)
 - Sportflächen
 - sonstige den Hauptnutzungen dienende Nebennutzungen
 - b) im Erdgeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Mobilitätszentrale
 - c) im Mezzaningeschoss (in den Bauteilen B und C):
 - Bauteil C: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Bauteil B: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Schank- und Speisewirtschaften,
 - d) vom 1. Obergeschoss bis einschließlich 11. Obergeschoss sowie vom 13. Obergeschoss bis einschließlich 23. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - e) Im 12. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - f) Im 24. Obergeschoss:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
 - mind. 350 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen
 - g) Schank- und Speisewirtschaften auf den Dachflächen der Bauteile A und B, auf Bauteil A mind. 280 m² Schank- und Speisewirtschaften oder öffentliche Nutzungen.
- (4) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche in Kombination mit der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe sowie der

maximalen Geschossfläche lt. Planzeichnung.

- (2) Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) von 4.900 m² darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 19.250 m² überschritten werden.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (4) Die festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß folgender Flächen überschritten werden:
 - a) einen Durchgang gemäß Planzeichnung bis maximal 400 m²
 - b) Sportflächen, Poststelle und Kita im Untergeschoss im Umfang bis maximal 3.500 m²
 - c) eine in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe gemäß Planzeichnung bis maximal 250 m²
 - d) Galerien / Zwischengeschosse im Bereich von Lufträumen bis maximal 1.500 m²
 - e) Technikflächen auf den Dächern inkl. zugehöriger Treppenräume bis maximal 2.500 m²
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die geschossflächenrelevanten Flächen für die nach § 8 Abs. 3 der Satzung zulässigen Dachaufbauten des auf den Dachgarten führenden Treppenhauses und der Fassadenbefahranlage unberücksichtigt, sofern sie eine Gesamtfläche von 60 m² nicht überschreiten.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen einschließlich dem oberen Abschluss der Attika beziehen sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt von 522,50 m ü. NHN.

§ 5 Abstandsflächen

- (1) Im Vorhabengebiet gilt zu den nördlich, südlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefe von 0,4 H gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden.

- (2) Außerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Linie „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“ sind ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m und einer Grundfläche von insgesamt maximal 120 m² zulässig.
- (3) Zudem darf die südliche Baugrenze durch Zuluftschächte auf einer Fläche von insgesamt maximal 60,0 m² mit einer Höhe von maximal 5,5 m überschritten werden.
- (4) Die westliche und östliche Baugrenze des Bauteils B darf durch je eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis maximal 7,0 m Tiefe überschritten werden. Die Überschreitung ist auf eine maximale Fläche von jeweils 200 m² pro Freischankfläche beschränkt.

§ 7 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Trafostationen sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind folgende Nebenanlagen zulässig:
 - a) In den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen FSt sind überdachte Fahrradabstellplätze zulässig. In den mit St gekennzeichneten Flächen sind oberirdische, nicht überdachte Kfz-Stellplätze zulässig.
 - b) Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung an der westlichen Grundstücksgrenze, südlich der Tiefgarageneinfahrt mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m²
 - c) Nebenanlagen und Spieleinrichtungen für die Kita
 - d) Anlagen, die der Gestaltung der Freiflächen dienen
 - e) Elektro-Ladestationen
 - f) Zwei Fluchttreppenhäuser mit einer Fläche von jeweils maximal 30,0 m²
 - g) eine Zufahrtsrampe für die Fahrradabstellplätze im ersten Untergeschoss
 - h) eine Außentreppe zur Kita im ersten Untergeschoss sowie zu deren Freispielfläche
 - i) je ein Werbepylon im Einfahrtsbereich der Tiefgarage sowie nahe dem U-Bahn Ausgang Richard-Strauss-Straße auf dem Baugrundstück und an jedem Eingang gem. § 13 Abs. 2 der Satzung

§ 8 Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern, sowie Windschutzelemente sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Ausgenommen davon sind technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung.
Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses

zurückzusetzen, Windschutzelemente auf dem Dach des Bauteils A sind davon ausgenommen.

- (2) Für die Bauteile A und C sind Dachaufbauten und technische Anlagen wie folgt zulässig:
- a) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine Grundfläche von maximal 80 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarzellen u. ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen. Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Antennen- und Satellitenanlagen sind mit einer Höhe von maximal 6,0 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Sie sind baulich zusammenzufassen und einzuhausen.
 - b) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Sie sind um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und von der Pflicht zur baulichen Zusammenfassung und Einhausung ausgenommen.
- (3) Für das Bauteil B sind Dachaufbauten wie folgt zulässig:
- a) Für maximal 40 % (zirka 750 m²) der Dachfläche ist eine Nutzung für Technikeinbauten, ein Treppenhaus zur Erschließung des Dachgartens und der Technikflächen sowie eine Fassadenbefahranlage zulässig. Zusätzlich ist ein Lastenaufzug mit einer Größe von maximal 35 m² im Übergang des Bauteils B zu Bauteil C zulässig. Das Treppenhaus und der Lastenaufzug dürfen die realisierte Wandhöhe um maximal 3,0 m überschreiten.
 - b) Auf mindestens 60 % der Dachfläche (zirka 1.200 m²) ist ein Dachgarten mit intensiver Begrünung herzustellen. Dieser ist mit Großsträuchern, Stammbüschen, Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke (inkl. Dränschicht) muss dabei im Mittel 0,6 m betragen.
 - c) Von dieser Dachgartenfläche (zirka 1.200 m²) sind Belagsflächen bis zu einem Anteil von 50 % (zirka 600 m²) zulässig. Diese sind in die angrenzenden Pflanzflächen, soweit höhenmäßig möglich, zu entwässern. Innerhalb der Belagsflächen auf Bauteil B sind sechs offene, teils überlappende, ovale Pavillons mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m² und einer Höhe von maximal 3,6 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Unter einem der Pavillons ist ein Treppenhaus und unter einem weiteren ein Technikraum für die Fassadenbefahranlage mit je maximal 30 m² zulässig.
- (4) Absturzsicherungen dürfen die als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe um bis zu 0,5 m überschreiten, sofern sie die Abstandsflächen einhalten.
- (5) Windschutzelemente auf dem Dach des Bauteils A sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig und können, sofern sie die Abstandsflächen einhalten, auch als weitergeführte Fassade transparent ausgeführt werden. Transparente Flächen sind unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes gemäß § 9 der Satzung auszubilden.

§ 9 Maßnahmen zum Vogelschutz

- (1) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.
- (2) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt.

§ 10 Dienstbarkeiten, Schutzzonen

- (1) Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete dinglich zu sichernde Fläche G wird ein Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München und der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen (Gehrecht) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für die in der Planzeichnung gekennzeichnete dinglich zu sichernde Fläche L wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (4) Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten dinglich zu sichernden Flächen C wird ein Stellplatzrecht für Car-Sharing-Fahrzeuge und für die Flächen E ein Stell- und Ladeplatzrecht für Elektrofahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

§ 11 Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage (zweites und drittes Untergeschoss) unterzubringen.

- (2) In Abweichung von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 19.12.2007 und deren Anlage 1 sind insgesamt mindestens 76 % der nach StPIS für die Büronutzung einschließlich der ihr zugeordneten Nutzungen notwendigen Stellplätze zu erstellen. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die StPIS in der Fassung, die bei Erteilung der Baugenehmigung gilt.
- (3) In der Tiefgarage sind mind. 530 Stellplätze herzustellen. Davon sind 54 Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge herzustellen. Für alle übrigen Kfz-Stellplätze ist die Nachrüstung einer E-Lademöglichkeit bereits baulich vorzubereiten. Mindestens neun der 530 Stellplätze sind nur für Fahrzeuge des Fuhrpark-Sharing zulässig. Fuhrpark-Sharing im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutet die organisierte gemeinschaftliche Nutzung des firmeneigenen Fuhrparks ohne die feste individuelle Zuordnung der Automobile zu einzelnen Beschäftigten. Die private Nutzung der Automobile kann ermöglicht werden.
- (4) Innerhalb der festgesetzten oberirdischen Stellplatzfläche (St) sind zwei Kfz-Stellplätze nur als Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sowie mindestens fünf Stellplätze ausschließlich als Stellplätze für Car-Sharing herzustellen. Car-Sharing im Sinne dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedeutet die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung der Car-Sharing-Nutzenden mit einem entsprechenden Dienstleister. Die Nutzung kann stationsgebunden oder stationsungebunden (sog. Free-Floating) erfolgen.
- (5) In Abweichung von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) und deren Anlage in der Fassung vom 01.10.2020 ist ein Fahrradabstellplatz pro 80 m² im Sinne der FabS anzurechnender Büro-Nutzfläche herzustellen. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die FabS.
 - a) Die o.g. Fahrradabstellplätze sind im ersten Untergeschoss herzustellen. Die Fahrradrampe von der Erdgeschosebene in das erste Untergeschoss ist mit einer maximalen Steigung von 11,5 % und in einer Breite von mindestens 3,5 m auszubilden, die das Befahren im Begegnungsverkehr ermöglicht.
 - b) Zusätzlich sind mindestens zehn Stellplätze für das Abstellen von Lastenfahrrädern mit einer Mindestgröße von je 3,5 m² herzustellen.
 - c) Für die privaten Pedelecs sind mindestens 30 E-Lademöglichkeiten herzustellen.
 - d) Es sind zusätzlich zu den nach Abs. 5 herzustellenden Fahrradabstellplätzen insgesamt 94 oberirdische Fahrradabstellplätze zulässig. Davon können gemäß der Darstellung im Vorhabenplan (Freiflächengestaltungsplan) 26 Abstellplätze im Norden des Vorhabens südlich entlang der Rampe und 44 Abstellplätze im Süden des Vorhabens zwischen südlichem Hochpunkt (Bauteil A) und südlicher Grundstücksgrenze hergestellt werden. Zudem sind nördlich und südlich der Kita-Freispielfläche zwei weitere oberirdische Fahrradabstellplätze für je zwölf Fahrräder zulässig.
 - e) Für die oberirdischen Fahrradabstellplätze sind Überdachungen in leichter,

transparenter Gestaltung mit einer Fläche von 1,2 m² je Stellplatz zulässig.

- (6) Die Fläche Mobilitätszentrale (MZ), deren Lage in den Vorhabenplänen abgebildet ist, dient der Unterbringung einer Einrichtung zur Umsetzung des für das Vorhaben geltende Mobilitätskonzept.

§ 12 Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- (2) Von der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Zu- und Ausfahrten bzw. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren. Abweichend davon ist eine Rampenlänge von maximal 15,0 m außerhalb des Gebäudes und Bauraumes zulässig.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen sind für die Pflanzung von großen und mittelgroßen Bäumen im Bereich der beiden Lichtungen A und B um mindestens 1,2 m, gegenüber Oberkante Gelände von 522,50 m ü. NHN abzusenken. Für die übrigen Bereiche ist eine Absenkung der Tiefgarage um mindestens 0,4 m herzustellen.
- (5) Die Entlüftung der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren und durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Bauteile zu führen.
- (6) Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie der Kita-Freifläche und sonstigen Aufenthalts- oder Ruhezone anzuordnen.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Die Werbeschriften sind als hinterleuchtete Einzelbuchstaben / Logos in die Fassadengestaltung zu integrieren:
 - a) pro Bauteil ist je Fassadenseite oberhalb des 1. OG eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 2,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig, ausgenommen davon sind die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile
 - b) pro Bauteil ist je Fassadenseite eine Werbefläche unterhalb des 1. OG mit einer maximalen Höhe von 0,75 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig, ausgenommen davon sind die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile.

- (2) Zusätzlich sind folgende Werbefylone zulässig:
- a) An jedem Eingang ist ein Werbefylon (Höhe maximal 3,0 m, Breite maximal 1,5 m) zulässig.
 - b) An der Einfahrt zum Grundstück (Richard-Strauss-Straße) ist ein Werbefylon (Höhe maximal 5,0 m, Breite maximal 2,0 m) zulässig.
 - c) Im Bereich des fußläufigen Zugangs zum Baugrundstück nahe dem U-Bahn Ausgang Richard-Strauss-Straße ist ein Werbefylon (Höhe maximal 3,50 m, Breite maximal 1,50 m) zulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Für hinterleuchtete Werbeanlagen gilt § 9 Abs. 2 der Satzung entsprechend.

§ 14 Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

- (1) Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Richard-Strauss-Straße, entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb des Vorhabengebiets werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 ist eine Einfriedung der Freispielfläche der Kita mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über der modellierten Geländeoberkante als offener Zaun ohne Sockel zulässig.
- (3) An der östlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von 45,0 m, gemessen von der südöstlichen Grundstücksecke aus, eine Einfriedung ausgeschlossen.
- (4) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer ausgehend von dem Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN mit folgender Höhenentwicklung zulässig.
- a) Von der östlichen Grundstücksgrenze bis zum östlichen Ende der Rampe mit einer Höhe von maximal 2,5 m
 - b) Vom östlichen Ende der Rampe mit einer Höhe von maximal 2,5 m beginnend und mit dem Verlauf der Rampe ansteigend bis auf 5,05 m.
- (5) Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von maximal 101,0 m, gemessen von der nordöstlichen Grundstücksecke aus, eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,5 m ausgehend von dem Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN zulässig.
- (6) Absturzsicherungen sind im Bereich der festgesetzten Rampenanlagen, Stützmauern sowie im Übergangsbereich zwischen Erdgeschosebene zu den abgegrabenen Bereichen im ersten Untergeschoss bis maximal 1,1 m Höhe zulässig.

- (7) Absturzsicherungen auf den Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sowie des nicht eingehausten Teils der Tiefgaragenrampe sind offen zu gestalten, die übrigen Absturzsicherungen sind auch geschlossen zulässig.

§ 15 Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
- a) Geringe Geländeanpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
 - b) An das Gelände der Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen bis maximal 3,0 m zulässig.
 - c) Abgrabungen im Bereich der Freispielfläche der Kita. Hier sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 5,5 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig.
 - d) Abgrabungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Erstellung einer Rampe für Rad- und Fußverkehr bis maximal 5,05 m Tiefe entsprechend dem Geländeversatz zwischen Richard-Strauss-Straße und 1.UG.
 - e) Geringfügige Geländemodellierungen bis zu 0,5 m Höhe zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage.

§ 16 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie der Spielplatz der Kita-Freifläche 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) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (5) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an großen

Bäumen muss dabei mindestens 50 % betragen.

- (6) Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind mindestens zu 50 % mit einer Bepflanzung aus überwiegend heimischen Sträuchern, Stauden, Gräsern oder blütenreicher Wiesenansaat herzustellen.
- (7) Die Mindestpflanzgrößen für Gehölze betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 / 25 cm Stammumfang,
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 / 25 cm Stammumfang,
 - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 / 18 cm Stammumfang,
 - d) für Sträucher 60 - 100 cm Höhe.
- (8) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m vorzusehen.
- (9) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen und kleinen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.
- (10) Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist
 - a) im Bereich der Lichtung A für die Pflanzung von großen Bäumen je Baumstandort im Bereich der Baumscheibe auf einer Fläche von mindestens 2,0 m x 2,0 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, im Bereich der angrenzenden wassergebundenen Decken von mindestens 1,0 m herzustellen.
 - b) im Bereich der Lichtung B für die Pflanzung von großen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, für die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von mindestens 1,0 m herzustellen .
 - c) in allen übrigen Bereichen ist für die Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m durch Geländemodellierung herzustellen.
- (11) Bei Pflanzung von Sträuchern auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche mindestens 0,6 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau durch Geländemodellierung zu überdecken.
- (12) Die nach § 14 Absatz 4 und 5 der Satzung zulässigen Stützmauern sind flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 17 Lärmschutz

- (1) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

- (2) Nachts genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 54 dB(A) nachts auftreten, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen auszustatten.
- (3) Nachts genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Gewerbelärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, sind nur zulässig, wenn durch nicht-öffenbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o.Ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i. S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern hinreichend reduziert wird, um den nächtlichen Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete einzuhalten.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist gemäß § 12 dieser Satzung in das Gebäude zu integrieren. Die Innenwand und Decke der Tiefgaragenrampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz 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 zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Lärminderungstechnik entsprechen.

§ 18 Windschutz

- (1) Im Bereich des Durchgangs im Erdgeschoss sind Windschürzen notwendig. Diese sind so vorzusehen, dass eine Mindestdurchfahrtshöhe von 3,5 m verbleibt. Transparente Flächen sind unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes gemäß § 9 der Satzung auszubilden.

§ 19 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	49
2. Ausgangssituation	50
2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	50
2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse	50
2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung	50
2.2.2. Verkehr und Erschließung	52
2.2.3. Naturhaushalt	53
2.2.4. Flora, Fauna, Biotope	54
2.2.5. Artenschutz, Fauna und Flora	54
2.2.6. Erholung	55
2.2.7. Infrastruktur und Versorgung	56
2.3. Vorbelastungen des Vorhabengebiets	56
2.3.1. Immissionen	56
2.3.2. Altlasten	57
2.3.3. Kampfmittel	58
2.4. Planerische Ausgangslage	58
2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	58
2.4.2. Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet	58
2.4.3. Zentrenkonzept	59
2.4.4. Dienstbarkeiten	59
2.4.5. Denkmalschutz	59
3. Planungsziele	59
4. Planungskonzept	60
4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept	60
4.2. Art der baulichen Nutzung	62
4.3. Maß der baulichen Nutzung	63
4.4. Höhenentwicklung und Wandhöhe	67
4.5. Abstandsflächen	68
4.6. Überbaubare Grundstücksflächen	69
4.7. Nebenanlagen	69
4.8. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung	70
4.9. Maßnahmen zum Vogelschutz	74
4.10. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen	74
4.11. Verkehr und Erschließung	75
4.11.1. Verkehrskonzept	75
4.11.2. Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze	77
4.12. Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten	80
4.13. Brandschutz, Feuerwehr	80
4.14. Werbeanlagen	81
4.15. Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen	82
4.16. Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen	83
4.17. Grünordnungskonzept	84
4.18. Versickerung und Grundwasser	88
4.19. Baumbilanz / Artenschutz	88

4.20.	Lärm	89
4.21.	Erschütterungen	92
4.22.	Lufthygiene	93
4.23.	Windkomfort	93
4.24.	Stadtbildverträglichkeit	94
4.25.	Infrastruktur, Versorgung und Erschließung	97
4.26.	Energiekonzept, Energieverbrauch, erneuerbare Energien	97
4.27.	Klima und Klimaanpassung	98
4.28.	Altlastensanierung	98
4.29.	Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming	99
5.	Wesentliche Auswirkungen	100
6.	Sozialgerechte Bodennutzung	101
7.	Daten zum Bebauungsplan	101
8.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:	102

1. Planungsanlass

Die Grundstückseigentümerin, die Projektgesellschaft RS 76 OHG, deren Gesellschafter*innen neun berufsständische Versorgungswerke sind und die durch die Bayerische Versorgungskammer (BVK) vertreten wird, beabsichtigt, das ehemalige Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße 76 in Bogenhausen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München als Bürostandort zu entwickeln. Auf einem Großteil der Flächen soll das neue Headquarter der BVK entstehen, in dem alle bisherigen Münchner Standorte der BVK aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden Anstieg ihrer Beschäftigtenzahlen geschaffen werden sollen.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Standorts, der Nähe zu den Hochhäusern im Bereich des Arabellaparks und um hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Baudenkmal (Hypovereinsbank-Tower – Arabellastraße 10) ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Vorhabengebiet gewährleisten zu können, wurde für das Vorhabengebiet von November 2018 bis März 2019 ein Planungswettbewerb unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen der Umgebungsbebauung durchgeführt. Der Stadtrat hat mit dem Eckdatenbeschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12452) die relevanten Rahmenbedingungen für diesen Wettbewerb beschlossen. Als 1. Preisträger wurde das Büro David Chipperfield zusammen mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten von der Jury ausgewählt. Die Arbeit überzeugte durch das klare, funktionale Konzept und die gewählte Holzhybrid-Bauweise, die ein klimaschonendes Bauen ermöglicht. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Stadtrat am 25.09.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V15941) bekannt gegeben.



Abb. 1 1. Preisträger David Chipperfield Architekten und Atelier Loidl
Perspektive von der Richard-Strauss-Strasse

Da das bestehende Planungsrecht gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 1325 die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 28.06.2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans beantragt. Durch das Wettbewerbsergebnis liegt ein konkreter Entwurf vor, welcher durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden soll. Die erarbeiteten Vorhaben- und Erschließungspläne stellen die Planung dar und werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 04.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 16850) vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung beschlossen und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt bei zirka 4.900 m² und damit weit unterhalb des Grenzwerts für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von maximal 20.000 m² Grundfläche. Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Somit sind die in § 13a Abs. 1 BauGB dargelegten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Vorhabengebiet liegt im Stadtbezirk 13 Bogenhausen an der Richard-Strauss-Straße, unweit südlich der Kreuzung mit der Denninger Straße. Es wird im Westen von der Richard-Strauss-Straße begrenzt, im Norden von der Nachbarbebauung an der Denninger Straße ("Bogenhausener Forum"), im Osten von einem schmalen Privatgrundstück und der Parkanlage des Denninger Angers und im Süden von einem öffentlichen Weg sowie einer Kleingartenanlage des Kleingartenverbandes München e.V..

Die Größe des Vorhabengebiets beträgt zirka 21.650 m². Im Bebauungsplanumgriff befinden sich zudem folgende Grundstücke:

Das zu überplanende Grundstück Fl.Nr. 214/17 steht im Eigentum der Vorhabenträgerin RS 76 OHG. Das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 214/26 (Fußweg von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger) sowie eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 225 (U-Bahnzugang) stehen in städtischem Eigentum.

2.2. Städtebauliche und grünplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung

Mit seiner Größe von gut zwei Hektar und seiner Lage unmittelbar am Mittleren Ring, nahe des Kreuzungsbereichs der Richard-Strauss-Straße und der Denninger Straße, wirkt das Vorhabengebiet in hohem Maße stadtbildprägend und liegt zugleich in

einem Spannungsfeld unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Die Einbindung des Neubauvorhabens in seine Umgebung spielt daher eine besondere Rolle. Bis zu Beginn des Planungsverfahrens war das Vorhabengebiet noch mit den Bürogebäuden seiner ehemaligen Nutzerin, der Firma Siemens AG, bebaut.

In sechs untereinander verbundenen, zwei- bis sechsgeschossigen Einzelbaukörpern betrug die Gesamtgeschossfläche im Bestand rund 29.100 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,43 entspricht. Der Baubestand ist zwischenzeitlich bis auf die Bodenplatte entfernt.

Auf dem Privatgrundstück, welches unmittelbar östlich an das Vorhabengebiet angrenzt und dem Denninger Anger zuzuordnen ist, ist aktuell eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit einer Höhenentwicklung zwischen rund 3,5 m und 9,1 m bzw. maximal zwei Vollgeschossen geplant. Es liegt eine auf 15 Jahre befristete Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 vor, die bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde.

Die Bereiche westlich der Richard-Strauss-Straße sind überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die sich hier in einer Vielzahl von Formen - von der Kammbebauung bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus - zeigt. Die Raumkanten entlang der vielbefahrenen Richard-Strauss-Straße sind dort weitgehend geschlossen. Die Bereiche östlich der Richard-Strauss-Straße weisen keine geschlossenen Raumkanten auf.

Nördlich der Denninger Straße befinden sich die großvolumigen Gewerbestrukturen des Arabellaparks, darunter das denkmalgeschützte Hypovereinsbank-Hochhaus mit einer Höhe von rund 114 m und die Hochhaus scheiben des Sheraton und Westin Grand Hotels mit Höhen von rund 80 m und 60 m. Nördlich davon befindet sich u. a. das kürzlich revitalisierte und auf 76 m Höhe aufgestockte sogenannte BayWa-Hochhaus.

Hinter der Gewerbezone entlang der Denninger Straße und der Richard-Strauss-Straße liegt das Zentrum sowie die Großwohnanlage des Arabellaparks. Auch sie weist Hochpunkte von rund 40 m Höhe auf.

Südlich der Denninger Straße liegt - direkt an der Kreuzung mit der Richard-Strauss-Straße - der Gewerbekomplex "Bogenhausener Forum" mit einer weiteren rund 40 m hohen Landmarke.

Nach Osten hin begleitet eine Abfolge von etwas niedrigeren Wohnhochhäusern die Denninger Straße. Diese markieren zugleich die Nordkante des Denninger Angers.

Weiter im Süden, jenseits einer Kleingartenanlage, breitet sich die Großwohnanlage der Parkstadt Bogenhausen aus, wiederum mit mehreren Hochpunkten von rund 40 m Höhe.

Stadtbild und Höhenprofil

Im aktuellen Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie, der mit Beschluss

(Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17706) vom 05.02.2020 dem Stadtrat bekannt gegeben wurde, ist das Planungsgebiet im sog. Zonenplan der Zone IV „Stadtsilhouette gestalten“ zugeordnet. Der Zonenplan gliedert das Stadtgebiet in vier Höhenkategorien (Zone I - IV). Die Zonen treffen Aussagen zum Höhenprofil sowie zum Bezugsmaßstab und beschreiben das Potenzial der Höhenentwicklung für eine Ersteinschätzung von Hochhausplanungen. Innerhalb der Zone IV besteht Entwicklungspotenzial auch für Stadtzeichen mit einer Höhenentwicklung von über 80 m. Dies bedeutet, dass in Abhängigkeit von der weiteren Prüfung im Einzelfall und unter Berücksichtigung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie neue Hochhäuser mit stadtbildprägender Gestaltung und einer maßgeblichen Fernwirkung für die Gesamtstadt entstehen können.

Die Wirkung des geplanten Hochhausensembles im Stadtbild und in der Stadtsilhouette wurde mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung überprüft und ist im Kapitel zur Stadtbildverträglichkeit (Kapitel „Planungskonzept, Stadtbildverträglichkeit“) näher erläutert.

2.2.2. Verkehr und Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Kreuzung Richard-Strauss-Straße / Denninger Straße liegt die U-Bahn-Haltestelle Richard-Strauss-Straße, die das Vorhabengebiet über den Max-Weber-Platz und den Odeonsplatz mit der Innenstadt verbindet. Einer der Aufgänge befindet sich unmittelbar nordwestlich angrenzend an das zu überplanende Grundstück der RS76 OHG. Zudem gibt es in etwa 200 m Entfernung Haltestellen der StadtBuslinien, sowie einer MetroBuslinie. Das Gebiet ist gemäß den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München sehr gut erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Vorhabengebiet wird im Bestand ausschließlich über die Richard-Strauss-Straße erschlossen. Sowohl bei der Richard-Strauss-Straße als auch bei der Denninger Straße handelt es sich um örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion. Damit ist das Vorhabengebiet gut an das örtliche Hauptstraßennetz angebunden.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Ausgangssituation wurden durch die Landeshauptstadt München Verkehrszählungen vom 20.07.2017 für vier Knotenpunkte am Leuchtenbergring bzw. in der Richard-Strauss-Straße zur Verfügung gestellt. Für den Knotenpunkt Richard-Strauss-Straße / Mühlbaurstraße / Stuntzstraße wurde aufgrund fehlender Datengrundlagen am 15.03.2018 eine Verkehrszählung durch ein Gutachterbüro durchgeführt. Gemäß den Verkehrszählungen weist der Streckenzug Leuchtenbergring - Richard-Strauss-Straße im Tagesverkehr Verkehrsmengen zwischen zirka 11.700 Kfz / 24h und zirka 31.680 Kfz / 24h auf. Die geringste Belastung liegt nördlich der Prinzregentenstraße vor, die höchste Belastung am Effnerplatz. Die einzelnen Knotenpunkte zeigen bereits im Bestand eine hohe Auslastung bzw. sogar Überlastung der maßgebenden Verkehrsströme.

Fuß- und Radwege

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft nördlich des Vorhabengebiets entlang der Denninger Straße eine Fahrradhauptroute sowie südlich der an das Vorhabengebiet angrenzenden Kleingärten eine Radnebenroute in Ost-West-Richtung (Schreiberweg). Unmittelbar südlich des Vorhabengebiets verläuft ein Fußweg zum Denninger Anger. Insbesondere in Ost-West-Richtung ist das Gebiet damit gut in das Münchner Radroutennetz eingebunden. Seit der Untertunnelung der Richard-Strauss-Straße im betreffenden Abschnitt wurde auch die Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr mit separaten Fuß- und Radwegen deutlich aufgewertet. Das Vorhabengebiet ist für den nichtmotorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden.

Ruhender Verkehr

Die bisher auf dem Grundstück nachzuweisenden Kfz-Stellplätze wurden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Richard-Strauss-Straße erschlossen war. Einige wenige Stellplätze waren oberirdisch angelegt und ebenfalls nur über die Richard-Strauss-Straße erreichbar. Im öffentlichen Straßenraum sind auf der Ostseite der Richard-Strauss-Straße entlang des Vorhabengebiets keine Parkplätze angeordnet.

2.2.3. Naturhaushalt

Naturraum und Topographie

Naturräumlich befindet sich das Vorhabengebiet auf der Haidhauser Hochterrasse, einer Untereinheit der Münchener Ebene. Die Untereinheit ist durch ihre Geomorphologie als „Riegel“, d. h. Geländerrücken zwischen zwei Tälern bzw. Niederungen und durch die Lößablagerungen auf den eiszeitlichen Schottern gekennzeichnet. Das Planungsgebiet liegt inmitten des dicht bebauten Stadtteils Bogenhausen. Die Höhenlage im Bestand lag zwischen 523,3 m ü. NHN im Bereich des Plateaus, die im Süden und Osten angrenzende Umfahrt fiel von Süd-West nach Nord-Ost von zirka 522,9 m ü. NHN auf zirka 519 m ü. NHN ab.

Boden, Versiegelung

Das Vorhabengebiet ist bzw. war großflächig mit verschiedenen zwei- bis sechsgeschossigen Baukörpern auf einem rechteckigen Plateau über einer Tiefgarage bebaut. Die verbundenen Baukörper gliederten hier den Freiraum in ein System aus Höfen und Plätzen mit einem einheitlichen Pflasterbelag. Außerhalb des Plateaus bestand im Süden und Osten eine asphaltierte Umfahrung. Das Vorhabengebiet war im Bestand zu zirka 90 % versiegelt.

Wasser

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabengebiet bei etwa 12 bis 13 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der Höchstwasserflurabstand des Grundwassers (HHW40) liegt bei zirka 512,20 bis 511,60 m ü. NHN und somit bei zirka zehn Metern unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit einem Gefälle von 0,4 % von Süden nach Norden.

Klima

Das Vorhabengebiet befindet sich im innenstadtnahen Bereich, für den eine hohe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung charakteristisch ist. Der gesamte Bereich bis zur Denninger Straße weist aufgrund der relativ hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf. Es profitiert jedoch von der unmittelbaren Nachbarschaft zum Denninger Anger als lokalem Kaltluftlieferanten.

2.2.4. Flora, Fauna, Biotope

Vegetation, Baumbestand

Auf den Belagsflächen befanden sich einzelne Hochbeete mit Bodendeckern, Solitärsträuchern und Kleinbäumen, die jedoch wenig Raumwirkung oder Ortsbildprägung entfalteten. Rasenflächen mit einzelnen, freistehenden Bäumen (vorwiegend Ahornarten und Hainbuchen) befinden sich auf dem Vorhabengebiet im Wesentlichen im Westen entlang der Richard-Strauss-Straße und in geringem Umfang im Südosten am Fußweg.

Von den im Vorhabengebiet vorhandenen 22 Bäumen unterliegen neun Bäume der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013 (BaumschutzV). Diese befinden sich im Wesentlichen entlang der westlichen und einzelne Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze. Bis auf einzelne Gehölze werden sämtliche Bäume aufgrund ihrer Vitalität als erhaltenswert eingestuft. Die ortsbildprägenden dichten Gehölzbestände aus Eschen, Birken und Ahorn im Süden entlang der Kleingartenanlage und aus Erlen, Weiden und Eichen mit dichtem Unterwuchs im Osten entlang des Denninger Angers befinden sich außerhalb des Vorhabengebiets. Diese beiden Grünstrukturen, deren Baumkronen zum Teil ins Vorhabengebiet hineinragen, werden im Wesentlichen ebenfalls als erhaltenswert eingestuft.

2.2.5. Artenschutz, Fauna und Flora

Die faunistischen Kartierungen erfolgten im Jahr 2018 für das Grundstück Flur Nr. 214/17, Gemarkung Bogenhausen. Darüber hinaus erfolgten Bestandsaufnahmen (u. a. hörweite Brutvogelkartierung) auch in einer Arrondierung von etwa 70 m nördlich, östlich und südlich des Vorhabengebiets (entspricht dem Untersuchungsumgriff der faunistischen Kartierungen 2018). Eine Geländebesichtigung im Jahr 2018 im Zuge der faunistischen Kartierung ergab, dass aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen europarechtlich relevante Arten nur aus den Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel zu erwarten sind. Sonstige Tierarten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), die im Stadtgebiet München relevant sind, können aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten.

Fledermäuse

Im Zuge der Kartierung von Juni bis November 2018 konnten fünf Fledermausarten nachgewiesen werden (Zwergfledermaus, Rauhhaut- und Weißrandfledermaus, großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus). Bis auf die Zweifarbfledermaus sind diese Fledermausarten in Bayern häufig und ungefährdet bzw. tendenziell expansiv.

Die Zweifarbfledermaus gilt bayernweit als stark gefährdet. Bei den Fledermausarten Rauhhautfledermaus, Weißrandfledermaus und Zwergfledermaus ist davon auszugehen, dass diese das Gebiet ausschließlich als Jagdhabitat nutzen. Hier sprechen die Beobachtungen dafür, dass es sich nur um einzelne bis wenige Individuen handelt. Beim Großen Abendsegler und der Zweifarbfledermaus gelangen im Rahmen der Kartierung nur sehr wenige Feststellungen. Für den Großen Abendsegler konnten nur Überflüge registriert werden. Die Zweifarbfledermaus wurde nur bei der Novemberbegehung erfasst, wobei hier keine Sozialrufe registriert wurden.

Im Vorhabengebiet bestehen nach Begutachtung der Bestandsgebäude keine günstigen Quartiermöglichkeiten für sogenannte Gebäudefledermäuse. Bäume, die Höhlen oder Spalten enthalten, sind keine vorhanden. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass das Vorhabengebiet nur eine geringe Funktion als Jagdhabitat für alle vorgefundenen Fledermausarten hat. Damit ist das Gebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Fledermäuse nur von geringer Bedeutung. Bei Verlust des Jagdhabitats ist daher nicht von einer Beschädigung von assoziierten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Da keine Quartiere im Planungsumgriff kartiert wurden, sind auch Tötungen nicht zu erwarten.

Vögel

Für Brutvögel wurden im Zeitraum von März bis Juni 2018 Kartierungen durchgeführt. Hierbei konnten insgesamt 16 Vogelarten im gesamten Untersuchungsumgriff beobachtet werden. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wertbestimmend sind vor allem die Vorkommen des rückläufigen Stieglitzes und des gefährdeten Gartenrotschwanzes, bei dem offensichtlich Teile des Aktionsraums eines Paares in den Untersuchungsbereich hineinreichen. Der Großteil der Arten und Reviere wurde jedoch in der südlich gelegenen Kleingartenanlage und dem östlich gelegenen Denninger Anger erfasst.

Das Vorhabengebiet selbst ist nahezu ohne Vogelvorkommen. Damit ist das Gebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht auch für die Brutvögel nur von geringer bis mäßiger Bedeutung.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass durch die Überplanung des Vorhabengebiets keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

2.2.6. Erholung

Das Baugrundstück selbst hat aufgrund der bisherigen Nutzung, der fehlenden Durchgängigkeit und des geringen Grünflächenanteils keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Östlich an das Vorhabengebiet grenzt eine große öffentliche Grünfläche, der Denninger Anger an, bei dem es sich um einen zentralen Stadtteilpark in Bogenhausen handelt. Dort befindet sich ein Spielplatz, ein Bolz- und Streetballplatz, eine Skateanlage sowie Tischtennisanlagen. Unmittelbar im Süden befindet sich ein Fußweg, der in den Denninger Anger mündet. Südlich davon grenzt eine Kleingartenanlage an.

2.2.7. Infrastruktur und Versorgung

Im Vorhabengebiet gibt bzw. gab es keine Einzelhandelsangebote. Das direkt nördlich angrenzende „Bogenhausener Forum“ bietet jedoch eine Vielzahl an Versorgungsmöglichkeiten, ebenso der in der Nähe befindliche Arabellapark.

Über die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Richard-Strauss-Straße kann das Gebiet mit leitungsgebundener technischer Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Das Vorhabengebiet ist mit Fernwärme-, Strom- und Wasserleitungen erschlossen.

2.3. Vorbelastungen des Vorhabengebiets

2.3.1. Immissionen

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Vorhabengebiet wird durch die unmittelbar westlich verlaufende Richard-Strauss-Straße, die Tunnelausfahrt (Mittlerer Ring) sowie von der im Norden verlaufenden Denninger Straße geprägt. Dabei liegen die höchsten Schallimmissionspegel bei zirka 63 dB(A) tagsüber an der westlichen Bebauungspiangrenze. Die höchsten Beurteilungswerte an den Gebäuden sind am südwestlichen Turm zu erwarten, mit bis zu 61 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts.

Gewerbelärm

Das Vorhabengebiet ist Gewerbegeräuschemissionen ausgesetzt. Hier handelt es sich um die Gewerbeeinheiten (Verbraucher-/ Einkaufsmarkt, Gastronomie, Geschäfte, Büronutzung etc.) in dem unmittelbar im Norden befindlichen Gebäudekomplex „Bogenhausener Forum“ in der Richard-Strauss-Straße 80, bei dem von Lärmwerten bis zu 60 dB (A) tagsüber und bis zu 45 dB (A) nachts auszugehen ist.

Die südlich des Vorhabengebietes vorhandene Tankstelle bleibt aufgrund des großen Abstands zum Vorhabengebiet bei der Betrachtung der Gewerbegeräuschemissionen unberücksichtigt. Geräusche des Tankfeldes werden in Richtung des Bauvorhabens durch das nördlich gelegene Tankstellengebäude abgeschirmt.

Sport- und Freizeitlärm, Kinder- und Jugendspiel

Östlich des Vorhabengebiets befinden sich innerhalb des Denninger Angers lärmintensive Spielflächen (für Bolzen, Basketball etc.), die als Vorbelastung zu berücksichtigen sind.

Auf dem unmittelbar östlich des Vorhabengebiets befindlichen Grundstück ist eine Kita geplant, deren Freispielfläche nach Süden ausgerichtet werden soll. Kindergeräusche werden gemäß BImSchG nicht als schädliche Umwelteinwirkungen bewertet. „Die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, sind als sozialadäquat hinzunehmen“. Dennoch ist eine Bewertung der Lärmsituation sinnvoll, um schalltechnische Konfliktpotenziale aufzudecken.

Lufthygiene

Die Immissionssituation im Untersuchungsgebiet (gutachterlich betrachtet wurden das Vorhabengebiet sowie das nördlich angrenzende Areal) ist geprägt durch die Schadstoffemissionen auf der Richard-Strauss-Straße und der Denninger Straße, sowie vor allem durch die Tunnelausfahrt zur Denninger Straße.

Die für den Nullfall ermittelten NO₂-Immissionen zeigen die erwartete hohe Schadstoffbelastung im Bereich der Tunnelausfahrt zur Denninger Straße. An den Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet werden NO₂-Jahresmittelwerte von bis zu 35 µg/m³ im Kreuzungsbereich der Denninger Straße mit der Richard-Strauss-Straße berechnet, in den übrigen Bereichen der Denninger Straße und in der Richard-Strauss-Straße liegen die NO₂-Jahresmittelwerte unter 35 µg/m³. Für die von der Straße abgewandten Fassaden der Gebäude wurden deutlich geringere NO₂-Jahresmittelwerte berechnet. Der NO₂-Jahresgrenzwert der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) von 40 µg/m³ wird demnach eingehalten.

Die für den Nullfall ermittelten Feinstaubimmissionen (PM₁₀) unterschreiten an allen Gebäudefassaden deutlich die Grenzwerte der 39. BImSchV. Damit werden die relevanten lufthygienischen Grenzwerte im Nullfall eingehalten.

Erschütterungen

Unmittelbar neben dem Grundstück verläuft unter der Richard-Strauss-Straße eine U-Bahnlinie, aus deren Betrieb Erschütterungseinwirkungen und sekundäre Luftschallimmissionen für eine zukünftige Bebauung nicht ausgeschlossen werden können. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass durch den Straßenverkehr, insbesondere dem Verkehr aus dem Tunnelbauwerk (Richard-Strauss-Tunnel), störende Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen auftreten.

2.3.2. Altlasten

Das Grundstück ist als Altlastenverdachtsfläche beim Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) der Landeshauptstadt München amtlich verzeichnet. Der Altlastverdacht für das Grundstück beruht zum einen auf einer ehemaligen, mit ortsfremdem Material verfüllten Kiesgrube. Zum anderen wurde auf dem Gelände eine Eigenverbrauchstankstelle mit Zapfinsel und Erdtank sowie ein Kfz-Waschplatz mit Leichtflüssigkeitsabscheideranlagen betrieben.

Im Rahmen der auf dem Grundstück bislang durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 15 m angetroffen. Diese wiesen neben sandigen, schluffigen Kiesen teilweise sehr hohe Fremdbeimengungen wie z. B. Bauschutt, Ziegelreste, Schlacke, Kohle, Asche und Glas auf.

Die chemischen Analysen des Auffüllmaterials zeigten zum Teil erhöhte Schadstoffgehalte an hauptsächlich polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und vereinzelt mit Quecksilber belastete Böden bis in eine Tiefe von maximal 9,7 m unter Gelände. Stellenweise sind höher belastete punktuelle Bereiche zu erwarten.

Im Zuge der Baumaßnahme werden alle belasteten Böden vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt. Derzeit besteht kein unverzüglicher Handlungsbedarf. Böden, die zur Aufschüttung des Geländes angeliefert werden, müssen über einen analytischen Nachweis der Schadstofffreiheit verfügen.

2.3.3. Kampfmittel

Ein Luftbildgutachten zur historischen Kampfmittelvorerkundung bestätigt Kriegseinwirkungen. Die Luftbilder zeigen, dass das Vorhabengebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert wurde. Für das Vorhabengebiet besteht somit eine potentielle Kampfmittelbelastung. Auf der gesamten Fläche des Vorhabengebiets besteht das Risiko auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel. Daher besteht weiterer Erkundungsbedarf. Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten wird eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst empfohlen.

2.4. Planerische Ausgangslage

2.4.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das Vorhabengebiet als Kerngebiet dargestellt und mit der Schraffur "Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert.

Im Norden grenzt mit dem "Bogenhausener Forum" ein Kerngebiet an, das als Nahbereichszentrum gekennzeichnet ist. Im Osten grenzt die allgemeine Grünfläche des Denninger Angers und im Süden eine Kleingartenanlage an. Die Richard-Strauss-Straße ist mit der Signatur „Allee“ überlagert.

Am Südrand des Vorhabengebiets verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) auch bei der vorgesehenen Planung beibehalten werden soll.

2.4.2. Planungsrechtliche Situation im Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet liegt im Umgriff des seit dem 20.01.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325, der das Vorhabengebiet als Kerngebiet (MK 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer Höhenentwicklung von maximal sechs Vollgeschossen festsetzt. Aus der GRZ bzw. GFZ ergibt sich eine Größenordnung von zirka 9.200 m² Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) und zirka 32.600 m² Geschossfläche.

Der Bebauungsplan lässt, durch die Festsetzung von über die Bauräume deutlich hinausgehenden Kellerräumen und Tiefgaragen, sowie unter Berücksichtigung der bestehenden U-Bahn-Trasse im Vorbereich entlang der Richard-Strauss-Straße, eine weitgehende Versiegelung des Grundstücks zu. Die Bauräume zeichnen das Bild der bisherigen oberirdischen Bebauung nach.

Die gemäß o. g. Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche (G+R) mit einer Breite von fünf Metern südlich des Vorhabengebiets ist im Eigentum der Landeshauptstadt

München. Die an das Vorhabengebiet östlich angrenzende festgesetzte öffentliche Grünanlage (Fl. Nr. 214, Gemarkung Bogenhausen) befindet sich in Privateigentum. Hier liegt eine auf 15 Jahre befristete Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 für die Errichtung einer Kita mit zugehöriger Freispielfläche vor.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1325 lässt das beabsichtigte Bauvorhaben nicht zu und wird in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2150 verdrängt.

2.4.3. Zentrenkonzept

Das Vorhabengebiet wird im Zentrenkonzept aktuell keinem zentralen Bereich zugeordnet. Jedoch wird das nördlich angrenzende Grundstück mit seinen Nahversorgungsangeboten ("Bogenhausener Forum") als Nahbereichszentrum dargestellt. In zirka 300 m Entfernung befindet sich zudem das Stadtteilzentrum des Arbellaparks mit weiteren Versorgungsangeboten. Damit stehen den Beschäftigten im Vorhabengebiet ausreichende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten mit den Gütern des täglichen Bedarfs, sowie Arztpraxen und Gastronomieangeboten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

2.4.4. Dienstbarkeiten

Auf dem Flurstück Nr. 214/17, Gemarkung Bogenhausen der RS 76 OHG sind nachfolgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit U-Bahn-Tunnelrecht für die Landeshauptstadt München
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abwasserkanal- und Versorgungsleitungsrecht für die Landeshauptstadt München

2.4.5. Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. In direkter Nähe des Vorhabengebiets befindet sich jedoch das als Denkmal eingetragene Hypovereinsbank-Hochhaus (D-1-61-000-8063). Hierbei handelt es sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude aus Stahlbeton mit vorgehängter Aluminiumelement-Fassade. Mit seiner Höhe von 114 m ist es nicht nur eine Landmarke für Bogenhausen, sondern prägend für große Teile des Stadtgebiets.

3. Planungsziele

Der bestehende Bürostandort soll entsprechend dem Flächennutzungsplan, der hier MK darstellt, fortentwickelt und verdichtet werden, um insbesondere der Bayerischen Versorgungskammer als örtlicher Arbeitgeberin, einen zukunftsfähigen Standort zu sichern, der überdies dem enormen Büroflächenbedarf Rechnung tragen soll. Diese Nutzung fügt sich an diesem Standort nahtlos in die Umgebungsnutzung ein, die u. a. durch die Büronutzungen im Arbellapark geprägt ist.

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Vorhabengebiet werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines städtebaulich und architektonisch qualitätvollen

Verwaltungsstandorts mit nachhaltigen, flexiblen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen, der moderne Büro- und Arbeitswelten ermöglicht

- Neuordnung der städtebaulichen Raumkante im Vorhabengebiet mit wechselnden Hochpunkten im Kontext mit der Umgebung
- Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Mittleren Ring
- Schaffung attraktiver und hochwertig gestalteter Freiflächen sowohl auf Erdgeschosebene als auch im Bereich der Dachfläche auf dem Verbindungsriegel in Form eines Dachgartens
- Schaffung von attraktiven öffentlichen gastronomischen Nutzungen, sowohl auf Erdgeschosebene als auch im obersten Geschoss des südlichen Hochpunktes
- Öffnung des bisher eingefriedeten Vorhabengebiets für die Öffentlichkeit und Vernetzung der Freiräume mit dem Denninger Anger
- Verbesserung der Durchgrünung des Vorhabengebiets durch Pflanzung großer und mittelgroßer Bäume sowie intensiver Dachbegrünung auf dem Verbindungsriegel
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der U-Bahn-Station Richard-Strauss-Straße und dem Denninger Anger im Umgriff des Vorhabengebiets
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Optimierung und Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Verkehrsbewegungen mit Hilfe eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation v. a. durch Baumpflanzungen und Dachbegrünung und teilweise Entsiegelung und Begrünung
- verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Städtebau

Ziel der Planung auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers (Büro David Chipperfield zusammen mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten) ist es, die im Umfeld des Vorhabengebiets bestehende offene Baustruktur mit einer Hochhausbebauung fortzuführen. Durch die kompakte Bebauung mit zwei Hochpunkten und einem Verbindungsriegel hat der Gebäudekomplex eine geringe Grundfläche. Somit können große Teile des Vorhabengebiets als nutzbarer Freiraum gestaltet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zur Unterbringung verschiedener Nutzungen, Flächen für Kita und Sport sowie der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze, muss das Grundstück auch zukünftig mit insgesamt drei Untergeschossen großflächig unterbaut werden.

Der Entwurf sieht eine Höhenentwicklung von zirka 96 m für den südwestlichen Baukörper direkt an der Richard-Strauss-Straße vor und einen niedrigeren Baukörper mit zirka 64 m im Nord-Osten des Grundstücks, der sich zum Denninger Anger orientiert. Die beiden Baukörper werden durch einen verbindenden Riegel mit einer Höhe von zirka 57 m ergänzt. Das Ensemble mit dem zirka 96 m hohen Turm bildet den Auftakt einer Reihe von prägnanten Hochpunkten an der Richard-Strauss-Straße. Während der Entwurf straßenseitig zur Stadt orientiert durch den Hochpunkt markant erscheint, sieht der Entwurf zum Denninger Anger, durch das Scheibenhochhaus mit einer Höhe von zirka 57 m und dem niedrigeren Turm mit zirka 65 m, eine ruhige horizontale Raumkante vor. Der großzügige torartige Durchgang durch den Verbindungsriegel zwischen den beiden Hochpunkten öffnet sowohl die Sicht- als auch die Wegebeziehung zur Parkanlage Denninger Anger von der Richard-Strauss-Straße aus. Die drei Baukörper lassen sich je nach Bedarf im Inneren zusammenschließen oder trennen, ohne dass dabei besondere Umbauten notwendig wären.

Freiraum

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Entwurf schafft durch die Anordnung von zwei Hochpunkten und einem Verbindungsriegel eine Gliederung des Vorhabengebiets in einen urbanen Stadtplatz zur Richard-Strauss-Straße und einen grünen Auftakt zum östlich gelegenen Park des Denninger Angers. Die beiden unterschiedlich gestalteten Freiflächen werden durch einen großzügigen, auch für die Öffentlichkeit nutzbaren torartigen Durchgang auf Erdgeschossenebene des Verbindungsriegels miteinander verknüpft. Somit wird die Parkkulisse des Denninger Angers optisch bis zur Richard-Strauss-Straße wahrnehmbar. Darüber hinaus wird die vorhandene öffentliche Wegeverbindung südlich des Vorhabengebiets durch den Entfall des Zauns zum Vorhabengebiet deutlich großzügiger und attraktiver.

Ebenso wird die Gestaltung an der Richard-Strauss-Straße aufgewertet. Dies erfolgt dadurch, dass die unmittelbar westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Flächen des Gehwegs in den mit Bäumen bepflanzten Vorplatz übergehen. Der Bereich wird im Wesentlichen nur durch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen in untergeordneter Anzahl gequert. Die Ausfahrt für die oberirdischen Stellplätze erfolgt zirka 35 m nördlich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

Die Dachflächen des Verbindungsriegels (Bauteil B) werden zu einem großen Teil intensiv begrünt und können somit als nutzbare Freiflächen in Form eines Dachgartens von den Mitarbeiter*innen genutzt werden. Gleichzeitig kann durch die intensive Begrünung ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Der v. a. am westlichen und teilweise am südlichen Rand vorhandene Baumbestand wird durch die beabsichtigte Öffnung zur Richard-Strauss-Straße und die platzartige Gestaltung sowie durch die notwendige Tiefgaragenzu- und -ausfahrt voraussichtlich nicht oder nur in geringem Umfang erhalten werden können. Notwendige Fällungen werden durch eine mindestens dreifach höhere Zahl an Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets ausgeglichen .

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Kerngebiet (MK) fest.

Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Um der Nutzung als Bürostandort Rechnung zu tragen und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets und gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe ab einer Größe von 650 m² Verkaufsfläche. So soll sichergestellt werden, dass die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Umgebung und in der unmittelbaren Nachbarschaft durch die Ansiedlung von größerem und insbesondere großflächigem Einzelhandel nicht gefährdet wird.
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aus Immissionsschutzgründen sowie aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den großen Flächenverbrauch sowie im Hinblick auf mögliche Konflikte zu der im Erdgeschoss vorgesehenen Gastronomienutzung mit Freischankflächen und der gewünschten Aufenthaltsqualität für die Nutzer*innen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig, da das Vorhaben auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht für eine Wohnnutzung geeignet ist. Die Schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass keine Nachnutzung in den Aufenthaltsräumen stattfindet. Bei den vorgesehenen Büronutzungen sind Betriebswohnungen nicht Bestandteil des Konzepts, da es sich hauptsächlich um Büronutzungen handelt, die keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen benötigen.
- Spielhallen, Spielcasinos sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot sind ebenfalls unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Tabledancebars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Somit soll ein hochwertiges Nutzungsangebot gesichert und einem Trading-Down-Effekt im Vorhabengebiet vorgebeugt werden, den die ausgeschlossenen Nutzungen auf die Umgebung entfalten könnten. Ein weiterer Grund ist die Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit der im ersten Untergeschoss geplanten Kita.

Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO

Die vom Erdgeschoss bis zum 24. Obergeschoss zulässigen Büroflächen sollen durch Sondernutzungsflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsnutzungen und eine private Kindertageseinrichtung ergänzt werden.

Die zulässigen Nutzungsarten werden zudem im Wege der Feinsteuerung differenziert nach Geschossen festgesetzt. Hierdurch wird unter anderem sichergestellt, dass die öffentlichen Nutzungen (wie Gastronomie, Einzelhandelsnutzungen, Kita) innerhalb des Baugebiets gut erreichbar im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss angeordnet werden.

Die privat betriebene Kita soll vor allem den Mitarbeiter*innen der Büro- und Gewerbeeinheiten innerhalb des Vorhabengebiets dienen, steht voraussichtlich jedoch auch Dritten offen. Neben der Kita sind im ersten Untergeschoss auch Sportflächen mit Duschen und Umkleiden sowie sonstige der Büronutzung dienende Nutzungen wie z. B. Fahrradabstellplätze, Hausdienste, Poststelle, Lager-, Archiv- und Technikräume zulässig.

Im Erdgeschoss ist zudem eine Mobilitätszentrale vorgesehen, um das Management des Mobilitätskonzepts (siehe Kapitel, „Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“) an zentraler Stelle zu sichern.

Die gastronomische Nutzung mit Freischankflächen im Erdgeschoss soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um eine Öffnung und damit Aufwertung des Areals für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Weiterhin sind Gastronomieflächen auch im zwölften Obergeschoss zulässig, um im Bauteil B (BT B) an einer zentralen Position für die Mitarbeiter*innen ein Versorgungsangebot (Kantine) schaffen zu können. Ergänzend sind im 24. Obergeschoss des Bauteils A (BT A) weitere attraktive Gastronomieflächen (Skybar) zulässig, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sein werden. Auf den Dachflächen der Bauteile A und B sind ebenfalls Gastronomienutzungen zulässig, die dort zusätzlich ein hohes Erlebnispotential bieten.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin in den Vorhabenplänen und im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhabengebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Wandhöhe (WH) begrenzt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele, sowie eine bedarfsgerechte Umsetzung des Vorhabens.

Die folgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Kennwerte für das Kerngebiet dar:

Nettobauland [m ²]	20.413
Geschossfläche GF max. [m ²] entspricht GFZ	72.400 3,5
Grundfläche GR max. [m ²] § 19 (2) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (2) BauNVO	4.900 0,24
Grundfläche GR max. [m ²] § 19 (4) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (4) BauNVO	19.250 0,94

Abb.2 Flächengrößen und Kennwerte

Zulässige Grundfläche GR

Die in der Planzeichnung festgesetzte GR von 4.900 m² bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Sie ergibt sich vor allem durch den oberirdischen Baukörper des geplanten Bürokomplexes, zu dem Vordächer sowie die beiden Freischankflächen und Außentreppen hinzugerechnet wurden.

Die GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bis zu der in § 3 Abs. 2 der Satzung festgesetzten Obergrenze der Gesamtgrundfläche darf bis zu 19.250 m² überschritten werden. Unterbaute Flächen durch Bohrpfahlwände, Dükerung und die U-Bahn werden dabei nicht berücksichtigt, jedoch sind diese Flächen größtenteils oberirdisch versiegelt.

Um innerhalb des Vorhabengebiets insbesondere autofreie Freiflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion zu sichern, sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Lediglich zwölf Stellplätze für Car-Sharing, Elektrofahrzeuge, Boten, Taxivorfahrten und den Hol-, und Bringverkehr der Kita sind oberirdisch im Bereich des Vorplatzes herzustellen. Diese Flächen sind zu den Flächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (z. B. Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen) mitzurechnen.

Die festgesetzte GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von zirka 0,24 und liegt somit weit unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für Kerngebiete von 1,0.

Bei zulässiger Überschreitung der Grundfläche gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 19.250 m² kann eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,94 realisiert werden, dies liegt ebenfalls unter dem für Kerngebiete nach § 17 BauNVO angesetzten Orientierungswert von 1,0.

Die vergleichsweise hohe GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich im Wesentlichen durch den gesamten Stellplatzbedarf, welcher größtenteils in einer zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht wird, durch das vergrößerte erste Untergeschoss für verschiedene zusätzliche Nutzungen wie z. B. Kita, Sport-, Technik-, Lager- und Archivflächen sowie durch die Nutzbarkeit des Gebäudevorbereichs als befestigte, nutzbare Platzfläche.

Zulässige Geschossfläche GF

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus dem unter Kapitel 4.1. „Städtebauliches

und freiraumplanerisches Konzept“ beschriebenen städtebaulichen Konzept. Für die als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche wurde eine ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens untersucht und nachgewiesen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen, da diese Flächen u. a. Einfluss auf die Verkehrsmengen und den Bedarf an Stellplätzen haben. Aus städtebaulichen Gründen sind jedoch Überschreitungen der Geschossfläche zulässig. Durch die Überschreitungen wird ermöglicht, dass zusätzliche sinnvolle und nicht zwingend erforderliche Infrastrukturflächen, wie beispielsweise Sport- und Kitaflächen, im Untergeschoss ergänzt werden können und somit nicht zu Lasten der Büroflächen gehen.

Um Anreize zu schaffen, ein nutzungsfreundliches und gestalterisch qualitätsvolles Gebäude zu realisieren, darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Geschossfläche von 72.400 m² durch folgende Anlagen in begrenztem Maß überschritten werden:

- Durchgang im Bereich des Verbindungsriegels bis maximal 400 m², da dadurch ein attraktiver, öffentlich nutzbarer, torartiger Zugang von der U-Bahn-Station zur öffentlichen Grünfläche des Denninger Angers geschaffen wird.
- Aufenthaltsflächen (private Kindertageseinrichtung, Poststelle und Sportflächen) im Untergeschoss bis maximal 3.500 m², da dadurch ein Anreiz geschaffen wird, diese nicht zwingend erforderlichen, aber doch wünschenswerten Flächen ohne Verlust von Büroflächen zu realisieren. Durch die zusätzlichen Aufenthaltsflächen können den Mitarbeiter*innen Sportflächen sowie Umkleiden und Duschen für die Sporttreibenden und den Fahrradfahrer*innen angeboten werden. Zudem kann den Mitarbeiter*innen und Eltern im Quartier eine Kinderbetreuung in Form einer privaten Kita angeboten werden.
- Eine in das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampe bis maximal 250 m², Galerien / Zwischengeschosse im Bereich von Lufträumen bis maximal 1.500 m² sowie Technikflächen auf den Dächern inklusive zugehöriger Treppenräume bis maximal 2.500 m², da diese keine Infrastrukturbedarfe auslösen.
- Um die Nutzung der Dachflächen als Dachgarten nicht in Konkurrenz zu nutzbaren Büroflächen zu setzen, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 a) der Satzungsbestimmungen zulässigen Dachaufbauten für das Treppenhaus zur Erschließung der Dachfläche und die Fassadenbefahranlage unberücksichtigt, sofern sie eine Gesamtfläche von 60 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Geschossfläche führt zu einer GFZ von zirka 3,5 und überschreitet somit den Orientierungswert in § 17 BauNVO für Kerngebiete von 3,0.

Die Überschreitung dieses Orientierungswertes ist städtebaulich begründet und vertretbar, da die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte liegen folgende städtebauliche Gründe vor:

- Nutzung bereits entwickelter Flächen in verdichteter Umgebung im Sinne der Innenentwicklung, statt Neuausweisung von Baugebieten.
- Umsetzung der städtebaulichen Ziele, insbesondere um die vorhandene Baustruktur mit einem Hochhaus in nächster Nachbarschaft zum Hypovereinsbank-Hochhaus und dem „Arabeska“ Areal fortzusetzen sowie einen städtebaulichen wie freiraumplanerischen hochwertigen Bürostandort zu realisieren.
- Erschließung des Gebiets in unmittelbarer Nähe zu einer leistungsfähigen Anbindung des ÖPNV (U-Bahn und Bus).
- Städtebaulich prägnanter Entwurf, um ein attraktives Quartier von hoher Identität im Übergang zu den großformatigen Strukturen der angrenzenden Nutzungen zu schaffen.

Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Richard-Strauss-Straße 76“) sowie die Sicherstellung der ausreichenden Besonnung und Belichtung (Besonnungs- und Verschattungsstudie) der geplanten Nutzungen durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Höhenentwicklung zeigen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken trotz der Überschreitung erfüllt werden. Eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung ist gegeben und damit auch gesunde Arbeitsverhältnisse.

Durch folgende Maßnahmen kann ein Ausgleich für die Überschreitung sichergestellt werden:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch einen eng um den hinweislich vorgeschlagenen Baukörper gezogenen Bauraum und Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in einer Tiefgarage, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen zu schaffen, die insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Lärm geschützt sind.
- Begrenzung der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten, so dass die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt wird.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen zur Sicherstellung einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung.
- Sicherung von qualitativ hochwertig gestalteten und nutzbaren Freiflächen auf einem Teil der Dachflächen.
- Deutliche Aufwertung der Freiflächen durch Entsiegelung in Teilbereichen und grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung der Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie zur Dachbegrünung.

- Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes:
 - Durchführung einer Bedarfs- sowie Fuhrparkanalyse
 - Bildung von Fahrgemeinschaften über Mitfahrbörse
 - Ermöglichung der privaten Nutzung der Dienstfahrzeuge außerhalb der Dienstzeiten
 - Tiefgaragenmanagement
 - Fahrgemeinschaften
 - Carsharing
 - verbesserte Fahrradinfrastruktur (zusätzliche Fahrradstellplätze, Fahrradreparaturstation, Diensträder zur privaten Nutzung)
 - Möglichkeit zur Nutzung von „jobrad“
 - vergünstigte ÖPNV-Tickets
 - Informationskampagnen und der Einsatz eines Mobilitätsbeauftragten / eines Mobilitätsmanagements.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht erkennbar.

Eine gute Erschließung des Vorhabengebiets und die verträgliche Bewältigung des Neuverkehrs ist gegeben. Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Eine Überschreitung des Orientierungswertes aus § 17 BauNVO ist somit städtebaulich begründet und insgesamt verträglich.

4.4. Höhenentwicklung und Wandhöhe

Höhenlage

Die zukünftige Höhenentwicklung wird durch die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen (WH) geregelt. Diese beziehen sich auf den in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Höhenbezugspunkt von 522,50 m ü. NHN an der Richard-Strauss-Straße. Obwohl das Gelände von Westen nach Osten abfällt, wurde der Höhenbezugspunkt an der Richard-Strauss-Straße gewählt, da dieser das Eingangsniveau zum Vorhabengebiet darstellt, von dem aus sich das Gelände entwickelt. Zudem liegt der Punkt in der öffentlichen Verkehrsfläche und wird sich durch das Vorhaben nicht ändern.

Der obere Bezugspunkt wird durch den Abschluss der Attika definiert.

In der Planzeichnung ist ein weiterer Höhenbezugspunkt von 517,35 m ü. NHN an der nördlichen Vorhabengebietsgrenze dargestellt. Dieser entspricht der Oberkante des Fußbodens des ersten Untergeschosses und dient als Bezugspunkt für die festgesetzten Stützmauern (Kapitel „Einfriedungen, Stützmauern, Absturzsicherungen“).

Höhenentwicklung

Für die drei Baukörper werden gemäß Planzeichnung unterschiedliche maximale

Wandhöhen festgesetzt:

- Bauteil A (BT A) mit 96,25 m ü. NHN (XXV)
- Bauteil B (BT B) mit 57,00 m ü. NHN (XIII)
- Bauteil C (BT C) mit 64,25 m ü. NHN (XVI)

4.5. Abstandsflächen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Richtung Süden, Westen, Norden und Osten einzuhalten sind.

Damit werden die Abstandsflächen für Kerngebiete von 0,4 H im Norden und Osten auf eigenem Grund und im Westen bis zur Straßenmitte eingehalten.

Richtung Süden fällt die Abstandsfläche, welche maximal 38,5 m (Bauteil A) beträgt, mit einer Tiefe von zirka 25,7 m auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg und die hieran angrenzende und gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1323 festgesetzte Kleingartenanlage, die sich im städtischen Eigentum befindet und an private Dritte verpachtet ist. Die festgesetzte Kleingartenanlage auf einer öffentlichen Fläche ist als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zu bewerten und stellt damit zugleich eine öffentliche Fläche im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dar, die grundsätzlich bis zu ihrer Mitte mit Abstandsflächen belegt werden kann. Die Mitte der addierten öffentlichen Flächen (Gehweg und Kleingartenanlage) wird mit der sich aus der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe und basierend auf 0,4 H ergebenden Abstandsfläche nicht überschritten. Eine angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Flächen ist nach wie vor gewährleistet, da durch die festgesetzte maximale Wandhöhe des Bauteils A, das die Abstandsfläche auslöst, ohnehin nördlich der Kleingartenanlage errichtet wird und der Sonneneinfall nicht beeinträchtigt wird, d. h. keine Verschattung vorliegt.

Die Auswirkungen, die durch das geplante Hochhaus-Ensemble auf die Belichtungsverhältnisse in den umliegenden Nachbarschaften zu erwarten sind, wurden in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Belichtungsqualitäten an den Fassaden der Nachbargebäude im Westen, Norden und Osten entstehen werden.

Die Abstandsflächen nach BayBO werden im Bereich der West-, Süd- und Nordfassaden des Neubaus eingehalten. Der Einfall des Tageslichts bis maximal 45° in die Innenräume aller Nachbargebäude ist gegeben. Auf der Südseite schließt eine Kleingartenanlage an. Hier sind keine Gebäude zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen. Vor der Westfassade der geplanten Kita östlich des Vorhabengebiets kann kein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten werden, da hier die Abstandsfläche lediglich 0,4 H beträgt. Da alle Aufenthaltsräume der östlich des Vorhabengebiets geplanten Kita über deren Ostfassade belichtet werden sollen, sind die Belichtungs- und Besonnungsqualitäten durch den Neubau des Hochhauses nicht beeinträchtigt. Gesunde Aufenthaltsverhältnisse können gewährleistet werden. Damit können nach der Errichtung des Neubaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Nutzungseinheiten der angrenzenden Nachbargebäude gewährleistet werden.

4.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht im vorliegenden Fall dem Bauraum und erfolgt durch Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Der Bauraum bezieht sich auf die in der Planzeichnung hinweislich dargestellte Form der Baukörper und wird zugunsten von möglichst großen Freiflächen beschränkt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer als Wetterschutz im Eingangsbereich bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge im Erdgeschoss überschritten werden.

Durch die großflächige Unterbauung des Gebiets zugunsten einer hochwertigen Freiflächengestaltung sind Anlagen bzw. Bauteile teilweise zur Belichtung und hauptsächlich zur Belüftung der drei Untergeschosse erforderlich. Durch die geringe Grundfläche der oberirdischen Bebauung im Vergleich zur Unterbauung des Vorhabengebietes ist es nicht möglich, alle Schächte über das Gebäude nach außen zu führen. Aus diesem Grund sind außerhalb der festgesetzten Linie „bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich Tiefgarage (b.A.u.G)“ ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m mit einer Gesamtfläche von insgesamt maximal 120 m² zulässig. Die Licht- und Lüftungsschächte befinden sich am nördlichen und südlichen Rand der Unterbauung. Sie sind entlang der genannten Randbereiche entweder einzeln oder in Gruppen angeordnet. Die Abstände zwischen den Schächten betragen zwischen 5,0 m bis 15,0 m, so dass sich entlang der nördlichen und südlichen Randbereiche der Unterbauung über die gesamte Länge mehrere Schächte befinden. Da zudem höhere Lüftungsschächte zur Belüftung der Tiefgarage notwendig sind, ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze auf einer Fläche von maximal 60,0 m² mit einer Höhe von maximal 5,5 m zulässig. Diese Höhe ist aus hygienischen Gründen erforderlich, um ein Eindringen von Laub und Gerüchen in die Frischluftzufuhr zu verhindern.

Um ein gutes Angebot an attraktiven Aufenthaltsflächen sowohl für die Beschäftigten als auch für die Öffentlichkeit zu ermöglichen, sind Freischankflächen für die gastronomischen Nutzungen geplant. Die westliche und östliche Baugrenze des Bauteils B kann durch diese Freischankflächen jeweils bis zu maximal sieben Meter Tiefe überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von jeweils 200 m² pro Freischankfläche beschränkt, um die Benutzbarkeit der Freiflächen durch das Gastronomiemobiliar nicht übermäßig einzuschränken.

Durch die Begrenzung von Flächen für die Bauteile sowie der Freischankflächen, welche die Baugrenze überschreiten dürfen, wird sichergestellt, dass diese in ihrer Größe nicht störend sind.

4.7. Nebenanlagen

Um die Freiflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Trafostationen in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) unterzubringen.
Dies gilt insbesondere für die nach § 11 Absatz 7 Nr. 1 der Satzung herzustellenden, flächenintensiven Fahrradabstellplätze.

Abweichend davon sind überdachte Fahrradabstellplätze (FSt) entsprechend der Darstellung in den Vorhabenplänen zulässig, um neben den nach § 11 Abs. 7 Nr. 1 pflichtigen Fahrradabstellplätzen im ersten Untergeschoss zusätzliche oberirdische Abstellmöglichkeiten, verteilt im Vorhabengebiet, für Besucher*innen vorzusehen. Des Weiteren sind zwölf oberirdische Kfz-Stellplätze z. T. als Kurzzeitstellplätze für Boten, Taxi, Hol- und Bringverkehr der Kita, Carsharing und Elektromobilität außerhalb der Gebäude zulässig (siehe auch Kapitel 4.11. „Verkehr und Erschließung“).

Weitere Nebenanlagen wie Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Abholung, Spieleinrichtungen und Gerätehäuser der Kindertageseinrichtung, Gestaltungselemente der Freiflächen (z. B. Sitzbänke oder Bestuhlung) sowie E-Ladestationen dürfen ebenfalls außerhalb der festgesetzten Bauräume untergebracht werden, da diese nur eine begrenzte räumliche Wirkung entfalten.

Für die großflächige Tiefgarage werden neben den Aufgängen innerhalb des kompakten Gebäudes zwei zusätzliche Fluchttreppenhäuser mit jeweils maximal 30 m² außerhalb der Baugrenzen erforderlich, um die Brandschutzbestimmungen erfüllen zu können. Diese sind als Rettungswege aus den unterirdischen Geschossen notwendig. Eine der Fluchttreppen befindet sich südlich angrenzend an die nördliche Fahrradrampe, integriert in die angrenzenden zu begrünenden Flächen. Eine weitere Fluchttreppe befindet sich im Süden des Grundstücks südwestlich der Lichtung B.

Außerhalb des Bauraums wird zudem eine Rampenanlage parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine Außentreppe im östlichen Bereich des Vorhabens zugelassen, welche zur Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze, der Sportflächen und der Kita mit Freispielfläche im ersten Untergeschoss notwendig sind.

4.8. Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

Um die Dachflächen für Technik und Dachgärten/-terrassen nutzen zu können, werden gemäß Planzeichnung als Dachform Flachdächer festgesetzt.

Um die Dachaufbauten und technischen Anlagen möglichst gering zu halten, sind nur solche über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, welche der Nutzung in den Gebäuden dienen. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen, da diese aus ökologischen Gründen gefördert werden sollen. Dafür bieten sich insbesondere die Dachflächen der beiden Hochpunkte (Bauteil A und C) an, die für eine Dachbegrünung aufgrund der Höhe mit zirka 96 m bzw. 64 m nicht geeignet sind.

Auf den beiden Hochpunkten (Bauteil A und C) dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen eine Grundfläche von 80 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Diese großzügige Bemessung ist dem geschuldet, dass auf beiden Hochpunkten der überwiegende Teil der technischen Dachaufbauten des Vorhabens

wie z. B. die Tiefgaragenentlüftung untergebracht werden soll, so dass die große zusammenhängende Dachfläche des Verbindungsriegels (Bauteils B) so weit wie möglich von diesen Aufbauten freigehalten und hier ein zusätzliches Freiraumangebot für die Mitarbeiter*innen durch einen Dachgarten geschaffen werden kann. Zu den technischen Anlagen zählt auch die Fassadenbefahranlage, die auf jedem Bauteil erforderlich ist.

20 % der Dachflächen der beiden Hochpunkte werden somit von Dachaufbauten freigehalten, wobei technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarzellen u. ä.) auch hier zulässig sind.

Dieser Flächenanteil ist u. a. für das Abrücken der Dachaufbauten sowie für die Pflege und Wartung der Dachflächen notwendig. Auf dem südlichen Hochpunkt (Bauteil A) ist zudem eine Dachterrasse für die Skybar, die im darunterliegenden Geschoss vorgesehen ist, geplant. Die Skybar mit zugehöriger Dachterrasse ist öffentlich zugänglich.

Da die Dachaufbauten und die technischen Anlagen auf den Bauteilen A und C übereinander gestapelt werden, wird eine Höhe von maximal 6,0 m über der realisierten Wandhöhe festgesetzt. Mit dieser Höhenentwicklung können die notwendigen technischen Aufbauten auf den beiden relativ kleinen Dachflächen mit einer vergleichsweise geringen flächenmäßigen Ausdehnung untergebracht werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig.

Aus gestalterischen Gründen, der Stadtbildverträglichkeit und der optischen Wirksamkeit sowie zugunsten einer Dachbegrünung bzw. für Dachgartennutzungen auf Bauteil B werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe, Gestaltung und Höhe folgendermaßen begrenzt:

Auf Bauteil B sind maximal 40 % der Dachfläche (zirka 750 m²) für Technikeinbauten, ein Treppenhaus und eine Fassadenbefahranlage zulässig. Auf der restlichen Fläche (60 %) mit zirka 1.200 m², ist ein Dachgarten für die Mitarbeiter*innen herzustellen.

Für die Dachaufbauten auf Bauteil B werden bezüglich der Höhe ebenfalls gesonderte Regelungen getroffen. Das Treppenhaus zur Erschließung des Dachgartens und der Technikflächen ist bis maximal 3,0 m über der realisierten Wandhöhe zulässig, damit sich dieses mit gemäßigter Höhenentwicklung in die Freiflächengestaltung der Dachfläche einfügt.

Sollte sich die Pflege des Dachgartens nicht sinnvoll über die Aufzüge in den Erschließungskernen durchführen lassen, ist ein in den darunter liegenden Geschossen vorhandener Aufzug zwischen Bauteil B und Bauteil C so ausgebildet, dass dieser auch bis auf die Dachfläche weiter geführt werden kann. Dieser ist mit einer maximalen Fläche von 35 m² zulässig. Um die Möglichkeit der Realisierung dieses Aufzuges zu eröffnen, ist hierfür eine Überschreitung der realisierten Wandhöhe um 3,0 m zulässig. Der Aufzug inkl. Überfahrt ist um mindestens 3,0 m von der Außenkante der Fassade zurückzusetzen, so dass er von den ebenerdigen Flächen aus nur untergeordnet in Erscheinung tritt.

Auf der nicht von Technikaufbauten eingenommenen Dachfläche des Bauteils B (mindestens 60 %) ist ein Dachgarten herzustellen. Von den zur Verfügung stehenden zirka 1.200 m² sind mindestens 50 % (zirka 600 m²) intensiv zu begrünen mit Stammbüschen von Grün- und Grauerlen, Großsträuchern mit einer Wuchshöhe zwischen fünf und sieben Metern, sowie einer flächigen Begrünung aus niedrigen Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern. Die Artenauswahl orientiert sich dabei an der alpinen Vegetation. Um eine adäquate Bepflanzung zu ermöglichen, ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von im Mittel mindestens 0,6 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies wird durch einen entsprechenden Bodenaufbau mit unterschiedlichen Geländemodellierungen erreicht. Aufgrund der auf dem Dachgarten herrschenden Windverhältnisse ist entsprechend der Windkanalstudie eine Bepflanzung des Dachgartens mit einer überwiegend hohen Bepflanzung erforderlich, um dort eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu erzielen, ohne dass zusätzliche Windschutzelemente errichtet werden müssen.

Die übrigen 50 % des Dachgartens (zirka 600 m²) dürfen als Belagsflächen hergestellt werden. Sie sind - soweit höhenmäßig möglich - in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern, da hier ausreichend Speicherkapazität aufgrund der Aufbauhöhe vorhanden ist.

Auf den Belagsflächen sind sechs offene, teils überlappende, ovale Pavillons (siehe Vorhabenpläne FFG Dachgeschoss Riegel) in Form von aufgeständerten Überdachungen mit einer Gesamtfläche von maximal 250 m² und einer Höhe von maximal 3,6 m über der realisierten Wandhöhe zulässig, um den Mitarbeiter*innen einen wettergeschützten Aufenthalt zu ermöglichen. Unter einem der Pavillons ist ein eingehautes Treppenhaus, von der ein Geschoss tiefer liegenden Kantine, und unter einem weiteren ein ebenfalls eingehauster Technikraum für die Fassadenbefahranlage mit je 30 m² innerhalb der befestigten Flächen zulässig.

So kann eine Dachgartenlandschaft hergestellt werden, die sowohl für die Mitarbeiter*innen als Frei- bzw. Aufenthaltsfläche nutzbar ist, als auch ökologische Funktionen übernimmt (u. a. Speicherung von Niederschlagswasser, Verdunstung, Kühlung) und sich u. a. positiv auf das Kleinklima auswirkt. Das Bepflanzungskonzept lehnt sich an die alpine Vegetation mit Grün- und Grauerlen in Form von Stammbüschen, weiteren unterschiedlich hohen Sträuchern sowie einer niedrigen Begrünung aus Bodendeckern und Gräsern an. Die Festsetzung einer Mindestgesamtschichtdicke von im Mittel 0,6 m (einschließlich Dränschicht) ermöglicht Bodenmodellierungen sowohl mit geringerem als auch höherem Bodenaufbau, so dass auch größere Gehölze wie die Grau- und Grünerlen ausreichende Wuchsmöglichkeiten vorfinden. Die in der Höhe gestaffelte Bepflanzung trägt entscheidend zur Aufenthaltsqualität bei. Vor allem die größeren Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf den Windkomfort auf der Dachfläche aus.

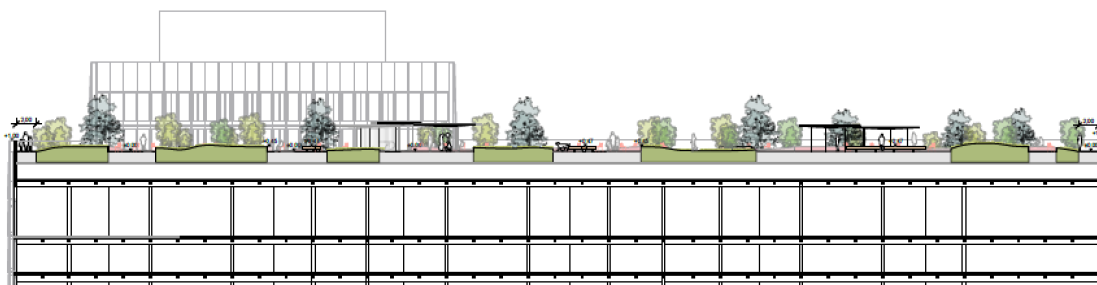


Abb. 3 Schnitt durch den Dachgarten mit Blick auf Bauteil B

Quelle: Atelier Loidl

Die auf allen Bauteilen als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe ermöglicht eine Attikahöhe von 1,1 m bzw. 1,3 m, welche als Absturzsicherung ausreichend ist. Darüber hinaus werden Absturzsicherungen bis zu 0,5 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zugelassen, sofern sie die Abstandsflächen einhalten. Damit ist auch im Bauvollzug eine gewisse Flexibilität in Bezug auf die Attikahöhe gegeben, unter Berücksichtigung der Gewährleistung eines sicheren Aufenthalts auf den Dachflächen.

Aufgrund der Höhenlage des Dachgartens auf Bauteil B sind zum Schutz der Aufenthaltsflächen auf den Dächern Windschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch eine entsprechend hohe Bepflanzung gewährleistet. Weitere Windschutzelemente sind auf dem Dachgarten des Bauteils B nicht notwendig. Lediglich im Bereich der Dachterrasse oberhalb der Skybar auf Bauteil A sind Windschutzelemente zulässig. Diese sind bis maximal 2,0 m Höhe über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig und können, sofern sie die Abstandsflächen einhalten, auch als Fassade transparent weitergeführt werden. Um eine möglichst geringe optische Wahrnehmung der Windschutzelemente zu erzeugen, sind diese unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes bzw. wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag (s. Kap. Maßnahmen zum Vogelschutz) transparent herzustellen.

Um den Gesamteindruck der Fassade nicht zu beeinträchtigen und auszuschließen, dass die Dachaufbauten von unten sichtbar werden, müssen Dachaufbauten und technische Anlagen mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, mit Ausnahme von Windschutzelementen auf dem Bauteil A. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt werden. Mit diesen Festsetzungen können alle technischen Erfordernisse umgesetzt werden, gleichzeitig wird eine Begrenzung der Höhe aus gestalterischen Gründen vorgenommen.

Durch das Zusammenfassen und Einhausen von Dachaufbauten und technischen Anlagen auf den Bauteilen A und C wird ein qualitativvolles, ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft sichergestellt. Davon ausgenommen sind technische Anlagen zur

Nutzung von Solarenergie, da diese aus Gründen der Nutzbarkeit nicht eingehaust werden können. Zudem sind für eine ruhige Fassadengestaltung Antennen- und Satellitenanlagen ausschließlich auf den Dächern der Bauteile A und C zulässig.

4.9. Maßnahmen zum Vogelschutz

Da Vögel im Allgemeinen Glas nicht als Hindernis wahrnehmen können, stellen großflächige Glaselemente wie z. B. durchgehende Fensterbänder über mehrere Gebäudeachsen oder großflächige Verglasungen u. a. zum Schallschutz, zusammen mit den darin entstehenden Spiegelungen, ein besonderes Gefahrenmoment dar. Die Gefahr besteht darin, dass Vögel, beeinflusst durch mögliche Sonnenreflektion oder durch die von spiegelnden Fassaden ausgehende Wahrnehmung einer offenen Landschaft, mit oft hoher Geschwindigkeit gegen das Glas fliegen.

Als konfliktvermeidende Maßnahme werden aus artenschutzfachlichen Gründen für Glasflächen in Abhängigkeit von Größe und Außenreflexionsgrad Festsetzungen zum Vogelschutz in Anlehnung an den Leitfaden von Schmid et al. (2012) - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach getroffen, um das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich zu reduzieren.

Die Festsetzung von Leuchtmitteln ohne UV-Strahlung und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin dient der Vermeidung von Lichtverschmutzung und damit der Anlockwirkung auf Insekten. Eine insektenfreundliche Beleuchtung trägt dazu bei, das Insektensterben durch Lichtverschmutzung deutlich zu reduzieren und dient damit gleichzeitig auch dem Vogelschutz durch Erhalt ihrer Nahrungsgrundlage.

4.10. Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen

Um eine durchgängige Verbindung für die Mitarbeiter*innen und die Öffentlichkeit zwischen der Richard-Strauss-Straße und den öffentlichen Grünflächen des Denninger Angers herstellen zu können und eine Erschließung der öffentlichen Nutzungen innerhalb des Gebäudes für die Allgemeinheit zu gewährleisten, wird das Vorhabengebiet mit einer entsprechenden Wegeverbindung für Fußgänger*innen versehen, die über ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert wird. Die Wegeverbindung knüpft im Westen am U-Bahn-Haltepunkt Richard-Strauss-Straße an, quert das Vorhabengebiet südlich der Lichtung A von West nach Ost und passiert das Bauteil B über einen torartigen Durchgang auf Erdgeschosebene. Der Weg führt weiter nördlich an der Lichtung B vorbei. Vor der östlichen Grundstücksgrenze knickt er nach Süden ab und knüpft an den öffentlichen Fußweg an, der in östlicher Richtung zum Denninger Anger führt.

Um eine Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der bestehende Abwasserkanal im Nordwesten des Vorhabengebiets wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Um die Zugänglichkeit zu den Leitungen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechtsflächen (2,0 m rechts- und linksseitig der Kanalachse) zu gewährleisten, dürfen diese weder unter- noch überbaut bzw. durch Aufschüttungen verändert werden. Um ein Einwurzeln zu verhindern, sind die Leitungen darüber hinaus von jeglicher Baumpflanzung und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten. Daher müssen künftige Baum- und Strauchpflanzungen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Kanalachse einhalten. Zusätzlich ist um den Endschacht ein oberirdischer Schutzradius von 4,0 m von Bebauungen, Aufschüttungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Unmittelbar östlich der Richard-Strauss-Straße befindet sich ein U-Bahn-Bauwerk, welches z.T. innerhalb des Vorhabengebietes liegt und für das ein U-Bahn-Tunnelrecht für die Landeshauptstadt München besteht.

Um Elemente des Mobilitätskonzepts zu sichern, werden für insgesamt sieben oberirdische Stellplätze im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets Dienstbarkeitsflächen zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Davon werden fünf Stellplätze für Carsharing Angebote und zwei Stellplätze für E-Ladestationen gesichert.

4.11. Verkehr und Erschließung

4.11.1. Verkehrskonzept

Zur Abschätzung des durch das neue Bauvorhaben generierten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Neuverkehrsaufkommen für das geplante Bauvorhaben wurde im Verkehrsgutachten für die Büronutzung über die vorgesehenen (zirka 645) Stellplätze wie folgt ermittelt:

Es wird ein Stellplatzumschlag von 2,3 Kfz-Fahrten pro Stellplatz / Tag für die Büronutzung unterstellt. Bei zirka 645 Stellplätzen ergibt sich eine Verkehrsmenge von zirka 1.480 Kfz-Fahrten. Der zusätzlich stattfindende Anlieferverkehr zur Kantine und der Verkehr zur Entsorgung ist gering und daher zu vernachlässigen. Für die Gastronomie und die Kinderbetreuung werden die Neuverkehre im Verkehrsgutachten anhand empirischer Kennwerte bereits realisierter Vorhaben berechnet (Verfahren von Dr. Bosserhoff). Daraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von zirka 600 Fahrten für die Gastronomie und die Kinderbetreuung. Für das gesamte Bauvorhaben wurde so insgesamt ein Tagesverkehr von zirka 2.150 Fahrten ermittelt. Da gemäß Festsetzung, resultierend aus dem Mobilitätskonzept, nur von 530 anstatt von 645 Stellplätzen für die Büronutzung auszugehen ist, erzeugt das Vorhaben voraussichtlich eine geringere verkehrliche Neubelastung als die Ergebnisse des Verkehrsgutachten aufzeigen.

Grundlage für die Berechnung des Prognose-Nullfalls 2035 stellte ein Auszug aus dem städtischen Verkehrsmodell für den Analysefall 2018 und den Prognosefall 2035

dar. Ein Vergleich der beiden Verkehrsumlegungen für das Jahr 2018 und 2035 zeigt, dass sich auf dem größten Teil des Streckenzugs Leuchtenbergring / Richard-Strauss-Straße keine Veränderungen zwischen dem Analysefall 2018 und dem Prognose-Nullfall 2035 ergeben. Die Auslastungen der untersuchten Knotenpunkte sind bereits im Bestand sehr hoch. Eine Veränderung durch den künftigen, kaum maßgeblichen Verkehrszuwachs in den Spitzenstunden wird daher nicht erwartet.

Zusätzlich zu den Berechnungen für die umliegenden Lichtsignalanlagen wurde im Verkehrsgutachten eine gesonderte Leistungsfähigkeitsberechnung für die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durchgeführt. Dabei erreicht jeweils der Linkseinbieger in die Richard-Strauss-Straße Süd aus der Tiefgarage die Qualitätsstufe C, alle anderen Ströme erreichen in beiden Spitzenstunden die bestmögliche Qualitätsstufe A. Damit kann die Tiefgarage leistungsfähig aus beiden Richtungen erschlossen werden.

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet erfolgt von der Richard-Strauss-Straße in die Tiefgarage. Über diese wird auch der regelmäßige Anlieferverkehr für Kantine und Büronutzung sowie weitere untergeordnete Nutzungen leistungsfähig aus beiden Richtungen der Richard-Strauss-Straße erschlossen. Auch die zwölf oberirdischen Stellplätze, die unmittelbar an die östliche Straßenbegrenzungslinie der Richard-Strauss-Straße angrenzen, werden über diese Zufahrt erschlossen. Da die zirka 35 m weiter nördlich gelegene Ausfahrt der oberirdischen Stellplatzanlage eine deutlich untergeordnete Funktion hat, ist eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Richard-Strauss-Straße nicht zu befürchten.

Ruhender Verkehr

Zugunsten einer attraktiven Freiflächengestaltung sind die Kfz-Stellplätze größtenteils in der Tiefgarage im zweiten und dritten Untergeschoss unterzubringen. Insgesamt sind zwölf schnell erreichbare oberirdische Stellplätze festgesetzt. Davon sind mindestens fünf für das Car-Sharing, zwei für Elektrofahrzeuge und die übrigen für Boten, Taxivorfahrten und den Hol- und Bringverkehr der Kita festgesetzt.

Fuß- und Radverkehr

Das Vorhabengebiet wird künftig für Fußgänger*innen gut durchgängig sein, so dass die Wegebeziehungen zwischen der Richard-Strauss-Straße, dem U-Bahnaufgang und dem Denninger Anger deutlich verbessert werden. Der südlich an das Vorhabengebiet angrenzende bestehende Fußweg wird durch die zukünftig entfallende Einfriedung aufgewertet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die Anordnung des Gebäudekomplexes und die neu geschaffene Durchgängigkeit des Vorhabengebiets wird die Anbindung des neuen Bürostandorts, aber auch der Umgebung an den Zugang zur U-Bahn, der sich in der Nord-West-Ecke des Bebauungsplanumgriffs befindet, gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.

4.11.2. Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Mobilitätskonzept allgemein

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet mit dem Ziel, möglichst vielen Beschäftigten Alternativen zum Pkw anzubieten und so einen hohen Wegeanteil im ÖPNV oder mit dem Fahrrad und nicht im motorisierten Verkehr abzuwickeln.

Im Vorhabengebiet sind gute Rahmenbedingungen vorhanden, um ein betriebliches Mobilitätskonzept umzusetzen. Hierzu gehören die Lage zum ÖPNV, die Einbindung in das Radwegenetz, die Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und die Lage im Stadtgefüge.

Die Maßnahmen können unterschiedlichen Themengebieten zugeordnet werden. Sie reichen von Sharing-Lösungen und der Förderung der aktiven Mobilität über Flotten- und Tiefgaragenmanagement bis hin zu Events und Informationsangeboten. Sie umfassen eine Vielzahl an Elementen, die auf das Mobilitätsverhalten der Beschäftigten wirken.

In ihrem Zusammenspiel und in ihrer Vielfalt wirken die unterschiedlichen Elemente gesamtheitlich und ermöglichen eine Reduzierung des Anteils des MIV und damit der erforderlichen Stellplatzanzahl. Da die Förderung der Fahrradnutzung durch unterschiedliche Maßnahmen entscheidend für die reduzierte Nutzung des privaten Pkw ist, wird ein erhöhter Schlüssel für Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin wird im Zuge der Evaluierung des Mobilitätskonzepts in regelmäßigen Abständen nach Betriebsaufnahme eine Mitarbeiter*innenbefragung zum Mobilitätsverhalten durchführen. Eine Fuhrparkanalyse wird den Fahrzeugbestand aufzeigen und Verbesserungsmöglichkeiten zu Umfang, Antriebsart und Ausstattung der Verkehrsmittel ermitteln.

Kfz-Stellplätze

Aufgrund der geplanten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes wird ein reduzierter Bedarf an Stellplätzen für die Büronutzung einschließlich der ihr zugeordneten Nutzungen wie z. B. Poststelle, Lager-, Archiv- und Technikflächen erwartet. Deshalb sind abweichend von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) in der Fassung vom 19.12.2007 und deren Anlage 1 in der Tiefgarage eine Mindestanzahl von 530 Stellplätzen festgesetzt. Dies entspricht einer um 49 % reduzierten Anzahl, also nur 51 % der nach StPIS notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen.

Gemäß § 3 Abs. 2 der StPIS ist für das Vorhaben aufgrund der günstigen Lage eine Reduzierung der Stellplätze auf 75 % möglich, welche die Herstellung von 777 Stellplätzen erfordern würde (100 % entspricht 1037 Stellplätzen). Mit der Umsetzung des Mobilitätskonzepts (24 % Reduzierung), sowie der Anwendung des § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung (Reduzierung 25 %) kann die Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze weiter auf zirka 530 Stellplätze (entspricht 49 % von 1037 Stellplätzen) reduziert werden. Die Anzahl der Stellplätze wird somit über den Bebauungsplan

geregelt.

Bei der Berechnung der Stellplätze wird in Bereichen, die nur von den Nutzer*innen des Gebäudes in Anspruch genommen werden können, von einer Wechselnutzung ausgegangen. Durch diese Flächen wird sich die Anzahl an Personen im Gebäude nicht erhöhen. Hierzu gehört der Fitness-Bereich sowie die Kantine. Beide werden nur von den Beschäftigten genutzt und werden deshalb nicht zu den stellplatzrelevanten Nutzflächen hinzugerechnet.

Die Stellplätze werden im Rahmen eines Tiefgaragenmanagements zu einem erhöhten Anteil nicht fest zugeordnet. Darüber hinaus dienen mindestens neun Stellplätze ausschließlich dem sogenannten Fuhrpark-Sharing im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 der Satzung. Das Fuhrpark-Sharing ist ein weiteres Element des Mobilitätskonzepts, mit dem die Summe der am Standort des Vorhabens verkehrenden Kfz weiter reduziert wird.

Stellplätze für Car-Sharing müssen jederzeit zugänglich und für alle Nutzer*innen schnell erreichbar sein, um der Nachfrage gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind mindestens fünf oberirdische Stellplätze für Car-Sharing innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Car-Sharing bedeutet hier die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung der Car-Sharing-Nutzenden mit einem entsprechenden Dienstleister. Die Nutzung kann stationsgebunden oder stationsungebunden (sog. Free-Floating) erfolgen.

Die Elektromobilität wird im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Bewirtschaftung gefördert. Daher sind zwei der zwölf oberirdischen Stellplätze nur als Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zulässig. Darüber hinaus werden 54 Stellplätze in der Tiefgarage als Stellplätze für Elektromobilität hergestellt. Für alle übrigen unterirdischen Kfz-Stellplätze ist die Nachrüstung mit einer E-Lademöglichkeit bereits baulich vorzubereiten.

Für die oberirdischen Plätze für Car-Sharing und Elektrofahrzeuge sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen.

Fahrradabstellplätze

Die Fahrradabstellplätze für Mitarbeiter*innen werden zum Großteil aus gestalterischen und freiraumplanerischen Gründen im ersten Untergeschoss untergebracht. Sie werden über eine separate großzügige Fahrradrampe entlang der Nordgrenze des Grundstücks optimal erschlossen und sind auf kurzem Wege erreichbar, da sich der Zugang zum Fahrradraum unmittelbar am Ende der Fahrradrampe befindet. Ergänzend werden an vier Stellen innerhalb des Vorhabengebiets Flächen für oberirdische Fahrradabstellplätze festgesetzt, auf denen insgesamt 94 oberirdische Fahrradabstellplätze für Kund*innen und Besucher*innen sowie für den Hol- und Bringverkehr der Kita angeboten werden können.

Da die Förderung der Fahrradnutzung durch unterschiedliche Maßnahmen entscheidend für die reduzierte Nutzung von privaten Pkw ist, wird ein erhöhter

Schlüssel für Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Abweichend von der Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) und deren Anlage in der Fassung vom 01.10.2020 wird daher als Berechnungsgrundlage für die erforderlichen Fahrradabstellplätze pro 80 m² anzurechnender Büro-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zugrunde gelegt. Dies entspricht einer deutlichen Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze gegenüber der FabS (ein Fahrradabstellplatz pro 120 m² Büro-Nutzfläche) um 50 %. Für die übrigen stellplatzrelevanten Flächen gilt die FabS in der jeweils gültigen Fassung.

Zur Förderung des Radverkehrs zählt auch eine gut nutzbare Infrastruktur für Fahrradfahrer*innen. Dazu gehört eine erhöhte und an die Bedürfnisse angepasste Anzahl und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen, die im 1. Untergeschoss untergebracht werden. Zehn Stellplätze werden die notwendigen Abmessungen für Lastenräder erhalten. Für Pedelecs sind mindestens 30 E-Lademöglichkeiten herzustellen.

Um die Freiflächen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, aber trotzdem einen Wetterschutz zu bieten, sind für die zulässigen oberirdischen Fahrradabstellplätze Überdachungen in leichter, transparenter Gestaltung mit einer Fläche von 1,2 m² je Stellplatz zulässig.

Ein weiterer Aspekt für die Akzeptanz des o.g. Konzeptes ist eine gute Erreichbarkeit der Abstellmöglichkeiten. Aus diesem Grund wird die Fahrradrampe zum ersten Untergeschoss so errichtet, dass sie eine Steigung von 11,5 % nicht überschreitet und zudem eine ausreichende Breite von mindestens 3,5 m aufweist, die sich teilweise bis auf 4,9 m erweitert und somit auch Begegnungsverkehr ermöglicht.

Es sind weitere Maßnahmen vorgesehen, die zu einer attraktiven Fahrradinfrastruktur beitragen, wie die Bereitstellung von Duschen, Spinden und Trockenräumen sowie einer Fahrradreparaturstation. Sie sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

Die Vorhabenträgerin wird ihren Mitarbeiter*innen Diensträder zur Verfügung stellen und die Möglichkeit eines Jobfahrrads einräumen (finanzielle Förderung der privaten Fahrradnutzung durch Leasing eines Fahrrads). Dies ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags.

Weitere Maßnahmen

Weitere, ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelte Maßnahmen des Mobilitätskonzepts, zielen auf eine verstärkte Nutzung des ÖPNV durch die Bereitstellung von vergünstigten ÖPNV-Tickets ab.

Darüber hinaus ermöglicht eine innerbetriebliche Mitfahrbörse der künftigen Hauptmieterin die unkomplizierte Bildung von Fahrgemeinschaften. Dadurch werden Fahrten gebündelt und die Notwendigkeit von Stellplätzen am Arbeitsort sowie die Anzahl der Fahrten verringert sich.

Auch das Arbeiten im Homeoffice ist eine gute Möglichkeit, Wege einzusparen und damit den Stellplatzbedarf am Bürostandort und die Verkehrsbelastung zu verringern. Eine rechtlich bindende Verpflichtung zur Nutzung der Möglichkeiten ist zwar nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich. Für das Gelingen des

Mobilitätskonzepts ist es aber von großer Bedeutung, dass alle Mitarbeiter*innen über die Möglichkeiten zur Reduzierung der privaten Pkw-Nutzung informiert werden. Aus diesem Grund wird im Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt, ein Informations- und Kommunikationskonzept zu erstellen. Ein Mobilitätsmanagement trägt dazu bei, die Mobilitätselemente funktionsfähig zu halten, zu steuern und nachzuschärfen. Die entsprechende Mobilitätszentrale (MZ) als Anlaufstelle für die diversen Komponenten des Mobilitätskonzepts wird in den Vorhabenplänen im Erdgeschoss dargestellt.

4.12. Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

Die Tiefgarage erstreckt sich über das 2. und 3. Untergeschoss und ist durch das Planzeichen „bauliche Anlagen unter Geländeoberfläche“ begrenzt. Die Festsetzung berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Unterbauung durch die U-Bahn und des Richard-Strauss-Tunnels und hält entlang der westlichen Grundstücksgrenze einen nicht unterbauten Korridor in einer Breite von zirka 13 m bis 25 m frei.

Um Flexibilität bei der Baurealisierung zu gewährleisten, kann ausnahmsweise von den in der Planzeichnung eingetragenen Zu- und / oder Ausfahrten bzw. Ein- und / oder Ausfahrtsbereichen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Tiefgaragenrampe ist zum größten Teil in das Gebäude zu integrieren, lediglich 15,0 m sind aus technischen Gründen außerhalb des Gebäudes und Bauraumes zulässig. Diese Länge ist erforderlich, um eine Neigung von maximal 15 %, welche für Rampen von Mittel- und Großgaragen als Maximum festgelegt ist, nicht zu überschreiten.

Für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage bzw. den Untergeschossen im Bereich der Lichtungen A und B sind diese für große und mittelgroße Bäume um mindestens 1,2 m gegenüber der Geländeoberkante von 522,50 m ü. NHN abzusenken. Die sonstigen unterbauten Bereiche außerhalb des Bauraumes sind um mind. 0,4 m abzusenken. Ein Absenken der gesamten Tiefgarage bzw. der Untergeschosse ist aufgrund des Grundwasserstands in Verbindung mit der Unterbauung mit drei Untergeschossen nicht möglich.

Um die technischen Einbauten in den Freiflächen zu begrenzen, ist die Entlüftung der Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren und über das Dach der zugeordneten Bauteile zu führen.

Öffnungen für die Belüftung der Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie der Kita-Freifläche und sonstigen Aufenthalts- oder Ruhezeiten anzuordnen, um störende Auswirkungen der Lüftungsschächte zu verhindern.

4.13. Brandschutz, Feuerwehr

Der Brandschutz entsprechend § 11 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) wurde

über ein Brandschutzkonzept nachgewiesen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt von der Richard-Strauss-Straße aus, südwestlich vom Bauteil A, die Ausfahrt erfolgt südlich des Tunnelportals des Richard-Strauss-Tunnels im Bereich der festgesetzten Zu- und / oder Ausfahrten bzw. Ein- und / oder Ausfahrtsbereiche. Die Bewegungsflächen befinden sich nördlich des Bauteils A, südöstlich des Bauteils C sowie nordwestlich dieses Bauteils. Alle Zufahrten und Aufstell- bzw. Bewegungsflächen befinden sich auf dem Grundstück und sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

4.14. Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen über den Umfang an Werbeanlagen getroffen, um optische Beeinträchtigungen zu minimieren und den Umfang an Werbung wirkungsvoll zu regeln. Um die Gestaltung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeflächen als hinterleuchtete Einzelbuchstaben oder Logos in die Fassadengestaltung zu integrieren und insbesondere die Unterteilung der Fassade in die Rasterstruktur zu berücksichtigen. Oberhalb des 1. Obergeschosses ist je Bauteil und je Fassadenseite eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 2,5 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig. Ausgenommen sind davon die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile. Unterhalb des 1. Obergeschosses ist je Bauteil und je Fassadenseite eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge bei Bauteil A und C, sowie maximal einem Viertel der Fassadenlänge bei Bauteil B zulässig. Ausgenommen sind davon die Süd- und Ostfassaden der jeweiligen Bauteile.

Der Ausschluss von Werbeflächen in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben an den Süd- sowie Ostfassaden der jeweiligen Bauteile – orientiert zum Denninger Anger sowie zur Kleingartenanlage – dient der Vermeidung von Vogelschlag. Werbepylone an den Eingängen, im Bereich der Einfahrt zur Tiefgarage und im Bereich des fußläufigen Zugangs zum Baugrundstück nahe des U-Bahn Ausgangs Richard-Strauss-Straße, sind in unterschiedlicher Größe zulässig, um eine gute Auffindbarkeit der Nutzungen und Orientierung im Vorhabengebiet sicherzustellen. Im Bereich der Geh- und Leitungsrechtflächen sind keine Werbepylone zulässig. Mit den Festsetzungen wird der Umfang von Werbeanlagen grundsätzlich auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig, damit eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden wird.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der benachbarten Wohnnutzung, ermöglichen aber gleichzeitig Werbeanlagen in einem Umfang, der für die nach § 2 der Satzung zulässigen Nutzungen notwendig sind.

4.15. Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

Um eine Durchwegung für die Allgemeinheit von der Richard-Strauss-Straße über das Vorhabengebiet zu dem südlich angrenzenden Fußweg und zum Denninger Anger zu sichern, werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie innerhalb des Vorhabengebiets ausgeschlossen. Abweichend davon ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Einfriedung der Freispielfläche der Kita mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über der modellierten Geländeoberkante als offener Zaun ohne Sockel zulässig.

Das Freiraumkonzept im Vorhabengebiet zielt darauf ab, die vorhandenen Grünstrukturen des östlich angrenzenden Denninger Angers aufzunehmen. Um optisch eine Verbindung herstellen zu können, ist an der östlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von zirka 45,0 m, gemessen von der südöstlichen Grundstücksecke aus, eine Einfriedung ausgeschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen des Vorhabengebiets und der nördlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke, sowie aufgrund von erforderlichen Rampenbauwerken, sind Stützmauern zum Abfangen der Geländeunterschiede erforderlich und zulässig.

Um die Abgrabung für die erforderliche Fahrradrampe abzufangen, ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ausgehend von dem Höhenbezugspunkt 517,35 m ü. NHN eine Stützmauer mit einer Höhe bis maximal 2,5 m im östlichen Bereich und bis hin zu 5,05 m am westlichen Ende der Rampe zulässig. Diese stützt das nördlich angrenzende Grundstück ab, welches von West nach Ost von 522,40 m ü. NHN auf zirka 519,4 m ü. NHN abfällt.

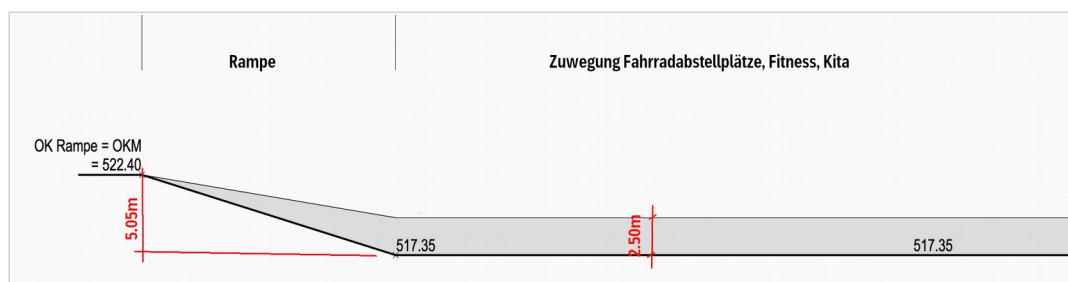


Abb. 4 Systemansicht der nördlichen Stützmauer, Quelle: Atelier Loidl

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,5 m ausgehend von dem Höhenbezugspunkt 517,35 m ü. NHN und einer Länge von maximal 101,0 m gemessen ab der nordöstlichen Grundstücksecke zulässig, um im Bereich der Freispielfläche, welche sich auf dem Niveau des Untergeschosses befindet, das ansteigende Gelände zum angrenzenden Grundstück abzustützen.

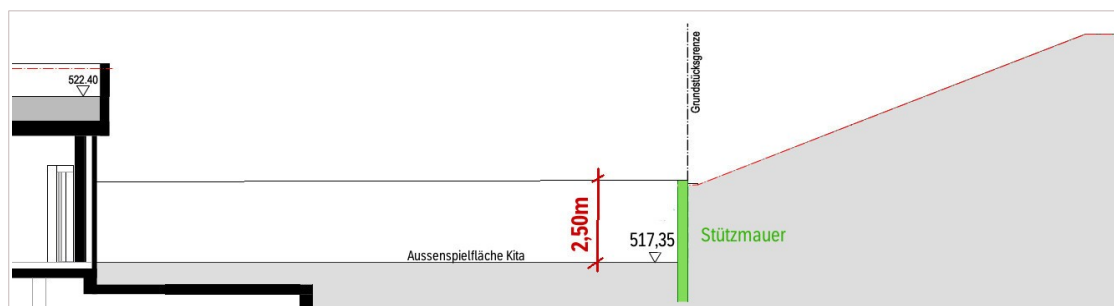


Abb. 5 Schnitt durch Kita-Aussenspielfläche, Quelle: Atelier Loidl

Entlang der vorgenannten Stützmauern sowie des 15 m langen, nicht eingehausten Teils der Tiefgaragenrampe sind nur offene Absturzsturzsisicherungen mit einer Höhe bis zu 1,1 m zulässig, um ein durchlässiges Erscheinungsbild zu sichern. Zu den auf der Ebene des ersten Untergeschosses gelegenen Freibereichen sind auch Absturzsisicherungen in Form einer hochgezogenen Stützmauer oder einer hochgezogenen Attika zulässig, um die im Untergeschoss liegenden Freibereiche (Freispielfläche, Zuwegung zu Fahrradabstellplätzen, Sportflächen und Kita) optisch abzuschirmen.

4.16. Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen

Für das Vorhabengebiet wurden zwei Höhenbezugspunkte von 522,5 m ü. NHN an der Richard-Strauss-Straße (Erdgeschossbereich) sowie 517,35 m ü. NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze am Fuß der Fahrradrampe (Bereich erstes Untergeschoss) festgelegt. Die Nachbargrundstücke liegen gegenüber dem Erdgeschossniveau des Vorhabengrundstücks tiefer. So liegt das nördlich angrenzende Grundstück auf einer Höhe von zirka 522,4 bis 519,4 m ü. NHN. Das östlich angrenzende Grundstück liegt auf einer Höhe von zirka 519,5 bis 520,6 m ü. NHN. Dadurch sind durchschnittlich zirka 3,0 m Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken zu überwinden.

Für eine ruhige Gestaltung und gute Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der beschriebenen topographischen Gegebenheiten sowie den Erfordernissen für eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen sind davon geringe Anpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ausgenommen. Des Weiteren sind Anpassungen an das Gelände des östlich angrenzenden tiefer liegenden Nachbargrundstücks erforderlich. Hier ist südlich der Kita-Freispielfläche eine maximale Aufschüttung von 3,0 m zulässig.

Um die Nutzbarkeit der Untergeschosse als Aufenthaltsräume (Kita, Sportflächen) durch entsprechende Belichtung sowie die auf gleicher Ebene befindliche Kita-Freispielfläche zu ermöglichen, sind in diesem Bereich Abgrabungen bis zu 5,50 m Tiefe ausgehend vom Höhenbezugspunkt 522,50 m ü. NHN zulässig. (siehe auch Abb. 5)

Ebenso sind an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Herstellung einer Rampe für

Fuß- und Radverkehr zur zusätzlichen Erschließung des Untergeschosses entsprechende Abgrabungen bis 5,05 m Tiefe zulässig. (siehe Vorhabenpläne)

Des Weiteren sind geringfügige Geländemodellierungen bis maximal 0,5 m zur Zonierung von Freiflächen, zur Gestaltung der Freispielfläche der Kita sowie für den notwendigen Bodenaufbau für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage zulässig.

4.17. Grünordnungskonzept

Der östlich angrenzende Denninger Anger ist charakterisiert durch seine Struktur aus dichten Baumbeständen im Wechsel mit naturnahen Wiesen- sowie Rasenflächen, so dass hier Lichtungsstrukturen entstehen. Der Freiraumentwurf greift dieses Thema auf und setzt es durch die Herstellung von zwei unterschiedlich geprägten Lichtungen (Lichtung A und B) als Leitthema fort. Der unterschiedliche Charakter dieser beiden Lichtungen ist mit ihrer jeweiligen Lage begründet.

Im Vorhabengebiet selbst können nutzbare Freiflächen sowohl für die Mitarbeiter*innen als auch für die Allgemeinheit in einer Größe von zirka 5.000 m² nachgewiesen werden.

Dabei handelt es sich um die Lichtungen A und B am auf dem Niveau des Erdgeschosses sowie den Dachgarten auf dem Verbindungsriegel. Bei den ebenerdigen Freiflächen ist zu unterscheiden zwischen den unterschiedlichen Qualitäten, die diese Freiflächen aufweisen.

Bei der zur Richard-Strauss-Straße orientierten Lichtung A handelt es sich um einen urbanen fast runden Platz mit einer wassergebundenen Decke. Er ist mit unterschiedlichen Arten großer Bäume, z. B. Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Stieleiche (*Quercus robur*) überstellt. Zwei sich gegenüberliegende Sitzbänke werden durch freie Bestuhlung ergänzt. Diese westliche Lichtung hat einen urbanen Charakter und dient als Vorplatz, Ankunftsort und Treffpunkt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen von der Richard-Strauss-Straße (über 59 dB (A)) ist sie lediglich für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.

Die Lichtung B, die zum Denninger Anger orientiert ist, weist die gleiche rundliche Form auf wie die Lichtung A. Während sich die Lichtung A vorzugsweise für einen kurzen Aufenthalt v. a. von Besucher*innen des Vorhabengebiets eignet, ist die lärmgeschützte Lichtung B als Pausenort mit einer längeren Verweildauer v. a. für die Beschäftigten gut geeignet. Auch die private Kita-Freifläche mit einer Größe von rund 560 m² ist lärmgeschützt zum Denninger Anger orientiert. Im Gegensatz zur Lichtung A ist sie jedoch mit Rasenflächen, darin eingebetteten, ebenfalls rundlichen Wiesenflächen sowie lockeren Pflanzungen vorwiegend mittelgroßer Bäume z. B. mit Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) oder Speierling (*Sorbus domestica*) sowie einzelner großer Bäume mit Arten wie in Lichtung A entlang der Randbereiche ausgestattet, die sich an die naturnahe Struktur des Denninger Angers anlehnt. Die Lichtung B ist gegenüber dem angrenzenden Gelände um zirka 0,4 m abgesenkt.

Sitzkanten sowie Sitzbänke dienen hier als Pausen- und Rückzugsort v. a. für die Beschäftigten und bilden einen Gegensatz zu den streng geometrischen Platzflächen, die das Gebäude umgeben.

Zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen entsteht auf dem Verbindungsriegel (Bauteil B) ein lärmgeschützter Dachgarten mit intensiver Begrünung mit unterschiedlich hoher Bepflanzung aus Stammbüschen von Grün- und Grauerlen, Großsträuchern mit einer Höhe von fünf bis sieben Metern, kleinen Sträuchern, Bodendeckern und Gräsern in Verbindung mit Belagsflächen und schattenspendenden Pavillons. Die Artenauswahl orientiert sich dabei an der alpinen Vegetation. Der Dachgarten bietet aufgrund seiner Exposition eine gute Fernsicht. Dieser dient ausschließlich als Freifläche für die Beschäftigten. Die flächige Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden, Gräsern bzw. Wiesenansaat sowohl der ebenerdigen Freiflächen als auch des Dachgartens auf dem Bauteil B, besteht mindestens zu 50 % aus überwiegend standortgerechten heimischen Arten.

Da das Grundstück bisher überwiegend versiegelt war, wenig Aufenthaltsqualität bot und nur für einen bestimmten Nutzerkreis zugänglich war, stellt das zukünftige Freiflächenangebot eine sehr deutliche Verbesserung dar.

Der auf das Bauvorhaben abgestimmte Freiflächengestaltungsplan macht detaillierte Aussagen zur Freiflächengestaltung, und nimmt die vorhandenen Strukturen der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche des Denninger Angers auf. Besonderes Merkmal des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts ist die Durchlässigkeit des Vorhabengebiets für die Allgemeinheit in Form einer Wegebeziehung, für die ein Gehrecht zwischen der Richard-Strauss-Straße und dem südöstlichen Bereich des angrenzenden Fußwegs festgesetzt wird. Über diese Wegebeziehung ist die öffentliche Grünfläche Denninger Anger erreichbar. Zusätzlich kann über den südlich angrenzenden öffentlichen Fußweg die nahe gelegene öffentliche Grünfläche Denninger Anger auf kurzem Weg von der Richard-Strauss-Straße erreicht werden, ohne das Vorhabengebiet zu queren.

Aufgrund der Art der Nutzung als Kerngebiet mit unterschiedlichen Anforderungen wie Feuerweherschließung, einer begrenzten Anzahl oberirdischer Stellplätze, Erschließungs- und Anlieferungsbereichen sowie Wegeverbindungen für die Allgemeinheit zwischen Richard-Strauss-Straße und den östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen des Denninger Angers, welche durch eine torartige Öffnung des Erdgeschossbereichs des Verbindungsriegels (Bauteil B) verläuft, nördlich an der Lichtung B vorbeiführt und an den südlich befindlichen Gehweg anknüpft, sind relativ großflächige befestigte Flächen erforderlich. Die Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind bei der Freiflächenplanung berücksichtigt und werden von jeglichen baulichen Einrichtungen sowie von Pflanzungen freigehalten. Das Freiflächenkonzept berücksichtigt dabei, dass die Feuerwehrflächen im Bereich von bereits befestigten Flächen liegen, so dass keine zusätzlichen Flächen für die Feuerwehr versiegelt werden.

Bei der Auswahl der Baumpflanzungen werden zum überwiegenden Teil standortgerechte heimische Arten verwendet. Lediglich im Bereich der oberirdischen

Stellplätze an der Richard-Strauss-Straße ist eine Zuchtform der Silberlinde vorgesehen, deren Wuchs insgesamt etwas kleiner ist und die nicht so tief wurzelt wie die Silberlinde.

Im Bereich des U-Bahn Bauwerks, im westlichen Teil des Grundstücks, sind ausschließlich Bäume mit flachen Wurzeln vorgesehen, wie beispielsweise die Silberlinde (*Tilia tomentosa*) und der Spitzahorn (*Acer platanoides*), um das U-Bahn Bauwerk nicht zu beeinträchtigen.

Die zu begrünenden und zu bepflanzen Randbereiche sind als naturnahe Wiesen mit Einzelbaumpflanzungen (mittelgroße Bäume) vorgesehen. Zur östlichen Randfläche hin verdichtet sich die Vegetation zu einer naturnahen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Sträuchern, u. a. aus Schlehen (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus alba*) und heimischen Wildrosenarten (z. B. *Rosa canina*).

In der nördlichen Hälfte, entlang der östlichen Grundstücksgrenze, entsteht mittels einer zirka 5,5 m tiefen Abgrabung auf dem Niveau des ersten Untergeschosses mit der privaten Kita eine entsprechende Freispielfläche mit einem vielseitigen, nutzungstypischen Angebot an Spielmobiliar sowie teilweise begrünten Flächen. Eine bis zu 2,5 m hohe mit Kletterpflanzen begrünte Stützmauer fängt das Gelände des Nachbargrundstücks ab, welches auf der Höhe von zirka 520 m ü. NHN liegt. Nach Westen wird die Fläche durch die zum Untergeschoss führende Rampe für Fußgänger*innen bzw. Fahrradfahrende begrenzt. Die Freispielfläche liegt vor dem Verkehrslärm der Richard-Strauss-Straße geschützt östlich der geplanten Bebauung.

Die sonstigen verbleibenden Flächen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen werden überwiegend mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Die Festsetzungen der Grünordnung sichern die Umsetzung des Freiraumkonzepts. Ziel ist eine hochwertige, gut und vielseitig nutzbare Freiflächengestaltung und deren dauerhafter Erhalt. Diese hat nicht nur den Anspruch an Nachhaltigkeit zu erfüllen, sondern muss auch Raum für funktionale Nutzungen lassen. Deshalb sind Zugänge und Zufahrten sowie der engere Spielbereich der Kita-Freispielfläche von den Begrünungsfestsetzungen ausgeschlossen. Um der Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum einzuräumen, kann von den Festsetzungen in Bezug auf Lage und Fläche unter den in der Satzung genannten Bedingungen geringfügig abgewichen werden. Um eine durchgängige Begrünung und Gestaltung zu sichern, sind für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend anzuwenden.

Um eine gute Durchgrünung des Vorhabengebiets zu erreichen, ist pro angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, wobei der Anteil an großen Bäumen mindestens 50 % betragen muss. Damit sind im Vorhabengebiet insgesamt mindestens 70 Bäume neu zu pflanzen, davon mindestens 35 große Bäume. Die Baumpflanzungen leisten durch ihre Verdunstungsleistung und Kühlung einen wesentlichen Beitrag zur klimatischen Verbesserung des Vorhabengebiets. Durch die Verdunstungsleistung wird das Niederschlagswasser innerhalb des

Planungsgebiets in den Wasserkreislauf zurückgeführt. Damit wird ein Beitrag zur wassersensiblen Planung geleistet.

Mit der Festsetzung zu Neupflanzungen können die erforderlichen Baumfällungen im Vorhabengebiet durch mindestens dreimal so viele Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Die zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen werden teilweise intensiv als Freiflächen genutzt, z. B. im Bereich der Kita-Freifläche oder auf Teilflächen der begrüneten Lichtung B. Hier ist teilweise eine Herstellung von strapazierfähigen Rasenflächen erforderlich. Um gleichzeitig einen Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten, sind 50 % der festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit überwiegend heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern zu bepflanzen oder als blütenreiche Wiesen anzulegen.

Um ein dauerhaftes und qualitativvolles Baumwachstum zu gewährleisten, damit diese ihre gestalterischen und klimatischen Wirkungen langfristig entfalten können, werden diesbezüglich verschiedene Festsetzungen getroffen.

Um bereits zum Zeitpunkt der Bepflanzung eine gewisse gestalterische und ökologische Wirkung zu erzielen, werden Mindestpflanzgrößen für Bäume als auch für Sträucher festgesetzt. Auch in Bezug auf die Mindestüberdeckung für Baumstandorte auf unterbauten Flächen und in Belagsflächen werden neben Festsetzungen zur Absenkung der Tiefgarage im Bereich der beiden Lichtungen A und B um 1,2 m bzw. 1,0 m unter GOK (siehe § 12 Abs. 4) weitere Festsetzungen getroffen, um eine langfristige Entwicklung der Baumpflanzungen zu ermöglichen.

Für große Bäume wird in den Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,5 m festgesetzt. Für mittelgroße und kleine Bäume in den Belagsflächen beträgt die durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche 12 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,0 m.

Bei Pflanzung von großen Bäumen auf der Tiefgarage im Bereich der Lichtung A ist je Baumstandort auf einer Fläche von 2,0 m x 2,0 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m herzustellen. Im Bereich der daran angrenzenden wassergebundenen Decken ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m herzustellen. Im Bereich der Lichtung B ist für die Pflanzung von großen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m, für mittelgroße und kleine Bäume von mind. 1,0 m herzustellen.

In allen übrigen unterbauten Flächen, in denen die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss um mind. 0,4 m abzusenken ist (s. § 12 Absatz 4 der Satzung), ist für die Pflanzung von mittelgroßen Bäumen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,8 m durch entsprechende Geländemodellierung herzustellen. Bei Pflanzung von Sträuchern auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sind diese Bereiche mindestens 0,6 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, um ausreichende Wuchsbedingungen zu schaffen. Mit diesen Festsetzungen werden Pflanzstandorte geschaffen, die auch langfristig

geeignete Wachstumsbedingungen für Bäume und Strauchpflanzungen darstellen.

Da die Tiefgarage lediglich im Bereich der beiden Lichtungen A und B um 1,2 m bzw. 1,0 m abgesenkt werden kann und in den übrigen Bereichen die Absenkung der Tiefgarage lediglich 0,4 m beträgt, ist der erforderliche fachgerechte Bodenaufbau in diesen Bereichen durch entsprechende Geländemodellierungen herzustellen.

Um die zulässigen Stützmauern an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gestalterisch in das Freiflächenkonzept einzubinden, sind diese flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Neben ästhetischen Gesichtspunkten wirkt sich dies auch positiv auf das Kleinklima aus.

4.18. Versickerung und Grundwasser

Aufgrund der großflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage ist eine oberflächige Versickerung über Mulden und Gräben für das anfallende Niederschlagswasser nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung findet in den nicht unterbauten Randbereichen des Grundstücks außerhalb der Unterbauung auf eigenem Grund über Rigolen statt. Durch ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung über Rigolen auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden kann.

Wasserrechtliches Verfahren

Durch den Bau der Tiefgarage und der drei Untergeschosse ist voraussichtlich ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses erfolgt parallel zum Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

4.19. Baumbilanz / Artenschutz

Baumbilanz

Im Umgriff des Vorhabengebiets befinden sich 22 Bestandsbäume, davon unterliegen neun Bäume der BaumschutzV der Landeshauptstadt München. Ein Erhalt vorhandener Bäume im Vorhabengebiet ist aufgrund der großflächigen Unterbauung des neu zu gestaltenden Vorplatzes sowie dem Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und der erforderlichen oberirdischen Kfz-Stellplätze voraussichtlich nicht möglich.

Durch die textliche Festsetzung, dass pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen ist und der Anteil an großen Bäumen dabei mindestens 50 % betragen muss, wird mit mindestens 70 neu zu pflanzenden Bäumen eine gute Durchgrünung des Vorhabengebiets gesichert. Im Vorhabenplan (Freiflächengestaltungsplan), der eine weitere Detaillierung darstellt und der verbindlich umzusetzen ist, sind sogar zirka 100 Bäume dargestellt. Damit können die für das Bauvorhaben erforderlichen Baumfällungen zahlenmäßig mehr als ausgeglichen und mittelfristig kompensiert werden.

Artenschutz

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags wurden potenzielle Artvorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des

Anhangs IV der FFH-Richtlinie) behandelt und mögliche Auswirkungen hinsichtlich zu erwartender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG untersucht. Ergänzend dazu wurde ein formales Artenschutzgutachten „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) erstellt.

Im Untersuchungsgebiet sind europarechtlich relevante Arten nur aus den Tiergruppen „Fledermäuse“ und „Vögel“ zu erwarten. Wuchsorte streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen. Dies gilt auch für weitere im Stadtgebiet vorkommende Tierarten des Anhang IV der FFH-RL (u. a. Laubfrosch, Wechselkröte, Zauneidechse, Eremitenkäfer).

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet aus Sicht des fachlichen Fledermaus-schutzes von geringer Bedeutung. Da keine Quartiere im Planungsumgriff nachgewiesen werden konnten, sind Tötungen (verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) nicht zu erwarten.

Auch im Hinblick auf Brutvögel ist die Bedeutung des Untersuchungsgebiets aus gutachterlicher Sicht als „gering bis mäßig“ zu bewerten. Direkt betroffen ist nur ein lokales Brutpaar des Hausrotschwanzes. Dieser ist im Münchner Stadtgebiet allgegenwärtig und bayernweit als „Allerweltsart“ bekannt. Soweit der Abriss im Winterhalbjahr erfolgt, sind für den Hausrotschwanz bezüglich des Neststandorts keine speziellen Maßnahmen erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Brutpaar in angrenzende Bereiche ausweichen kann. Bezüglich des Stieglitzes, dessen Bestände rückläufig sind und der innerhalb des Planungsumgriffs regelmäßig als Nahrungsgast festgestellt wurde, wird das Nahrungsangebot innerhalb des Vorhabengebietes durch die Anlage von blütenreichen Wiesen verbessert.

Insgesamt sind Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl bei den Vögeln als auch bei den Fledermäusen nicht zu erwarten. Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie keine CEF-Maßnahmen benötigt.

4.20. Lärm

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2150 wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Vorhabengebiet wirken bestehende Lärmquellen (Verkehrs- und Anlagenlärm) aus angrenzenden Straßen, Gewerbebetrieben, sowie von lärmintensiven Sport- und Spielflächen ein. Zusätzlich ist auf dem östlich angrenzenden Grundstück eine Kindertagesstätte geplant. Durch den Betrieb des Bauvorhabens werden zudem eigene Gewerbegeräusche verursacht, z. B. durch die Tiefgaragenein- / ausfahrt, die Anlieferungsfahrten oder durch haustechnische Anlagen zur Lüftung und Kühlung.

Verkehrslärmimmissionen

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgt deshalb anhand der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 / 54 dB (A) tags / nachts. Diese Immissionsgrenzwerte werden im Tageszeitraum an allen Fassaden der geplanten Gebäude und in den Freibereichen sicher eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich folgende Überschreitungen:

Hochpunkt Südwest	Westfassade (1. - 17. OG)	um bis zu 4 dB
	Nordfassade (4. - 11. OG)	um bis zu 2 dB

Nach den derzeitigen Planungen ist keine Nachtnutzung vorgesehen, da die Büronutzung in der Regel auf den Tagzeitraum beschränkt ist. In den Freibereichen wird der Immissionsgrenzwert tagsüber überall eingehalten.

Durch die Lärmschutzfestsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass auch eine Nutzung der Büros außerhalb der Tagzeiten grundsätzlich möglich ist.

Auf den Freiflächen betragen die Beurteilungspegel tagsüber bis zu zirka 63 dB (A) an der westlichen Grundstücksgrenze. In den zum Aufenthalt vorgesehenen Freiflächen liegen die Beurteilungspegel bei maximal

Lichtung A	61 dB (A)
Lichtung B	49 dB (A)
Freifläche Kita-	47 dB (A)
Gastronomische Außenflächen	47 dB (A)
Dachterrasse Bauteil A/ B	59 dB (A)

In den Freibereichen wird somit der Immissionsgrenzwert gemäß der 16. BImSchV tagsüber überall eingehalten. Unabhängig von der Gebietsausweisung gemäß der 16. BImSchV empfiehlt das RKU jedoch für Freibereiche einen Grenzwert von 59 dB (A) einzuhalten. Die Lichtung A kann diesen Grenzwert nicht einhalten, hier ist jedoch kein dauerhafter Aufenthalt vorgesehen. Insbesondere aufgrund der Nähe zur U-Bahn Station und durch die, durch innerstädtische Bebauung geprägte Umgebung ist hier nur von einer kurzzeitigen Nutzung auszugehen.

Gewerbelärmimmissionen

Gewerbegeräusche innerhalb des Vorhabengebietes ergeben sich v. a. durch Lärmquellen wie oberirdische Stellplätze, durch Fahrten von Pkw, Transportern und Lkw auf dem Grundstück, dem Portal der Tiefgarage, der Außengastronomie sowie aus stationären Anlagen, wie z. B. Außenluftansaugungen, Trafobelüftung etc.

Gewerbegeräusche aus der Nachbarschaft bringt v. a. der nördlich liegende Gewerbekomplex „Bogenhausener Forum“ mit sich. Hier sind ein Restaurant, Lebensmitteldiscounter, Labore, eine Tiefgarage, Stellplätze, Verladebereiche und haustechnische Anlagen untergebracht. Gemäß dem Genehmigungsbescheid aus der Baugenehmigung dürfen die Immissionsrichtwerte (MK) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Kerngebiet, in dem sich sowohl die Gewerbeeinheiten als auch das Vorhabengebiet befindet, nicht überschritten werden. Die aus der Vorbelastung und den neu geplanten Nutzungen resultierende Gesamtbelastung durch Gewerbelärm wirkt sich wie folgt auf Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets aus:

An allen Fassaden der neu geplanten Gebäude werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Kerngebiete von 60 / 45 dB (A) tags / nachts im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich folgende Überschreitungen:

Hochpunkt Südwest (BT A)	Westfassade	um bis zu 9 dB
Verbindungsriegel (BT B)	Ostfassade	um bis zu 15 dB
	Nordfassade	um bis zu 3 dB
Hochpunkt Nordost (BT C)	Nordfassade	um bis zu 4 dB

Nach den derzeitigen Planungen ist keine Nachtnutzung vorgesehen, da die Büronutzung in der Regel auf den Tagzeitraum beschränkt ist.

Durch die Lärmschutzfestsetzungen ist jedoch sichergestellt, dass auch eine Nutzung der Büros außerhalb der Tagzeiten grundsätzlich möglich ist.

Um die Lärmbelastung durch die Befahrung der Tiefgaragenrampe zu minimieren, sind geräuschemindernde Maßnahmen festgesetzt, wie die Integration der Rampe in das Gebäude. Da die erforderliche Rampenlänge mit der maximalen Steigung von 15 % nicht vollständig im Gebäude untergebracht werden kann, ist abweichend davon auf eine Länge von max. 15 m eine Rampe außerhalb des Gebäudes zulässig. Weitere lärmindernde Maßnahmen sind schalldämmende Decken- und Wandverkleidungen und lärmarme Regenrinnen.

In der Nachbarschaft werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Für den Nachtzeitraum ergibt sich an einem Immissionsort nordöstlich des Vorhabengebiets für die Gesamtbelastung eine rechnerische Überschreitung um 0,6 dB. Diese Überschreitung wird jedoch überwiegend von dem Gewerbekomplex in der Richard-Strauss-Straße 80 verursacht. Der anteilige Beurteilungspegel des Bauvorhabens Richard-Strauss-Straße 76 unterschreitet den Immissionsrichtwert um 7 dB. Nach der TA Lärm kann die Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der zu untersuchenden Anlage den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten. Die berechnete Überschreitung von 0,6 dB ist somit nicht relevant. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitanlagen

Geräusche von Sport- und Freizeiteinrichtungen werden durch die Sportflächen im Erholungspark Denninger Anger verursacht.

Obwohl die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern als sozialadäquat hinzunehmen sind, wurden die Geräusche der Freispielflächen der auf dem eigenen Grundstück geplanten Kita und der geplanten östlich angrenzenden Kita, die eigentlich nicht unter die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) fallen, hilfsweise hinzugerechnet, um mögliche Konfliktpotenziale aufzuzeigen. Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete (für MK gibt es in der 18. BImSchV keine Richtwerte) in Höhe von 60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts im Tageszeitraum sowohl innerhalb als auch außerhalb der Ruhezeit sicher eingehalten werden. Im Nachtzeitraum liegt keine Nutzung vor.

Die höchsten kurzzeitigen Pegelspitzen sind durch Kinder auf der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte des Bauvorhabens zu erwarten, deren kürzester Abstand zum geplanten Gebäude (Turm Nordost) zirka neun Meter beträgt. Eine ergänzende Berechnung hat für den nächstgelegenen Immissionsort im 1.OG (Horizontale Entfernung zirka 9 m) einen Maximalpegel der Schallimmission in Höhe von $L_{max} = 76$ dB(A) ergeben. Nach der 18. BImSchV dürfen in Mischgebieten in der morgendlichen Ruhezeit (06:00 – 08:00 Uhr) kurzzeitige Geräuschspitzen einen Pegel von $L_{max} = 85$ dB(A) nicht überschreiten. Außerhalb der morgendlichen Ruhezeit ist der Wert um 5 dB höher. Das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird somit ebenfalls sicher eingehalten.

4.21. Erschütterungen

Im Rahmen der Erschütterungstechnischen Untersuchung wurden mögliche, durch Vorbelastungen auf das Vorhabengebiet einwirkende Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen prognostiziert und nach einschlägigen Regelwerken beurteilt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter den derzeit bestehenden Bedingungen die Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen – Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden können. Zur Reduzierung der prognostizierten Erschütterungsimmissionen sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich. Die Anforderungen der TA Lärm an die sekundären Luftschallimmissionen für Wohn- und Schlafräume können eingehalten werden. Die weniger strengen Anforderungen der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) für Büroräume können damit ebenfalls eingehalten werden. Zur Reduzierung der prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen sind ebenfalls keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Um die derzeitige Immissionssituation beizubehalten, ist es jedoch während der Neubebauung des Grundstücks dringend erforderlich, Körperschallbrücken zu den Tunnelbauwerken zu vermeiden. Dies bedeutet, dass während der Gründungsarbeiten für ein neues Gebäude kein Kontakt zu den bestehenden Tunnelbauwerken des Straßen- und U-Bahnverkehrs hergestellt werden darf. Sieht die Planung des neuen Gebäudes eine Gründung in unmittelbarer Nähe zu den zuvor genannten Bauwerken vor, sollte eine Erschütterungsmessung unmittelbar nach der Gründung, auf beispielsweise den Bohrpfählen, durchgeführt werden. Hierdurch kann

der Nachweis geführt werden, dass keine Körperschallbrücke versehentlich erstellt wurde.

4.22. Lufthygiene

Zur Beurteilung der Feinstaubimmissionen und der NO₂-Werte wurde ein lufthygienisches Gutachten erstellt. Dieses stellt für den Planfall 2035 fest, dass gemäß Prognoseberechnung die Feinstaubimmissionen PM₁₀ an den Gebäudefassaden deutlich den Jahresgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ unterschreiten. Auch die nach der 39. BImSchV zulässigen Überschreitungen an 35 Tagen im Kalenderjahr des Tagesgrenzwertes von 50 µg/m³ für PM₁₀ werden unterschritten.

Die Prognose der NO₂-Jahresmittelwerte aus dem lufthygienischen Gutachten für den Planfall 2035 zeigt eine veränderte räumliche Verteilung der NO₂-Immissionen im Vergleich zur Ausgangssituation (Nullfall). Die maximalen NO₂-Jahresmittelwerte an den Gebäudefassaden erreichen im Kreuzungsbereich der Denninger Straße mit der Richard-Strauss-Straße bis zu 35 µg/m³. In der Richard-Strauss-Straße bleiben sie unter 35 µg/m³. Für die von der Straße abgerückten Fassaden der Gebäude wurden deutlich geringere NO₂-Jahresmittelwerte berechnet. Die Vertikalschnitte der ermittelten NO₂-Immissionen zeigen deutlich die Abnahme der Konzentration mit der Höhe.

4.23. Windkomfort

Aufgrund der Höhe der Neubauten wurde ein Windkomfortgutachten erstellt. Hierfür wurde in einem Modell das bodennahe Strömungsfeld auf dem gesamten Gelände detailliert vermessen. Unter Berücksichtigung der Windstatistik für den Standort wurde eine Einteilung der umliegenden Freiflächen in Windkomfortklassen vorgenommen und daraus Nutzungsempfehlungen abgeleitet.

Die intensive Begrünung in Lichtung A und Lichtung B mit Baumpflanzungen sowie im näheren Umfeld der Hochhäuser können laut dem Windkomfortgutachten zu einer weitreichenden Reduzierung der bodennahen Böengeschwindigkeiten führen. Die als inakzeptabel definierte Schwelle der zu erwartenden Böengeschwindigkeiten wurde hier an keiner der untersuchten Stellen überschritten.

Nur in unmittelbarer Nähe zum Durchgangsbereich verbleiben größere Zonen, an denen die als inakzeptabel definierten Schwellenwerte überschritten werden. Die Ursache hierfür liegt laut dem Windkomfort-Gutachten vorrangig an windbedingten Druckausgleichsströmungen zwischen der Westfassade und der Ostfassade des Verbindungsriegels bei den am Standort vorherrschenden Starkwindlagen aus südwestlichen und vor allem aus westlichen Richtungen. Auch im weiteren Umfeld des Durchgangs und in den Eckbereichen der Türme ergeben sich sehr hohe Böengeschwindigkeiten. Erste Untersuchungen kamen zum Ergebnis, dass zusätzliche hochstämmige Bäume oder zusätzliche Stammbüsche die Böengeschwindigkeiten nicht hinreichend kompensieren. Daher wurden weitere Schutzmaßnahmen ergriffen, um eine verträgliche Windkomfortsituationen herzustellen.

Durch den Einsatz einer Windschürze an der West- und Ostseite des Durchgangs mit

einer verbleibenden Durchfahrtshöhe von 3,5 m können die Windkomfortverhältnisse laut Gutachten im Durchgangs- und Eingangsbereich des Bauteils B um etwa eine Windkomfortstufe verbessert werden. Die Errichtung dieser Windschürzen sind in die Architektur zu integrieren und unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes in transparenter Form auszubilden, um der Funktion des Raums, als Durchgang und offene Lobby, sowie der Wahrung einer ausreichenden Belichtung gerecht zu werden.

Im Gutachten wurde außerdem festgestellt, dass die hochgezogene Attika auf der Terrasse des Bauteils A mit einer Höhe von 1,3 m den Windkomfort für eine ganztägige gastronomische Nutzung nicht gewährleisten kann. Daher sind transparente Windschutzelemente, unter Wahrung der Belange des Vogelschutzes, mit einer Höhe von 2,0 m über der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern diese dabei die Abstandsflächen einhalten. Durch die Windschutzelemente können auf der Terrasse etwa um eine Windkomfortklasse ruhigere Verhältnisse erzielt werden. Damit sind in größeren Bereichen die Bedingungen für einen längeren Aufenthalt auf der Terrasse im Rahmen einer gastronomischen Nutzung gegeben. Die übrigen Bereiche in denen der Windkomfort nicht ausreichend gegeben ist, können dennoch als Empfang oder Steh-Theke einer Kaffeebar mit kürzerem Aufenthalt genutzt werden.

Der Windkomfort des niedrigen Bauteils B wird durch eine entsprechend hohe Bepflanzung sichergestellt, die in den Vorhabenplänen (FFG Dachgeschoss – Riegel) dargestellt ist. Hier sind keine baulichen Windschutzelemente notwendig.

4.24. Stadtbildverträglichkeit

Für das geplante Hochhaus-Ensemble wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt, um das Wirkungspotenzial des geplanten Hochhaus-Ensembles im Münchner Stadtbild zu ermitteln und seine Stadtbildverträglichkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen belegen, dass durch das geplante Hochhaus-Ensemble ein neues Stadtzeichen mit einer markanten, stadtbildrelevanten Fernwirkung von gesamtstädtischer Bedeutung in der Silhouette des Münchner Ostens entstehen wird.

Anhand der stadträumlichen Simulationen ist deutlich zu erkennen, dass das neue Hochhaus-Ensemble, insbesondere dessen höchster Teil (Bauteil A), eine sehr zeichenhafte, teilweise dominante stadtbildprägende Wirkung in der baulich bereits äußerst markant besetzten Silhouette des Standortumfelds entfalten wird. Es wird dadurch eine nachhaltige Veränderung der bestehenden Situation bewirken und die beabsichtigte bauliche und stadträumliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs mit einer eindrucksvollen Geste im Erscheinungsbild des Stadtraums repräsentieren.

In den dazu untersuchten, exponiert gelegenen Blicksituationen mit großen Entfernungen (zirka 3.000 m bis 11.000 m), die sich vom Rodelhügel in der Messestadt Riem, vom Turm des Alten Peter im Stadtzentrum und von der Aussichtsebene des Olympiabergs ergeben, ist neben der ausgeprägten Zeichenhaftigkeit des neuen Ensembles zudem zu erkennen, dass es mit der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen im Teilbereich des Münchner Ostens vergleichbar ist und im Zusammenhang mit diesen

silhouettenprägenden Objekten selbst in der Stadteinfahrt von Süden an der Bundesautobahn 8 wahrnehmbar sein wird.

Aufgrund ausreichender Distanzen zu den benachbarten Hochpunkten werden jedoch keine Beeinträchtigungen der Wirkungen von bestehenden, stadtbild- und silhouettenprägenden Elementen im Osten des Münchner Stadtgebildes entstehen.

In der Blicksituation, die sich im nordwestlichen Abschnitt der Reichenbachbrücke innerhalb eines schmalen Sichtkorridors einstellt, wird sich durch den sichtbaren Volumenanteil des Süd-Hochpunkts des neuen Hochhaus-Ensembles ein Hinterschneidungseffekt mit dem Arkadenturm des südlichen Seitenflügels des Maximilianeums ergeben. Dadurch wird eine erkennbare, jedoch keine maßgebliche Beeinträchtigung der Gesamtwirkung des Maximilianeums entstehen, das in diesem Sichtkorridor in einer Schrägansicht wahrnehmbar ist, wobei große Anteile seines Bauvolumens ohnehin durch den Gehölzbestand des Isarraums verdeckt werden.

An Betrachtungsstandorten mit kürzeren Entfernungen zum Entwicklungsstandort, innerhalb des Mittel- und Nahbereichs des umgebenden Stadtgebiets, wird das neue Hochhaus-Ensemble vor allem an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern, sowie in Blicksituationen, die direkt auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind, generell mit reduzierten Anteilen seines Gesamtvolumens und seiner Bauhöhen im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein.

Dennoch wird in diesen Sichtfeldern insbesondere das höchste Teilobjekt mit einer markanten Wirkung und einer spezifischen, in diversen Sichtfeldern auch dominant ausgeprägten Zeichenhaftigkeit wahrnehmbar sein und dadurch nachdrücklich auf die bauliche Transformation des lokalen Stadtraums verweisen.

Anhand der dazu erstellten Simulationen ist zudem deutlich zu erkennen, dass sich durch das Hochhaus-Ensemble zwar nachhaltige Veränderungen der bestehenden baulichen Konstellation und der gewohnten stadträumlichen Kulisse ergeben werden, dass sich aber das neue Hochhaus-Ensemble in das durch großformatige Gebäude bereits markant vorgeprägte Erscheinungsbild des Stadtraums einfügt, ohne maßgebliche Beeinträchtigungen der Wirkungen der bestehenden stadtbildprägenden, baulichen und freiräumlichen Elemente zu verursachen.

Damit bestätigen die Ergebnisse der Sichtfeldanalysen die grundsätzliche Eignung des Planungsgrundstücks als Standort für die Errichtung eines Stadtzeichens und die Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhaus-Ensembles, die gemäß den Anforderungen des Entwurfs der Hochhausstudie mit der vorliegenden Studie überprüft wurde.

Abgleich mit dem Entwurf der Hochhausstudie 2020

Der Entwurf der neuen Hochhausstudie (HHS-2020) wurde dem Stadtrat zu Beginn des Jahres 2020 vorgestellt. An deren Inhalten werden bereits auch aktuelle Hochhausprojekte, die sich wie das geplante Vorhaben bereits in der Entwicklung befinden, gespiegelt. Dadurch soll für die noch ausstehenden Planungsschritte ein Bezug zur neuen Hochhausstudie hergestellt werden.

Anhand der Erkenntnisse des Entwurfs der HHS-2020 ist festzuhalten, dass der für die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles gewählte Standort Richard-Strauss-Straße 76 gemäß der Kartierung des Zonenplans innerhalb der Zone IV liegt und dadurch für die Setzung von Stadtzeichen grundsätzlich als geeignet eingestuft wird. Demzufolge ist an diesem Ort das Potenzial gegeben, Gebäude der höchsten Höhenkategorie (Kategorie 5) zu errichten, die eine maßgebliche Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung erzielen und das stadtbild- und silhouettenprägende Wirkungspotenzial eines Wahrzeichens besitzen.

Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der Qualitätskriterien, die mit dem Entwurf der HHS-2020 für Hochhausvorhaben formuliert wurden. Die nachfolgende Beschreibung des städtebaulichen Entwurfs anhand der Qualitätskriterien bestätigt die Eignung als Hochhausstandort nochmal.

Städtebauliche Setzung

Die Aspekte der grundsätzlichen städtebaulichen Setzung wurden mit dem Wettbewerbsergebnis bereits im Jahr 2019 geklärt. Als Auftakt einer Reihe an prägenden Hochpunkten entlang der Richard-Strauss-Straße entsteht der RS76-Bürokomplex als Ensemble aus drei klaren Groß-Volumen. Der knapp 100 m hohe Turm wird von vermittelnden Baukörpern mit rund 50 bis 60 Metern Höhe ergänzt. Ein schlankes Scheibenhochhaus und ein niedrigerer Turm ergänzen die Vertikale. Mit knapp 100 m bleibt der Hochpunkt deutlich unter dem Hochpunkt des Hypovereinsbank-Towers und ordnet sich diesem unter.

Architektonischer Ausdruck

Straßenseitig markant durch den Hochpunkt erscheint das Ensemble zum Park hingegen als ruhige, horizontale Raumkante. Ein großzügiger Durchgang unter dem liegenden Scheibenhochhaus öffnet den Park visuell zur Stadtseite. Durch die geringe oberirdische Überbauung des Grundstücks von nur rund 25 % der Grundfläche und durch den Verzicht auf einen erhabenen Sockel zur Straße entsteht ein großzügig durchlässiges Erdgeschoss.

Die Richard-Strauss-Straße und deren Verlängerung, der Isarring stadtauswärts, bieten die Qualität einer offenen Bauweise mit erfahrbaren Grünräumen, die zum Teil über den Straßenraum hinweg weitergeführt werden. Der objekthafte Ansatz mit einem allseits erfahrbaren Volumen reiht sich in die Nachbarschaft der Solitäre ein und führt zu einer Ausbildung des gesamten Ensembles als Hochhaus.

Eine zweischalige Glasfassade lässt das große Volumen ephemere erscheinen. Das geschuppte Kleid aus Glas wirkt filigran durch die Erfahrbarkeit der geringen Materialstärke in der Untersicht. In der schlanken Hochhausscheibe verbinden Sondernutzungen, wie Konferenzzentrum und Kantine als großzügige überhohe Räume das Ensemble.

Programmatische Rahmenbedingungen

Die Zugänge zu den vielfältigen Nutzungen des Neubaus beleben den diagonalen Weg über das Grundstück und geben dem Vorhabengebiet einen öffentlichen Charakter. Während die Lobby im aufragenden Hochpunkt zum Platz repräsentativ auffällt und zu den ersten Büroflächen führt, werden die Büroflächen des kleineren Hochpunkts, im gleichen Duktus mit ausladendem Vordach, durch ihre Lage dezenter erschlossen.

Die gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss erhalten untergeordnete Zugänge unterhalb des Verbindungsriegels und beleben den überdachten Zwischenraum zusätzlich.

Die im Vorhaben geplante Kita ist in direkter Nachbarschaft zur geplanten Kita auf dem Nachbargrundstück angeordnet und wird über das Foyer des zweiten Hochpunktes erschlossen. Sie kann zusätzlich über die nordwestliche Rampe und eine Treppenanlage mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß erreicht werden. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage führt Lkw und Pkw über eine natürlich belichtete Rampe hinter der Erdgeschossfassade in das Untergeschoss. Alle Gebäudeteile werden barrierefrei erschlossen, der Dachgarten auf dem Verbindungsriegel über die Aufzüge in den Türmen, der Kindergarten per Aufzug durch das Foyer des niedrigeren Turms. Als in Teilbereichen geplanter Holzhybridbau stellt der Bürokomplex die Herausforderung dar, ein Hochhaus unter zukunftsweisenden und nachhaltigen Aspekten zu planen. Die Stützen sind in den beiden Bauteilen B und C (bis 60 Meter hoch) entlang der Fassade im Abstand von 1,35 m aus Konstruktionsvollholz geplant. Die Deckenplanung besteht aus einem Holz-Betonverbund und spart zirka 50 % des Betons gegenüber herkömmlichen Stahlbeton-Flachdecken ein. Auf die Umsetzung der Holzhybrid-Bauweise darf nur in Ausnahmefällen verzichtet werden, d. h. wenn die Umsetzung aus technischen und tatsächlichen Gründen oder aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich ist. Dies ist der Landeshauptstadt München über ein entsprechendes Fachgutachten nachzuweisen. Im Bauteil A sind Betonfertigteilstützen im Raster von 2,70 m geplant.

4.25. Infrastruktur, Versorgung und Erschließung

Soziale Infrastruktur

Da das Vorhaben keine Wohnnutzung, sondern einen Bürostandort vorsieht, wird kein Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Um jedoch eine arbeitsplatznahe Kinderbetreuung anzubieten und den Bedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen, wird eine private Kindertageseinrichtung im Rahmen des Vorhabens geplant, die u. a. den Mitarbeiter*innen der Unternehmen innerhalb des Vorhabensgebiets dient und bei entsprechenden Kapazitäten auch Dritten offen steht, so dass – trotz fehlender Planungsursächlichkeit – im Rahmen der Bauleitplanung ein Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur erfolgt.

Technische Infrastruktur

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

4.26. Energiekonzept, Energieverbrauch, erneuerbare Energien

Das Grundstück liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme der Stadtwerke München. Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Wärmebedarf wird darüber abgedeckt. Das Gebäude erhält aufgrund der Nutzung eine Kälteversorgung mittels Kompressionskältemaschinen in Verbindung mit Rückkühlern. Die Rückkühler werden in den vorgesehenen Technikflächen auf den Dächern der Hochhäuser angeordnet. Das Gebäude erhält im Untergeschoss eine Trafostation. Ebenso muss aufgrund der Hochhausrichtlinie eine Notstromversorgung erstellt werden.

Die Fassade mit einem effektiven Sonnenschutz, hocheffiziente Wärmerückgewinnungen der Lüftungsanlagen, nutzerseitig regelbare Heiz- und Kühlsysteme sowie moderne LED-Beleuchtung ermöglichen eine Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes.

Zudem wird eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.(DGNB) in „GOLD“ angestrebt. Das DGNB -Zertifizierungssystem wurde entwickelt, um nachhaltiges Bauen praktisch anwendbar und vergleichbar zu machen. Dabei werden drei verschiedene Paradigmen betrachtet: Lebenszyklusbetrachtung, Ganzheitlichkeit und Performanceorientierung. Werden diese Parameter zu mindestens 50 % erfüllt, wird eine Zertifizierung in Gold vergeben.

Eine Nutzung von Solarenergie ist unwahrscheinlich, da die knapp bemessenen Dachflächen für Technik, Rückkühlung und zum Aufenthalt als Dachterrasse genutzt werden. Es ist zu wenig effektiv belegbare Fläche vorhanden, um eine wirtschaftliche PV-Anlagengröße zu erzielen.

4.27. Klima und Klimaanpassung

Durch die kompakte Bauweise sowie durch die künftige gute Durchgrünung des Vorhabengebiets, die eine Vielzahl an Baumpflanzungen ermöglicht, kann gemeinsam mit der auf Teilflächen geplanten intensiven Dachbegrünung auf dem Verbindungsriegel ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Die begrüneten und bepflanzten Flächenanteile des Vorhabens werden größer sein als im Bestand. Sie erhöhen sich von zirka 1.500 m² auf zirka 5.000 m².

Über die Verdunstungsleistung der Vegetation kommt es zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Senkung der Temperatur in der unmittelbaren Umgebung.

Die Dachfläche des Verbindungsriegels wird teils intensiv begrünt und mit Gehölzen bepflanzte, so dass Niederschlagswasser zum Teil zwischengespeichert sowie über die Verdunstungsleistung der Pflanzen wieder an die Umgebung abgegeben werden kann. Damit sorgt die Dachbegrünung bei den vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen für eine Pufferwirkung. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Vorhabengebiet über Rigolen vorgesehen, die ausreichend groß dimensioniert sind um auch Starkregenereignisse zu erfassen.

Das Mobilitätskonzept sieht verschiedene Einzelmaßnahmen vor und trägt damit zu einer Reduzierung des Individualverkehrs bei. Die Maßnahmen sind im Kapitel 4.11.2. „Mobilitätskonzept, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“ näher beschrieben. Sie werden über den Durchführungsvertrag bzw. über die Festsetzungen und die Vorhabenpläne rechtlich gesichert.

4.28. Altlastensanierung

Laut der orientierenden Altlastenuntersuchung ist das im Zuge des Aushubs anfallende, sensorisch auffällige Material vollständig zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit jeweils maximal 250 m³

aufzuladen. Für das Baugrundstück Flurstück 214/17, Gemarkung Bogenhausen ergibt sich ein geschätztes Volumen von 108.000 m³ künstlicher Bodenauffüllungen. Die Entsorgungsmaßnahmen sind komplex, entsprechen jedoch den gängigen Regelwerken und sind damit bewältigbar.

4.29. Nachhaltigkeit, Inklusion und Gender Mainstreaming

Nachhaltigkeit

Die Entwicklung des Vorhabengebiets soll unter Berücksichtigung umfassender nachhaltiger 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 Gesamtkonzept zusammen. Zur Steigerung der prozessualen, baukulturellen, sozialen, ökonomischen, ökologischen und technischen Qualitäten des neuen Stadtbausteins werden im Planungskonzept nachfolgende nachhaltigkeitsorientierte Aspekte verfolgt.

Die Nachverdichtung erfolgt auf einer bislang bereits hochgradig versiegelten und bebauten Fläche. Es werden vorhandene Infrastrukturen genutzt. Dies vermeidet die Inanspruchnahme neuer Flächen und minimiert durch die in die Stadt integrierte Lage das Verkehrsaufkommen sowie die Errichtung zusätzlicher Infrastruktur.

Die Planung dient der Aufwertung des Bestandsquartiers, passt es an aktuelle Standards an und schafft neue Qualitäten wie z. B. eine öffentliche Durchwegung zum Denninger Anger sowie Freischankflächen, welche ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Das Mobilitätskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsminderung und zur Förderung umweltfreundlicher Verkehre.

Inklusion und Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die typischen Ansprüche sowie unterschiedliche Raumeignungen von allen Menschen in ihrer Vielfaltigkeit.

Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen und Familien mit Kindern sowie Menschen mit Bewegungseinschränkungen zugute.

Zur Umsetzung der Zielsetzungen an Inklusion und Gender Mainstreaming werden folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Die Wege, Platz- und nutzbaren Freiflächen sind größtenteils barrierefrei erreichbar und ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Nutzer*innen und fördern die nachbarschaftliche Kommunikation. Hierzu zählt auch die durch Gehrecht für die Allgemeinheit gesicherte private Freifläche für die Durchwegung durch das Vorhabengebiet.
- Alle Büroetagen sind barrierefrei durch Aufzugsanlagen direkt aus der Tiefgarage zu erreichen.

- Die Dachterrassen auf den Bauteilen A und B sind ebenfalls über die Aufzugsanlage barrierefrei zu erreichen.
- Das Vorhabengebiet ist auf allen Seiten sehr gut einsehbar, wodurch eine erleichterte Orientierung ermöglicht wird.
- Die Freiflächen sind durch gute Beleuchtung angstfrei zu durchqueren.
- Die Fahrradabstellplätze werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht über die Fahrradrampe zu erreichen sind. Für die Rampe ist eine Steigung von max. 11,5 % vorgesehen.
- Es ist eine private Kita vorgesehen. Dabei richten sich die geplanten Freispielflächen der Kita an unterschiedliche Altersgruppen von Kindern und an alle Geschlechter gleichermaßen. Die Kita inkl. der dazugehörigen Freiflächen ist barrierefrei über das Bauteil B und C zu erreichen.
- Alle öffentlich zugänglichen Nutzungseinheiten, sowie die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Stellplätze, aber auch die Stellplätze der Nutzer*innen sind barrierefrei zu erreichen. Im zweiten und dritten Untergeschoss der Tiefgarage befinden sich jeweils sieben Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die sich in unmittelbarer Nähe zur Aufzugsanlage befinden.

5. Wesentliche Auswirkungen

Städtebauliche Ordnung / Grünordnung

- Aufwertung und Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers
- Städtebauliche Ergänzung der Umgebung durch einen weiteren, sich gut einfügenden Hochpunkt
- Schaffung von Flächen für Gewerbe in gut erschlossener Lage
- Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen für Mitarbeiter*innen und teilweise für die Öffentlichkeit (Gastronomie mit Freiflächen)
- Schaffen einer ruhigen, von der Straße abgewandten Spielfläche für die private Kita
- Ausbildung eines Dachgartens mit einer intensiven Dachbegrünung als wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas
- Schaffung einer Durchwegung für die Allgemeinheit von der Richard-Strauss-Straße bis zur Parkanlage Denninger Anger
- Verringerung des oberirdischen Versiegelungsgrads im Vorhabengebiet um zirka 10 %. Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächenanteile in einer Größenordnung von zirka 4.200 m², die zwar überwiegend unterbaut aber dennoch klimatisch wirksam sind, werden wesentlich größer sein als im Bestand.
- Bereitstellung nutzbarer Freiflächen im Bereich der Lichtungen A und B sowie auf dem Dachgarten des Verbindungsriegels in überwiegend lärmgeschützter Lage (Lichtung B, Dachgarten auf Bauteil B)
- Zu fällende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Es werden insgesamt deutlich mehr Bäume über entsprechende Festsetzungen gesichert als voraussichtlich gefällt werden müssen (22 Baumfällungen gegenüber mindestens 70 Neupflanzungen)

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die Planung wurde zuletzt in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vom 09.12.2020 vorgestellt. Für die Planung finden die vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet, Kosten und Lasten zu übernehmen. Dies beinhaltet insbesondere die unentgeltliche Bestellung von Dienstbarkeiten (Leitungs- und Gehrechten) sowie die Herstellung und den Unterhalt dieser Flächen, die Kosten für Anpassungsmaßnahmen auf den öffentlichen Verkehrsflächen und die Planungskosten.

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche in m ²	Anteil
Vorhabengebiet	20.413	95,00%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.230	5,00%
Vorhabengebiet gesamt	21.643	100,00%

Versiegelungsbilanz

Versiegelung (Baugrundstück)	Fläche in m ²	Anteil
Baugrundstück Bestand	19.670	96,00%
Baugrundstück Planung (Vorhabengebiet)	19.300	95,00%

Baumbilanz

Baumbilanz (Vorhabengrundstück)	Anzahl
Bäume Bestand	22
davon unter Baumschutzverordnung	9
Bäume voraussichtlich zu fällen	22
davon unter Baumschutzverordnung	9
Neupflanzungen	mindestens 70

8. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

- Verkehrsuntersuchung, Juni 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Richard-Strauss-Straße 76“, 26.03.2021
- Erschütterungstechnische Untersuchung, 17.01.2018
- Geotechnisches Gutachten, Stand 17.02.2020;
Ergänzung: Bohrplan gesamt ohne Kita, 11.03.2021;
Ergänzung: Bohrplan Kita, 17.03.2021,
Ergänzung Altlastenuntersuchung Grundbaulabor Erläuterung
Erkundungskonzept, 08.04.2021
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, 09.03.2018
- Stellungnahme zur Grundwasserüberleitung, 07.09.2020 und 09.04.2021
- Entwässerungskonzept, 30.03.2020 und dazugehöriger Lageplan Entwässerung, 11.06.2020
- Überflutungsnachweis, 12.04.2021
- Faunistische Kartierungen 2018 – Fledermäuse und Vögel, 03.12.2018
- Gutachterliche Konfliktbewältigung zu Vogelkollisionen und Konzeption zu potentiellen Schutzmaßnahmen, Februar 2021
- Ornithologische Beratungsleistung, 05.02.2021 und Maßnahmenplan, 05.02.2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 12.04.2021
- Windkanalstudie, 16.11.2020
- Stadtverträglichkeitsuntersuchung, 26.10.2020
- Besonnungs- und Verschattungsstudie, 30.06.2020
- Luftschadstoffgutachten, 15.03.2021
- Brandschutzkonzept, 28.01.2021
- Mobilitätskonzept Grundlagen Stand LP 2 und Maßnahmen Stand LP 3, 21.04.2021

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz) 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 VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Sozialreferat
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/31 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V