

Telefon: 089 233-22947  
-24485  
-25299  
Telefax: 089 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

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

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

**- Satzungsbeschluss -**

**Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18292**

**Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 03.12.2025 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

Kurzübersicht  
zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.2089 Hinweis: Baurecht für ca. 170 Wohneinheiten
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), beschränkt auf die Eigentümerin und das Kreisverwaltungsreferat-Branddirektion (keine Einwendungen)</li><li>• Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja Im Bebauungsplanverfahren wurden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in Anlage 4 entsprochen werden.</li> <li>2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 für den Bereich Pappenheimstraße (westlich) zwischen Marsplatz und Blutenburgstraße – Plan vom 02.06.2022 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.</li> <li>3. Für den Fall, dass die Bewilligung von Fördermitteln zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht gewährt werden kann, zurückgestellt oder abgelehnt werden muss, weil für das entsprechende Wohnungsbauvorhaben keine oder nicht ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, mit der Planungsbegünstigten eine Alternativlösung vertraglich zu vereinbaren, die sowohl dem Interesse der Stadt an einer adäquaten Lastenverteilung, insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau einschließlich der erforderlichen Infrastruktur als auch dem wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten Rechnung trägt und die die erforderliche Angemessenheit bei der Gesamtbelastung gleichermaßen sicherstellt. Dieser Beschluss präjudiziert keine künftigen Grundsatzentscheidungen.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Pappenheimstraße, Blutenburgstraße, Marsplatz, Zentralvermittlungsstelle der Telekom
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt Pappenheimstraße (westlich), zwischen Marsplatz und Blutenburgstraße

Telefon: 089 233-22947  
-24485  
-25299  
Telefax: 089 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

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

#### **- Satzungsbeschluss -**

#### **Stadtbezirk 3 - Maxvorstadt**

#### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18292**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:5000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Massstab)
4. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

#### **Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I.</b>	<b>Vortrag der Referentin .....</b>	<b>1</b>
	A) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	2
	B) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage .....	3
	C) Klimaschutzprüfung, Charta, Differenzierung der Freiflächenwerte .....	3
	D) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	4
<b>II.</b>	<b>Antrag der Referentin .....</b>	<b>5</b>
	Entwurf Satzungstext .....	6
	Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung.....	19
<b>III.</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>69</b>

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

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht im Bereich Pappenheimstraße, Blütenburgstraße und Marsplatz im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt. Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates.

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

Der Bebauungsplan wurde am 16.07.2014 zur Aufstellung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00487) und am 27.07.2022 mit vorbehaltlichem Satzungsbeschluss gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06718)

### **Hinweise zur Situation beim geförderten Wohnungsbau**

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 gelten die Verfahrensgrundsätze der sozial-gerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung vom 26.07.2006. Damit ist gewährleistet, dass geförderter und sozialorientierter Wohnungsbau geschaffen wird, der den Fördermodellen der Sozial-gerechten Bodennutzung entspricht (Bindungsdauer 25 Jahre, Wahlrecht der Planungsbe-günstigten zwischen 30 % der Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts für Einkommensorientierte Förderung – EOF bzw. 20 % EOF mit 10 % München Modell Miete).

Insgesamt entstehen ca. 170 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 408 Einwohner\*innen, da-von ca. 51 geförderte WE.

Aufgrund der Fördermittelknappheit bei der staatlichen Einkommensorientierten Förde-rung seit Ende 2024, dem die Landeshauptstadt München mit dem Beschluss vom 28.05.2025 (V 20-26/V16626) zur Einführung einer kommunalen EOF begegnet ist, kann für das vorliegende Verfahren nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen För-dermittel nicht gewährt, zurückgestellt oder abgelehnt werden. Zur Sicherung der SoBoN-Ziele ist es daher sachgerecht, eine einzelfallbezogene Handlungsbefugnis vorzusehen, vgl. Antrag der Referentin Ziffer 3. Diese ermöglicht es, bei Eintritt der Bewilligungsphase eine angemessene, lastengerechte Alternative mit der Planungsbegünstigten zu erarbei-ten, ohne den Satzungsbeschluss zu verzögern. Planungsrechtliche Festsetzungen blei-ben unberührt. Ein sofortiger Vertragsnachtrag ist hierzu nicht erforderlich; eine vertragli-che Anpassung erfolgt aber bei Bedarf. Der Beschluss bezieht sich ausschließlich auf das hier behandelte Bebauungsplanverfahren und die darin beschriebene Fallkonstellation ei-ner ausbleibenden Förderung. Er trifft keine generelle Regelung. Etwaige künftige Grund-satzentscheidungen des Stadtrats bleiben unberührt und sind gesondert zu treffen. Rechte oder Ansprüche Dritter werden durch diesen Beschluss nicht begründet; beste-hende Rechtspositionen bleiben unberührt.

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 6 ff.).

### **A) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach dem Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 27.07.2022 ergab sich die Notwendigkeit, in § 6 Abs. 1 der Satzung im Satzungstext neu festzusetzen, dass die im Plan dargestellte Durchfahrt im neuen Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B) mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m zu errichten ist. Der bisherige Sat-zungstext gab eine lichte Breite von maximal 4,00 m und eine lichte Höhe von maxi-mal 4,50 m vor.

Begründung und Planzeichnung ändern sich dadurch nicht. Dieser Verfahrensschritt wurde zur Absicherung der Rechtssicherheit des Bebauungsplans durchgeführt. Mit der Änderung der Festlegung von maximalen lichten Höhen und Breiten der Durchfahrt zu Mindesthöhen und -breiten wird eine inhaltlich neue Festsetzung getroffen und nicht nur redaktionell ein Schreibfehler berichtigt. Da für jede (inhaltliche) Änderung eines Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ein Verfahrensschritt erforderlich ist, wurde dieses Verfahren vom 21.11.2023 mit 04.12.2023 durchgeführt.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Abgesehen vom Kreisverwaltungsreferat-Branddirektion werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bezirksausschuss 3 in ihren Interessen weder erstmalig noch stärker als bisher berührt, so dass die erneute Beteiligung auf das Kreisverwaltungsreferat-Branddirektion sowie auf die Eigentümerin beschränkt wurde. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens waren gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ausschließlich die Änderungen in § 6 Abs. 1 der Satzung.

Einwendungen gegen diese Änderung wurden nicht vorgebracht.

Unabhängig vom Ausgang der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit eines Satzungsbeschlusses, da der vorbehaltlich gefasste Satzungsbeschluss vom 27.07.2022 aufgrund der Änderung in § 6 Abs. 1 der Satzung nicht zum Tragen kommt.

## **B) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage**

In der jetzt zu behandelnden Sitzungsvorlage wird neben der unter Ziffer A) dargestellten inhaltlichen Überarbeitung in § 6 Abs. 1 die Änderung des Stellplatzrechts aufgrund des am 10.12.2024 vom Landtag beschlossenen Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes Bayern bzw. Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) berücksichtigt:

Durch das Gesetz wurden bzw. werden Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgenommen. Die Änderungen der BayBO treten zweistufig in Kraft. Die ersten Änderungen sind zum 01.01.2025 in Kraft getreten. Weitere folgen zum 01.10.2025.

Das Stellplatzrecht betreffende Änderungen treten am 01.10.2025 in Kraft. Die landesgesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen (Art. 47 BayBO neu) wird insofern zum 01.10.2025 entfallen. Stattdessen erfolgt eine Kommunalisierung der Stellplatzpflicht (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO neu) mit Änderungen in der Ermächtigungsgrundlage. Die Entscheidung, ob die Pflicht des Stellplatznachweises besteht, obliegt damit zukünftig der Gemeinde und ist nicht mehr im staatlichen Recht geregelt.

Aufgrund dieser Neuerungen wurden § 10 Abs. 1 und 2 des Satzungstextes sowie Kapitel 4.10.2 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2089 aktualisiert. Es handelt sich um rechtliche Anpassungen ohne inhaltliche Änderung der Planung.

## **C) Klimaschutzprüfung, Charta, Differenzierung der Freiflächenwerte**

Im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 27.07.2022 hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Entwurf erst dann gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung) wirksam geschlossen ist und die darin genannten

Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragungen für die zu stellenden Verpflichtungen im Grundbuch oder die notarielle Bestätigung) vollinhaltlich erfüllt sind.

Die zeitnahe Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB war nicht möglich, da die rechtlichen Auslegungsvoraussetzungen aufgrund der komplexen Grundstücks- bzw. Bestandssituation insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes bzgl. eines Nachbargrundstückes nur sehr aufwändig erfüllt werden konnten. Hierfür mussten nacheinander mehrere Tekturen bei der Lokalbaukommission eingereicht, geprüft und genehmigt werden, die anschließend jeweils ins Grundbuch einzutragen waren. In diesem Zusammenhang wurden auch in § 6 Abs. 1 der Satzung die Mindestmaße der Durchfahrten geändert und ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt (Beteiligung der Branddirektion und der Eigentümerin, s.o. Buchst. A)). Die Auslegung konnte erst vom 29.08.2025 mit 30.09.2025 durchgeführt werden. Insgesamt kam es wegen der ausschließlich rechtlich bedingten zusätzlichen Bearbeitungsschritte zu einer außergewöhnlich langen Zeitspanne zwischen Billigungs- und Satzungsbeschluss. Das Planungskonzept und alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung blieben im Wesentlichen unverändert.

Während des Verfahrens war eine explizite Klimaschutzprüfung noch nicht vorgesehen, und sie war auch zum Zeitpunkt des Billigungsbeschlusses im Juli 2022 noch nicht Gegenstand von Beschlussvorlagen. Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft und abgewogen, sie werden durch Festsetzungen berücksichtigt und in der Begründung erläutert.

Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind als sehr gering einzustufen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem dicht bebauten Umfeld, der auf einer von der Deutschen Telekom AG nicht mehr benötigten Teilfläche der Zentralvermittlungsstelle die Voraussetzungen für eine gemischte Neubebauung mit Wohnungen, Büros und Nutzungen des Dienstleistungsbereichs sowie der sozialen Infrastruktur schafft. Das bestehende Denkmal Pappenheimstraße 14 wird in die Planungen integriert und umgenutzt. Der Planungsumgriff beträgt insgesamt – einschließlich des Denkmals und der für den Betrieb der Zentralvermittlungsstelle erforderlichen Flächen – nur 11.151 m<sup>2</sup>, so dass allenfalls unwesentliche Spielräume für alternative Planungen bestünden. Eine Klimaschutzprüfung in der gegenwärtigen späten Phase des Bebauungsplanverfahrens wäre deshalb unverhältnismäßig.

Um nach über zehnjähriger Verfahrensdauer erneute Verzögerungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089 und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu vermeiden, wird von der nachträglichen Durchführung einer Klimaschutzprüfung, der Vorlage einer Charta sowie einer im Transparenzbeschluss von 2023 entsprechend dargelegten differenzierten Darstellung der Freiflächenwerte aufgrund der dadurch zu erwartenden zeitintensiven Wiederholung von Verfahrensschritten abgesehen.

#### **D) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Nachdem die im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 27.07.2022 festgelegten Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, wurde diese nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 20.08.2025, Seite 274 der Landeshauptstadt München während der Zeit vom 29.08.2025 mit 30.09.2025 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen aus der Tabelle in Anlage 4 entnommen werden.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

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

Dem Korreferenten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, ist jeweils ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in Anlage 4 entsprochen werden.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 für den Bereich Pappenheimstraße (westlich) zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße – Plan vom 02.06.2022 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Für den Fall, dass die Bewilligung von Fördermitteln zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht gewährt werden kann, zurückgestellt oder abgelehnt werden muss, weil für das entsprechende Wohnungsbauvorhaben keine oder nicht ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, mit der Planungsbegünstigten eine Alternativlösung vertraglich zu vereinbaren, die sowohl dem Interesse der Stadt an einer adäquaten Lastenverteilung, insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau einschließlich der erforderlichen Infrastruktur als auch dem wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten Rechnung trägt und die die erforderliche Angemessenheit bei der Gesamtbelastung gleichermaßen sicherstellt. Dieser Beschluss präjudiziert keine künftigen Grundsatzentscheidungen.

## **Entwurf Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089  
der Landeshauptstadt München

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

vom ...

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

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Pappenheimstraße (westlich), zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 02.06.2022, angefertigt vom GeodatenService München am ....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 erfasste Teil des geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1466 (MüABl. Nr. 32/84 vom 20.11.1984, Seite 358) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung teilweise verdrängt.
- (4) In der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1466 festgesetzten Baugrenzen sowie die Abgrenzung für den Gemeinbedarf durch neue Festsetzungen verdrängt. Die Abstandsflächen werden auf das Maß, das sich zwischen Baugrenzen und Abgrenzung für den Gemeinbedarf ergibt, verkürzt.  
In diesem Bereich dürfen keine oberirdischen baulichen Nebenanlagen errichtet werden. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung samt Satzungsbestimmungen des Bebauungsplans Nr. 1466 für die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle unverändert weiter. Weitere Regelungen zur Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle werden insbesondere in § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 5 und § 12 Abs. 2 c) getroffen.

### **§2**

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

- (1) Festgesetzt werden eine Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle und ein urbanes Gebiet (MU). Das MU besteht aus den Teilgebieten MU (1) und MU (2).
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle dient der Unterbringung von notwendigen Funktionsflächen (wie Feuerwehrezufahrt, Rettungswege und -flächen,



Einbringschächte und Erschließungsanlagen) für die bestehende Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG.

- (3) Im MU sind die nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig, soweit es sich um solche mit sexuellem Charakter, Spielhallen oder Wettbüros handelt. Ferner sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment werden ebenfalls ausgeschlossen.
- (4) Im Bauraum A sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im Bauraum C ist ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Im Bauraum B wird im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt drei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen sowie einer Hortgruppe mit mindestens 1.170 m<sup>2</sup> direkt anschließender Außenspielfläche festgesetzt. Ab dem 2. Obergeschoss ist in Bauraum B ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

- (5) Ausnahmsweise können im 1. Obergeschoss von Bauraum B auch Wohnungen und/oder Büroflächen sowie die sonstigen in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen zugelassen werden, falls nicht alle festgesetzten Flächen von der Kindertageseinrichtung in Anspruch genommen werden.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden. Bei Teilung des Urbanen Gebietes in einzelne Grundstücke darf in den entstehenden Baugrundstücken die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen (Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgaragen, Müll) ausnahmsweise geringfügig überschritten werden, soweit technische oder funktionale Gründe dies erfordern, soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt ist und soweit das Maß der baulichen Nutzung im ungeteilten Zustand eingehalten wäre.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (3) Die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche darf durch in das Erdgeschoss integrierte Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie Gemeinschaftsräume um die Fläche der Räume einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten werden
  - a) im Bauraum C um maximal 300 m<sup>2</sup> und
  - b) im Bauraum B um maximal 120 m<sup>2</sup>
- (4) Zur Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges in den Gebäuden der Bauräume B und C darf die insgesamt festgesetzte Geschossfläche pro Bauraum weiter um 10 m<sup>2</sup> je dort ausgebildetem Vollgeschoss überschritten werden.
- (5) Die nach § 8 dieser Satzung zulässigen Aufbauten für Dachausstiege und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten werden nicht auf die zulässige Geschossfläche

angerechnet und dürfen die maximale Wandhöhe entsprechend § 9 Abs. 10 dieser Satzung überschreiten.

#### § 4

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

- (1) Die Bebauung innerhalb der jeweiligen Bauräume B und C ist in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Im Bauraum A sind Überschreitungen der westlichen Baugrenze und östlichen Baulinie des Denkmals durch die bestehenden Antrittsstufen zulässig.
- (3) Im Bauraum B sind Überschreitungen der nordwestlichen Baugrenze durch die der Kindertageseinrichtung zugeordnete Terrasse bis zu einer Tiefe von 4,0 m, durch untergeordnete Balkone bis zu 1,5 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig, soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise zulässig ist auch eine geringfügige Überschreitung durch eine gebäudeintegrierte Tiefgaragenrampe, soweit technische oder funktionale Gründe dies erfordern und soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Im Bauraum C dürfen die südlichen Baugrenzen durch untergeordnete Balkone bis zu 1,5 m auf max. 1/3 der Gebäudelänge ausnahmsweise überschritten werden, soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (5) In der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch
  - a) die bestehenden in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Plattformen des Fernmeldeturms sowie die nördlich an den Turm angrenzende Treppenanlage,
  - b) die bestehenden Treppenanlagen im Norden des Gebäudes / nördlich der Baugrenze,
  - c) die Einbringschächte und Notausgänge mit Überdachungen / Treppen- bzw. Rampenanlagen an der östlichen Baugrenze unter Berücksichtigung der Feuerweherschließung und des Baumschutzes,
  - d) die bestehende Einspeiseanlage für die Feuerwehr-Trockenleitung an der östlichen Baugrenze.

#### § 5

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

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

## **§ 6**

### **Durchfahrten**

- (1) Die im Plan dargestellte Durchfahrt im neuen Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B) ist mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m zu errichten.
- (2) Im Gebäude an der Blütenburgstraße (Bauraum C) ist eine der beiden im Planteil dargestellten Durchfahrten auszuführen. Diese ist mit einer lichten Breite von mindestens 3,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m zu errichten.
- (3) Von der Lage der in den Absätzen 1 und 2 genannten Durchfahrten kann abgewichen werden, wenn technische oder funktionale Gründe bzw. der Gebäudegrundriss dies erfordern und die Abweichung mit Schall- und Baumschutz bzw. den Belangen der Gemeinbedarfsfläche in Bauraum B vereinbar ist.

## **§ 7**

### **Dienstbarkeitsflächen**

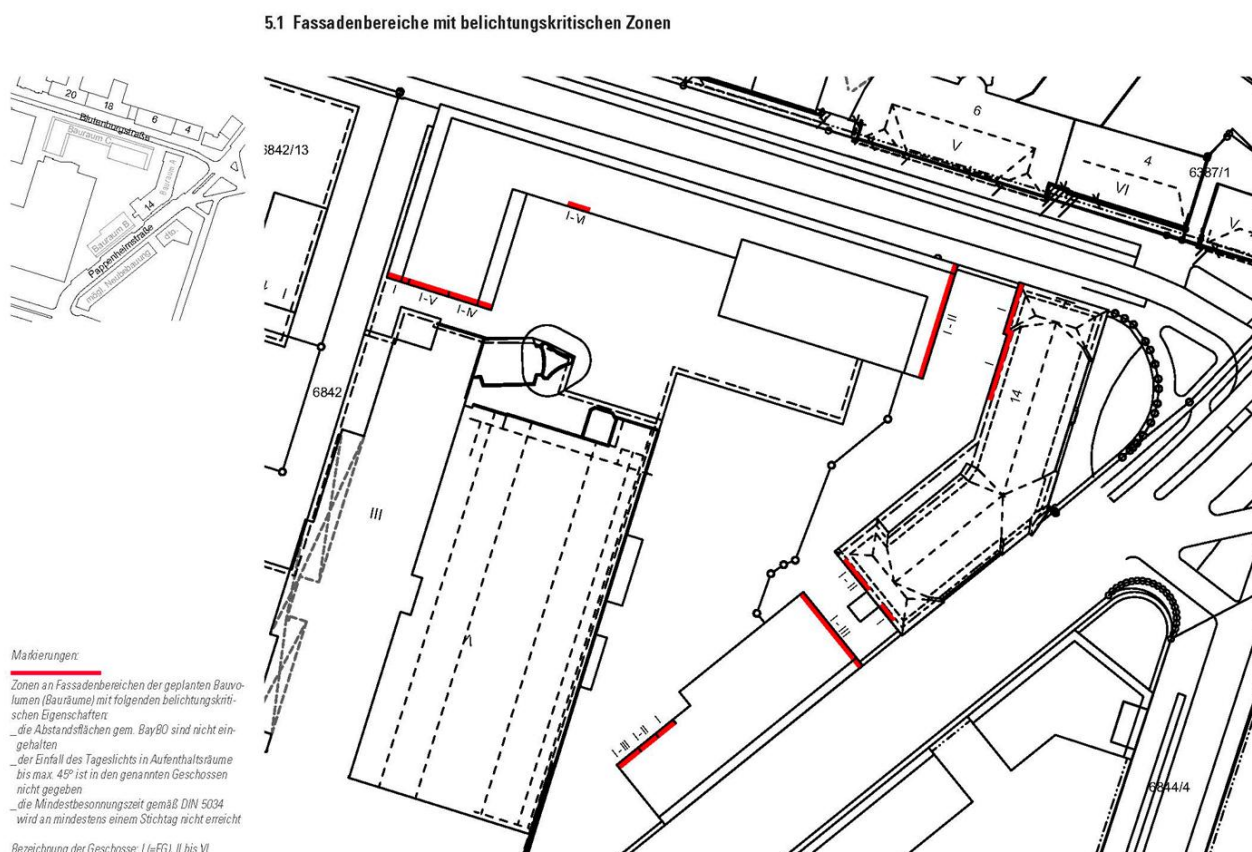
- (1) Die Dienstbarkeitsflächen für einen beschränkten Personenkreis (GLFB) innerhalb des Planungsgebiets beschränken sich auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt werden.

## **§ 8**

### **Abstandsflächen und Belichtung**

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergeben.  
Soweit bei der Verwirklichung der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt. Zur Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle ist im Bauraum C Grenzanbau zulässig.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereiche angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn für diese Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ in anderer Form nachgewiesen ist.
- (3) Die Anordnung notwendiger Fenster in Aufenthaltsräumen von Kindertageseinrichtungen gemäß DIN 5034 ist in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen nicht zulässig. Dies gilt nicht, wenn für diese Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen ist.

- (4) Die Anordnung von Arbeitsräumen mit dauerhaft eingerichteten Arbeitsplätzen ist in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen dann zulässig, wenn in diesen Räumen eine ausreichende Belichtung gemäß den Inhalten der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“, sowie bei Bedarf gemäß den Inhalten der DIN EN 12464-1 „Beleuchtung von Arbeitsstätten in Innenräumen“ nachgewiesen wird.



Grafik: EISENLAUER Architekten & Stadtplanung, München / LHM

## § 9

### Flachdächer, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten, Dachaufbauten

- (1) Mit Ausnahme des Walmdaches beim Denkmal (Bauraum A) sind im Urbanen Gebiet nur Flachdächer zulässig.
- (2) Flachdächer der Baukörper im Bauraum B und C, die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und in dieser Weise zu erhalten. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (3) Auf den Flachdächern der Bauräume B und C mit maximal zulässigen Wandhöhen von 20,0 bzw. 23,0 m sind Gemeinschaftsdachgärten zulässig.
- (4) Die Gemeinschaftsdachgärten nach § 9 Abs. 3 sind

- auf 30 Prozent ihrer Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben,
  - vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß § 9 Abs. 5 aus durchgehend barrierefrei zugänglich und nutzbar zu gestalten,
  - gem. § 9 Abs. 14 gegen Eisschlag zu schützen. Ausgenommen sind die intensiv begrünten und bepflanzten Flächen.
- (5) Auf den Gemeinschaftsdachgärten nach § 9 Abs. 3 sind die notwendigen Erschließungseinrichtungen (Treppenräume, Aufzüge) als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Flachdächer ausschließlich von den unter ihnen liegenden notwendigen Erschließungseinrichtungen aus barrierefrei zugänglich sind.
- (6) Erschließungseinrichtungen (Treppenräume, Aufzüge) sind in einem Umfang von maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenhaus, Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Treppenhaus zulässig.
- (7) Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig zum Zweck der Erschließung der Gemeinschaftsdachgärten nach § 9 Abs. 3 einschließlich Abstellräume und Aufkantungen für Dachbegrünung, Pergolen, Absturzsicherungen und Schutzmaßnahmen gegen Eisschlag sowie für technische Anlagen, sofern sie ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung im Gebäude einschließlich der Gemeinschaftstiefgarage bzw. der Tiefgaragen nach § 10 Abs.1 dienen.
- (8) Beim Denkmal (Bauraum A) ist eine Anbringung von Lüftungskanälen und anderen technischen Anlagen am oder auf dem Walmdach nicht zulässig. Davon ausgenommen sind technisch erforderliche Entlüftungsanlagen, die über Dach geführt werden müssen.
- (9) Dachaufbauten und technische Anlagen (einschließlich Treppenräume) dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.
- (10) Die einzelnen Dachaufbauten und technischen Anlagen sind baulich in Einheiten zusammenzufassen und in einheitlicher Gestaltung einzuhausen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus darf die unter Satz 2 geregelte Höhe von 3,0 m durch Aufzugsüberfahrten geringfügig überschritten werden.
- (11) Absturzsicherungen sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachflächen abzurücken oder als Attika auszuführen. Bei fassadenbündig ausgeführten Absturzsicherungen darf die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten werden.
- (12) Antennen- und Satellitenanlagen sind nur als zentrale Empfangsanlagen und nur auf den Dächern zulässig, sofern sie mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- (13) Außerhalb der Gemeinschaftsdachgärten und den nach Absatz 9 zulässigen Dachaufbauten und technischen Anlagen im Bauraum B und C sind technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung zu errichten. Sie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurücktreten und sind mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Abs. 2 zu

kombinieren. Bei Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen dürfen maximal 50 % der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden. Dabei ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.

- (14) Schutzmaßnahmen gegen Eisschlag sind im Bereich von Gemeinschaftsdachgärten nach § 9 Abs. 3 ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3,00 m über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

## § 10

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

- (1) Im Urbanen Gebiet MU sind Kfz-Stellplätze grundsätzlich unterirdisch in Tiefgaragen nachzuweisen. Die für Bauraum C und A nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind innerhalb des Bauraums C und innerhalb der Umgrenzung der Gemeinschaftstiefgaragen (C1 und C2) unterzubringen. Die für den Bauraum B nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb des Bauraums B und innerhalb der Umgrenzung der Tiefgarage B unterzubringen. Von der festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den Belangen der Grünordnung sowie öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Im MU ist von den nachzuweisenden Kfz-Stellplätzen für Wohnnutzungen jeweils 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen. Für geförderte Wohnnutzungen sind jeweils 0,8 Stellplätze (München Modell Miete) bzw. 0,6 Stellplätze (Einkommensorientierte Förderung) pro Wohneinheit real herzustellen.  
Für Nichtwohnnutzungen gilt zur Berechnung der Stellplätze die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025. Es dürfen maximal 0,75 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz nach Satz 2 hergestellt werden, mindestens sind jedoch 0,5 Stellplätze real herzustellen. Sollten weniger als 0,75 Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen. Pro abzulösendem Stellplatz fällt ein Betrag in Höhe von 10.000 Euro an.  
Für die Nutzung der Kindertageseinrichtung sind zusätzlich 5 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr in der Tiefgarage unter Bauraum B real herzustellen.
- (3) In den im Plan festgesetzten Flächen für Tiefgarage und Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind auch Keller und Techniknutzungen sowie Müll- und Fahrradabstellräume zulässig.
- (4) Zu- und Ausfahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen bzw. zur Tiefgarage sowie Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen bzw. Tiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
- (6) Die Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen bzw. Tiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (wie Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen) anzuordnen.
- (7) Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen bzw. Tiefgarage sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen um mindestens 0,90 m unter Oberkante Gelände abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu

überdecken. Für die Pflanzung von Bäumen I. Wuchsordnung ist die Decke der Gemeinschaftstiefgarage auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum um mindestens 1,20 m abzusenken und mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.

## **§ 11**

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

- (1) Oberirdische Nebenanlagen außerhalb von Bauräumen gemäß § 14 BauNVO werden ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Abs. 1 sind als oberirdische Nebenanlagen außerhalb der Bauräume zulässig
  - a) die frei stehende Werbeanlage gemäß § 14 Abs. 4,
  - b) für Bauraum A und Bauraum C offene Fahrradabstellplätze für jeweils bis zu 10 Fahrräder, für Bauraum B bis zu 12 Fahrräder, davon 5 für Lastenräder bzw. Fahrräder mit Anhänger,
  - c) Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO (Kinderspielflächen),
  - d) oberirdische Aufstellflächen für Müllcontainer (M) zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag
- (3) Anlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in die Gebäude bzw. in die Gemeinschaftstiefgaragen bzw. Tiefgarage zu integrieren.

## **§ 12**

### **Einfriedungen, Einzäunungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen hiervon sind
  - a) Einzäunungen im Bereich der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung mit einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm und einer Höhe von maximal 1,5 m
  - b) Einzäunungen zur Umgrenzung der Spielflächen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe von bis zu 1,0 m
  - c) Einzäunungen entlang der Signatur Fläche für Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle mit einer Höhe von bis zu 2 m einschließlich Ein-/Auslass-Vorrichtungen.
- (3) Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene Zäune, ohne Sockel herzustellen.

## **§ 13**

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

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist der als Tiefhof ausgebildete Bereich nordwestlich des Fernmeldeturms bis zum umgebenden Niveau (Höhenkote 520,96 m über NHN) aufzuschütten.

- (3) Abweichend von Abs. 1 sind Bodenmodellierungen nur im funktional notwendigen Umfang zulässig
  - a) zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes,
  - b) zur Gestaltung der nach Art. 7 Abs. 3 BayBO nachzuweisenden Spielplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
  - c) zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an die umgebenden Straßenverkehrsflächen.

## **§ 14**

### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb des Bauraums an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Sie sind in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen mit einer Schrifthöhe von maximal 40 cm nur zu den Straßenverkehrsflächen und nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.  
An der Fassade des im Plan gekennzeichneten Baudenkmals sind Werbeanlagen unzulässig.
- (3) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Sky-beamer, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Im Bereich des Hauptzugangs zum im Plan eingetragenen Baudenkmal (Bauraum A) ist abweichend von Abs. 2 eine Werbeanlage in Form einer frei stehenden Sammelstele mit den maximalen Abmessungen von 1,2 m Breite und 3,5 m Höhe zulässig.

## **§ 15**

### **Grünordnung**

- (1) Die Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (3) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter klimaangepasster Laubbaum der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Erhaltene und festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden. Mindestens 4 Bäume I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20 m) sind neu zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für große Laubbäume (Endwuchshöhe über 20 m, I. Wuchsordnung) und mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10-20 m, II. Wuchsordnung) mindestens 20-25 cm Stammumfang.



- (5) Zum Erhalt festgesetzte Bäume können gefällt werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (vorhandene Kampfmittel, Altlasten) dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist jeweils als Ersatz ein standortgerechter, klimaangepasster Baum gleicher Art und Wuchsordnung in direktem räumlichen Bezug nachzupflanzen.
- (6) An mindestens 30 % der Fassadenflächen der Gebäude in den Bauräumen B und C ist Fassadenbegrünung vorzusehen. Hiervon ausgenommen ist die nördliche Fassade in Bauraum C.
- (7) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.
- (8) Wohnungsgärten sind im gesamten MU ausgeschlossen.
- (9) Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen befestigten Flächen auf Baugrundstücken ist, soweit möglich, oberflächlich und möglichst breitflächig unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen und Bereichen mit zu erhaltendem Baumbestand ist auch eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.
- (10) Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielflächen sind ausschließlich im Planungsgebiet, außerhalb der hinweislich dargestellten Eisschlagfläche zu errichten.
- (11) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (12) Für das gesamte MU ist eine abgestimmte Freiflächengestaltung einschließlich Spielflächenkonzept zu entwickeln und in einem gemeinsamen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
- (13) Bei großflächigen Glaselementen, verglasten Absturzelementen und Fensterbänken ist den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen. Es sind reflexionsarme Verglasungen zu verwenden oder Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung zu ergreifen.
- (14) Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nichtfängige Niedervolt-Beleuchtungsanlagen zulässig.

## **§ 16**

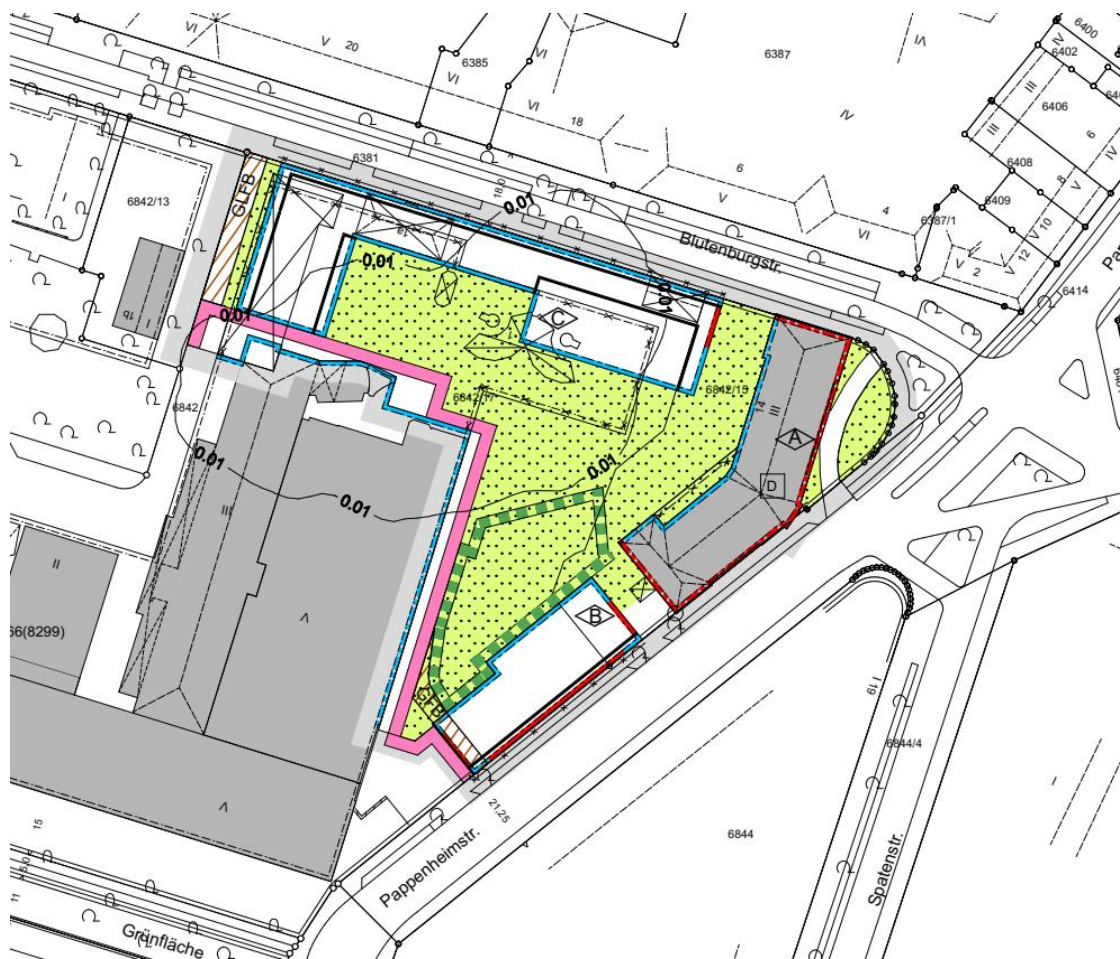
### **Immissionsschutz**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, vorzusehen. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren und mit einem Tor zu versehen.
- (3) Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,60$  bei 500 Hz aufweisen. Abdeckungen

in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an den Tiefgaragenzufahrten / Anlieferzufahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert erhöhen ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ). Die Tiefgaragenrampen und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit  $D_{\text{Stro}} = 0 \text{ dB(A)}$  auszuführen.

- (4) In den Baugebieten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. ä.) von Kindertageseinrichtungen an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig. Dort sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.
- (5) Abweichend von Absatz 4 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nach DIN 4109 sowie Aufenthaltsräume (Gruppenräume o. ä.) von Kindertageseinrichtungen zulässig, sofern diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (6) Abweichend von Absatz 4 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. vorgehängte Fassaden, Laubengänge, Loggien, verglaste Vorbauten oder Kastenfensterkonstruktionen) gewährleistet wird, dass vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume unter Einrechnung der Zuschläge von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Vorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet werden. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
- (7) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von  $> 59 \text{ dB(A)}$  tagsüber /  $> 49 \text{ dB(A)}$  nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) und Kindertageseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.
- (8) Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Freibereiche (Spielflächen, Terrassen, Gemeinschaftsdachgärten, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (9) Abweichend davon sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen, Dachterrassen usw.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von  $> 59 \text{ dB(A)}$  und  $\leq 65 \text{ dB(A)}$  tagsüber nur dann zulässig, wenn durch technische Maßnahmen (z.B. Verglasung) gewährleistet wird, dass dort in einer Aufpunkthöhe von 2,0 m über Oberkante Fertigfußboden ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

- (10) Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büro-/Arbeitsräumen im Sinn der DIN 4109 sind die Fenster dieser Arbeitsräume in Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von  $> 65 \text{ dB(A)}$  tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der der vorgenannte Verkehrslärmpegel eingehalten wird.
- (11) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.
- (12) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- (13) Innerhalb der im folgenden Übersichtsplan hinweislich dargestellten Eisschlagfläche sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen, Dachterrassen usw.) vor Eisschlag zu schützen.



Grafik: Eisschlagfläche ISO-Linie (ohne Maßstab): bgsm Architekten Stadtplaner, München / LHM

**§ 17**

**In-Kraft-Treten**

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

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

### Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>	<b>20</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>21</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße, Eigentumsverhältnisse .....	21
2.2	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	22
2.2.1	Baulicher Bestand.....	22
2.2.2	Technische Infrastruktur, Leitungen.....	22
2.2.3	Grünordnerische Grundlagen .....	23
2.2.4	Verkehrliche Erschließung .....	25
2.2.5	Historie, Denkmalschutz .....	27
2.2.6	Vorbelastungen .....	28
2.3	Planerische und rechtliche Ausgangslage .....	30
2.3.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	30
2.3.2	Geltendes Baurecht .....	30
<b>3.</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>32</b>
4.1	Städtebauliche und landschaftsplanerische Grundidee.....	32
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	33
4.2.1	Urbanes Gebiet .....	33
4.2.2	Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle.....	34
4.3	Maß der Nutzung .....	34
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung des Bauraumes, Baugestaltung.....	36
4.5	Höhenentwicklung, First- /Trauf- und Wandhöhen .....	38
4.6	Durchfahrten.....	38
4.7	Dienstbarkeitsflächen .....	39
4.8	Abstandsflächen, Belichtung.....	39
4.8.1	Abstände innerhalb des Urbanen Gebietes .....	39
4.8.2	Abstände zwischen Urbanem Gebiet und Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle .....	40
4.8.3	Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets .....	40
4.8.4	Belichtung.....	41
4.9	Flachdächer, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten, Dachaufbauten.....	42
4.10	Verkehrliche Erschließung .....	44
4.10.1	Motorisierter Individualverkehr - Verkehrsprognose .....	44
4.10.2	Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche.....	45
4.10.3	Anlieferung .....	46
4.11	Vorbeugender Brandschutz und Erschließung für Kranfahrzeuge.....	48
4.12	Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen, Trafostation,	

	Schluckbrunnen.....	50
4.13	Einfriedungen und Einzäunungen.....	52
4.14	Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenmodellierungen .....	52
4.15	Werbeanlagen .....	53
4.16	Grünordnung .....	53
4.17	Kampfmittel.....	57
4.18	Lufthygiene .....	57
4.19	Immissionen .....	58
4.20	Eisschlag durch den Fernmeldeturm .....	63
4.21	Nachhaltigkeit inklusive Klima, Inklusion und Gender Mainstreaming .....	65
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>66</b>
<b>6.</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>67</b>
<b>7.</b>	<b>Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen .....</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Daten zum Bebauungsplan .....</b>	<b>69</b>

## **1. Planungsanlass und Verfahren**

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

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

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

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

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

Hintergrund der unüblich langen Verfahrensdauer ist insbesondere der Wechsel der Planungsbegünstigten im laufenden Planungsverfahren. Dieser hatte weitreichende Konsequenzen für Planung und Vertragsverhandlung, beispielsweise die Verlegung der Kindertageseinrichtung von Bauraum C in Bauraum B und die Berücksichtigung von Dienstbarkeiten und schuldrechtlichen Vereinbarungen zwischen alter und neuer

Planungsbegünstigter.

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

Die Planungsbegünstigte ist vertraglich verpflichtet, einen Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchzuführen. Die Auslobung des Wettbewerbs soll auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgen. Am Verfahren wird die Landeshauptstadt München im Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 3 – Maxvorstadt sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin beteiligt. Aufgrund der Komplexität der Umnutzung wird das Denkmal Pappenheimstraße 14 nicht in den Umfang des Wettbewerbs mit einbezogen. Die Planung hierzu soll direkt an ein Architekturbüro vergeben und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße, Eigentumsverhältnisse**

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

Westlich an die Zentralvermittlungsstelle anschließend befinden sich die Fachakademie für Augenoptik sowie die Flächen einer städtischen Kindertagesstätte (Kita) und der Grundschule an der Blumenburgstraße 3. An diese Nutzungen grenzt eine städtische, öffentliche Grünfläche an.

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

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

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

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

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

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

Zentralvermittlungsstelle Telekom eine Fläche von 17.019 m<sup>2</sup>.

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

Das Planungsgebiet selbst umfasst als Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 den nordöstlichen Teil des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1466. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1466 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089 teilweise verdrängt. Der Planungsumgriff umfasst mittlerweile nordöstlich das Flurstück 6842/18 (1.564 m<sup>2</sup>) und Flurstück 6842/15 (1.835 m<sup>2</sup>) zuzüglich Überbauungen der Verkehrsflächen Pappenheim- und Blumenburgstraße von insgesamt 9,8 m<sup>2</sup>. Diese Überbauungsfläche entsteht aus mehreren Einzelflächen, da das im Jahr 1949 errichtete Bestandsgebäude ohne Berichtigung in nachfolgenden Bebauungsplänen teilweise auf den Verkehrsflächen festgesetzt wurde. Zusammen mit dem westlichen Flurstück Nr. 6842/17 Gemarkung München, Sektion IV (7.752 m<sup>2</sup>) ergibt sich insgesamt eine Umgriffsfläche von 11.161 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.2.1 Baulicher Bestand**

Die großvolumigen, bis zu fünf Geschosse (zuzüglich Technikgeschoss) hohen Betriebsgebäude prägen die Flächen der Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG. Der Fernmeldeturm nördlich der Betriebsgebäude wird mit einer Höhe von ca. 102 Metern als deutliches Zeichen im Stadtraum wahrgenommen. An der Blumenburgstraße liegen innerhalb des Planungsgebietes ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie eine Trafostation. Das Bürogebäude (sog. V-Bau) wurde mittlerweile abgebrochen. An der Pappenheimstraße befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Pappenheimstraße 14, das mittlerweile vollständig leer steht. Der dort bis zum Sommer untergebrachte Betriebskindergarten der Telekom wurde mittlerweile in das Gebäude Blumenburgstraße 1a (sog. W-Bau) verlegt.

Etwas von der Blumenburgstraße zurückversetzt gibt es zudem ein freistehendes Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsgebäude in Form einer überdachten doppelten Spindel sowie ein eingeschossiges Pfortnerhaus.

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

#### **Sparten**

In der Blumenburg- und Pappenheimstraße sowie in den Verkehrsflächen und nördlich angrenzenden Grünflächen des Marsplatzes verlaufen Gas-, Strom- und Wasserleitungen, Leitungen für Fernwärme sowie Leerrohranlagen.

Die Betriebsgebäude der Telekom werden zum Teil von der Pappenheimstraße im Osten erschlossen.

Zudem gibt es in Höhe des heutigen Wohngebäudes Blumenburgstraße 1a eine Kabeltrasse von der Blumenburgstraße entlang des Pfortnerhäuschens zum Telekom Längsgebäude L.

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

#### **Brunnenanlage**

Auf dem Gelände der Telekom wird eine Brunnenanlage für die thermische Grundwassernutzung betrieben (wasserrechtliche Erlaubnis vom 22.05.2009). Die Brunnenanlage dient der Klimatisierung (Kühlung) der Firmengebäude und besteht aus einem



Horizontalfilterbrunnen (Entnahmestelle, BE 243 3) am Marsplatz sowie drei Schluckbrunnen (Zurückleitung, BE 243 5-7) an der Pappenheimstraße.

Die Schluckbrunnen wurden zwischenzeitlich außer Betrieb genommen, der Ersatzstandort liegt westlich des L-Baus außerhalb des Planungsgebietes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle (östlich der Fachakademie für Augenoptik).

### **Trafostation**

Westlich des Baudenkmals befindet sich in einem freistehenden eingeschossigen Gebäude an der Blumenburgstraße eine Trafostation, welche beidseitig die Blumenburgstraße und den Bereich um die Kreuzung Blumenburg-/Pappenheimstraße sowie die Zentralvermittlungsstelle versorgt. Diese wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089 abgebrochen und im Rahmen der Planung nach zweckmäßigen Standards neu errichtet.

## **2.2.3 Grünordnerische Grundlagen**

### **Naturraum, Topographie**

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

### **Versiegelung, Grundwasser**

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner anthropogenen Überformung und der starken Unterbauung mit bis zu drei Untergeschossen für Lagerflächen, Kellerräume und Tiefgarage keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf. Durch Unter- und Überbauung sowie durch Flächen für Zufahrt, Anlieferung, Wege und Zugänge liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 48%.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen keine bekannten Grundwassermessstellen, die vom Bauvorhaben betroffen wären.

Geologisch betrachtet liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich der quartären Niederterrassenschotter, welche eine Mächtigkeit von ca. 11-12 m erreichen. Darunter folgen abwechselnd gelagert tertiäre Fein- bis Mittelsande und tertiäre tonig und sandige Schluffe. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süd-Südwest nach Nord-Nordost und der HW-40-Grundwasserstand liegt bei 514,30 m ü. NHN im Norden und 514,60 m ü. NHN im Süden. Im Hochwasserfall (HW40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei ca. 6,80 - 6,90 m unter Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei etwa 8,00 - 8,20 m unter GOK.

Bei einer mehrgeschossigen Unterkellerung im Bereich des HW40 + Sicherheitszuschlag von 30 cm müssen ein wasserrechtliches Verfahren sowie eine Aufstauberechnung für den Hochwasserfall von einem fachkundigen Ingenieurbüro durchgeführt werden. Des Weiteren muss die Reichweite des Grundwasseraufstaus und auch die Betroffenheit der Nachbarbebauung im hydrologischen Gutachten dargestellt werden.

### **Stadtklima**

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenstadtbereich, für den eine weniger günstige bioklimatische Situation und eine hohe Bodenversiegelung charakteristisch ist. Im Zuge des Klimawandels ist in Zukunft mit erhöhter thermischer Belastung und vermehrten Starkregenereignissen zu rechnen, die besonders in stark versiegelten Bereichen negative Auswirkungen haben können.

## Flora, Fauna und Biotopfunktion

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

Innerhalb des Planungsumgriffs sind 73 Bäume, vorwiegend Spitz-, Berg- und Feldahorn, Hain- und Rotbuche, Rosskastanien und Winterlinden kartiert, die überwiegend (54 Exemplare) unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen. Die Ahornbäume weisen z.T. Stammumfänge bis 2 m, die Rotbuchen bis 1,8 m und eine Rosskastanie einen Stammumfang von ca. 2,3 m auf. Der Erhaltungszustand eines Großteils des Baumbestandes kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Insgesamt 31 dieser Bäume sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1466 als zu erhalten festgesetzt, was auf ein teilweises hohes Alter schließen lässt. Der Baumbestand ist in der Münchner Stadtbiotopkartierung als sog. "Ökofläche" enthalten, d.h., dass die Fläche als Entwicklungsfläche hin zu einem wertvollen Biotop gesehen wird.

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

So wurden im Zuge von Fällgenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 sieben Bäume, die der BaumSchVO unterlagen, zur Fällung frei gegeben unter der Auflage der Ersatzpflanzung von 4 Bäumen I. Wuchsordnung (Endwuchshöhe über 20 m). Die Fällungen wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

In einer Untersuchung des Baumbestandes im Hinblick auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Tierarten wurden keine Brut- bzw. Lebensstätten seltener oder streng geschützter Vogelarten gefunden, jedoch eine gewisse Anzahl von Bäumen, die ein Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse aufweisen.

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

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

Als vorgezogene Artenschutz-Sicherungsmaßnahmen wurden im Januar 2014 insgesamt 21 Fledermauskästen an 13 verschiedenen Bäumen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück, in ca. 3 - 7 m Höhe, installiert. Die Auswahl der Fledermauskästen mit der genauen Lage, an der sie aufgehängt wurden, wurde vor Ort durch die Fledermausbeauftragte des Landesbunds für Vogelschutz vorgenommen. Bei einer Begehung 2018 wiesen die Fledermauskästen Nutzungsspuren auf.

Die abzubrechenden Gebäude entlang der Blumenburgstraße wurden 2019 hinsichtlich ihres Potentials als Fledermausquartier oder Nistplatz für Vögel überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Pförtnerhaus keine Eignung als Nistplatz für Vögel oder Fledermausquartier aufweist. Das Wohnhaus und das Trafohaus bieten hingegen Potential als Quartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse und eventuell für diverse Vogelarten. Im Januar 2020 wurden für das Trafohaus und das Gebäude Blumenburgstraße 1a (W-Bau) weitere artenschutzrechtliche Einschätzungen zum Gebäudeabriss durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse wurden im Frühjahr 2021 die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt. Potentielle Habitatstrukturen wie Spalten und Nischen wurden abgedeckt, der Efeu wurde entfernt. Die Maßnahmen dienen dazu, dass sich keine Vögel einnisten.

Vor Beginn etwaiger Abbruch- und Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind abschließend weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

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

### **Grünversorgung, Spielflächen**

Der 3. Stadtbezirk weist als innerstädtischer zentraler Stadtbezirk die typische hohe Baudichte verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf. In fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich eine intensiv genutzte allgemeine Grünfläche zwischen Blumenburgstraße und Marsplatz, die umfangreiche Kinderspielflächen für die Altersklassen 3-10 Jahre sowie ein Geräte- und Sportflächenangebot bietet. Dieses Angebot wird auch von der angrenzenden Grundschule und Kita genutzt.

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

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

Die innerhalb des Planungsgebietes vorhandene Freifläche mit großzügigem Baumbestand ist mit Wegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet und derzeit nur für die Beschäftigten der Telekom zugänglich.

#### **2.2.4 Verkehrliche Erschließung**

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

Das Areal ist über unterschiedliche Angebote des ÖPNV gut erschlossen. Es liegt mit ca. 450 m Entfernung im fußläufigen Einzugsbereich der U- Bahnstation

Stiglmaierplatz der Linien U1 und U7 und in ca. 600 m fußläufiger Entfernung zur U-Bahnhaltestelle Maillingerstraße. Die Trambahnhaltestelle Hackerbrücke der Linien 16 und 17 ist ebenfalls in ca. 450 m fußläufig zu erreichen, die Trambahnhaltestelle Stiglmaierplatz der Linien 20 und 21 in 650 m. Zudem liegt das Gebiet mit ca. 500 m Entfernung in Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). In knapp 600 m Entfernung befindet sich die S-Bahn Haltestelle Hackerbrücke. Der Hauptbahnhof mit weiteren S- und U-Bahnverbindungen ist ca. 1 km entfernt. Entlang der Pappenheimstraße ist seitens der MVG eine Buslinie geplant (Verlängerung der Linie 134 zum Königsplatz), dadurch verkürzen sich auch aus dem Planungsgebiet die Wege zum ÖPNV.

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

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

### **Ruhender Verkehr, Grundstückszufahrt**

Entlang der Blumenburgstraße sind zu beiden Seiten Längsparkplätze angeordnet, ebenso an der Pappenheimstraße.

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

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

### **Fußläufige Erschließung**

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

### **Erschließung für den Radverkehr**

Bei Marsplatz und -straße sind im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 8 fehlende bzw. unzureichende Radwege dargestellt. Über die nördlich gelegene Nymphenburger Straße als Hauptroute im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 6 ist das Planungsgebiet dennoch gut an das Netz angebunden. Gemäß Stadtratsbeschluss vom Dezember 2019 sollen die Forderungen aus den Bürgerbegehren Radentscheid und Altstadt-Radlring bis 2025 weitgehend umgesetzt werden. Hierfür werden vom Stadtrat in sogenannten Maßnahmenbündeln Straßenabschnitte zur radentscheidkonformen Umgestaltung beschlossen. Die Marsstraße zwischen Pappenheimstraße und Arnulfstraße ist Teil dieser Maßnahmenbündel. In diesem Abschnitt sind die vorhandenen Radwege nicht STVO-konform bzw. nicht richtlinienkonform, teilweise sogar nur auf Gehwegen abmarkiert. Für den Kfz-Verkehr stehen in der Marsstraße jeweils zwei Fahrspuren zur Verfügung. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsstärke ist eine Fahrspur pro Richtung ausreichend, und die Radverkehrsanlagen werden vom Seitenraum auf Kosten einer Fahrspur in diesem Bereich situiert. Die Gehwege werden teilweise um den bestehenden Radweg verbreitert, teilweise werden diese Flächen den Grünflächen zugeschlagen.

Im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 Plan 6 zum Radverkehr ist auch die Blumenburgstraße als Hauptroute im Stadtgebiet gekennzeichnet. Gemäß Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 13.12.2017 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V

08713) wurde in der Blumenburgstraße (Tempo 30-Zone) eine Fahrradstraße eingerichtet. Die Blumenburgstraße wird somit Teil einer drei Kilometer langen aufgewerteten, wichtigen Radverkehrsverbindung zwischen Innenstadt und Rotkreuzplatz.

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

## **2.2.5 Historie, Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet war um 1858/59 Teil des Marsfeldes, welches westlich der damaligen Maxvorstadt lag. 1894 zog die 1858 von Maximilian II gegründete „Königlich Bayerische Kriegsschule“ in ein neues, 1891 von Gustav Freiherr von Schacky errichtetes Gebäudeensemble an der Blumenburgstraße/Pappenheimstraße: Das Areal westlich der Pappenheimstraße zwischen Blumenburgstraße und Marsplatz war offizieller Sitz der Militär-Bildungsanstalten. 1920 wurde an der Blumenburgstraße die zentrale Infanterieschule eröffnet.

Der heute noch bestehende Teil der Kriegsakademie in Form des denkmalgeschützten Gebäudes an der Pappenheimstraße 14 wurde 1949 durch Hermann Leitenstorfer und Karl Delisle als städtisches Krankenhaus umgebaut.

Mit der Gründung der Deutschen Bundespost in den 1950er Jahren wurde das westlich angrenzende Areal zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße zum Sitz der Zentralvermittlungsstelle München. Im Zuge dessen wurde 1956 der Fernmeldeturm errichtet.

Am 19.03.1976 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 1040 rechtsverbindlich erlassen. Er setzte neben den Verkehrsflächen Blumenburgstraße und Marsplatz eine Gemeinbedarfsfläche fest, die in die unterschiedlichen Nutzungen, Städtisches Krankenhaus und Bundespostverwaltung sowie westlich davon in die Nutzungen Volksschule, Kindergarten und Berufsbildungszentrum für Augenoptik aufgeteilt war. Durch das ständige Anwachsen des Fernmeldeverkehrs entstand die Notwendigkeit, die Zentralvermittlungsstelle zu vergrößern. Gleichzeitig wurde 1984 das damalige Krankenhaus an der Pappenheimstraße 14 aufgrund seiner Unwirtschaftlichkeit und nicht mehr zeitgemäßer Pflegestandards geschlossen.

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

Aus der deutschen Bundespost ging durch die zweite Postreform im Jahre 1994 die Deutsche Telekom AG hervor, welche - vertreten durch die Corpus Sireo - heute die Betriebsflächen der Zentralvermittlungsstelle zwischen Pappenheim-, Blumenburgstraße und Marsplatz besitzt und nutzt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gebäude an der Pappenheimstraße 14 unter Nr. D-1-62-000-5102 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

„Ehem. Kriegsakademie, jetzt Telekom Verwaltungsgebäude, dreigeschossiger, abgewinkelt zweiflügeliger Mansarddachbau mit Seiten- und Eckrisaliten, Sichtbacksteinfassade mit reicher Sandsteingliederung in Formen der Neurenaissance, von Gustav Freiherr von Schacky, 1889/90, Umbau als städtisches Krankenhaus durch Hermann Leitenstorfer und Karl Delisle, 1949.“

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

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

„Mietshaus mit Gastwirtschaft, fünfgeschossiger Mansarddachbau in Ecklage, mit flachem Eckrisalit und Seitenrisalit zur Blumenburgstraße, reiche Fassadengestaltung in Neurenaissance-Formen, von Jakob Freundorfer, 1885, Aufstockung durch Rathard Vogl, 1897; bauliche Gruppe mit Pappenheimstraße 10.“

D-1-62-000-815, Blumenburgstraße 4 und 6

„Ehem. Bayerwerk AG-Verwaltungsgebäude, fünfgeschossiger Neubarockbau mit Mansarddach und nordöstlich angesetztem Rückflügel, reich gegliederte Fassade mit plastischem Dekor und erhöhten Seitenrisaliten, bez. 1924/25.“

D-1-62-000-4155, Marsplatz 10

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

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

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

## 2.2.6 Vorbelastungen

### Klima, Lufthygiene

Aus thermischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich. Die stadtklimatische Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die hohe Bebauungsdichte und die ungünstigen Luftaustauschbedingungen, die lufthygienische Belastung durch das hohe innerstädtische Verkehrsaufkommen bestimmt. Aus lufthygienischer Sicht ist eine innenstadtübliche Vorbelastung der Immissionssituation zu vermuten.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. Hier ist gemäß Verkehrsgutachten ein derzeitiges Verkehrsaufkommen von etwa 1.500 Kfz/24h an der Blumenburgstraße und etwa 9.200 Kfz/24h an der Pappenheimstraße sowie bis zu 18.500 Kfz/24h an der Marsstraße zu nennen.

Gemäß einer in der 7. Fortschreibung der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthaltenen NO<sub>2</sub>-Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist an den direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen sowie im erweiterten Planungsumfeld keine Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwertes für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Die derzeit gültigen Immissionsgrenzwerte für Feinstaub (M10, PM<sub>2,5</sub>) werden im Stadtgebiet München seit 2012 eingehalten.

Damit ist davon auszugehen, dass die derzeit gültigen lufthygienischen Grenzwerte im Planungsumgriff eingehalten werden.

### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Pappenheimstraße.

Die berechneten Verkehrslärmpegel auf Basis von hochgerechneten Prognosezahlen lassen gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen (> 65/60 dB(A) Tag/Nacht) entlang der Pappenheimstraße erwarten. Des Weiteren ist das Planungsgebiet belastet mit Straßenverkehrslärm aus der Blumenburgstraße und der Marsstraße sowie dem Marsplatz.

## **Anlagenlärm**

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

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

## **Emissionen**

### **Fernmeldeturm**

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

Die Bewertung des Standortes erfolgte unter der Berücksichtigung aller am Standort installierten ortsfesten Funkanlagen sowie der am Standort bereits vorhandenen relevanten Feldstärken, die von umliegenden ortsfesten Funkanlagen ausgehen.

Als Ergebnis dieser Bewertung wurden entsprechend den Regelungen der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) die am Standort einzuhaltenen Sicherheitsabstände (standortbezogene und systembezogene für jede Sendeantenne) festgelegt.

Bei der Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden diese Abstände berücksichtigt.

### **Trafostation**

Elektronische und magnetische Felder können auch durch den Betrieb der bestehenden Trafostation an der Blütenburgstraße entstehen. Das frei stehende Gebäude soll im Rahmen der Grundstücksentwicklung abgebrochen und als gebäudeintegrierte Trafostation nach den Regeln der Technik neu errichtet werden.

## **Gerüche**

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

## **Altlasten / Kampfmittel**

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

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

Bombentreffer zu erkennen.

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

## **2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage**

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

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

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

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

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

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

### **2.3.2 Geltendes Baurecht**

Der seit 20.11.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1466 hat die Flächen der Zentralvermittlungsstelle Bundespost um die Flächen des ehemaligen Krankenhauses an der Pappenheimstraße 14 erweitert. Der Geltungsbereich wird nördlich durch die Blumenburgstraße, östlich durch die Pappenheimstraße und südlich durch die öffentlichen Verkehrsflächen des Marsplatzes begrenzt. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1040 an, in dessen Umgriff sich das gesamte Areal bis 1984 befunden hat.

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

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

Für die weiteren Gebäude der Telekom ist westlich davon durch Baugrenzen ein zusammenhängender, großzügiger Bauraum definiert. Dieser darf zur Unterbringung technischer Einrichtungen im Kellergeschoss im Umfang der mit „Kellerraum“ bezeichneten Bereiche im östlichen Teil überschritten werden. Durch Abgrenzung unterschiedlicher Höhen sind Geschossigkeiten zwischen drei Geschossen an der Blumenburgstraße, vier Geschossen westlich und östlich sowie fünf und sechs Geschossen in zentraler Lage des Bauraumes und am Marsplatz möglich. Über dem sechsgeschossigen Baukörper ist ein zusätzliches Technikgeschoss zulässig.



Für den Fernmeldeturm ist eine Gesamthöhe von maximal 105,00 Metern festgesetzt sowie für seine oberste Plattform eine maximale Höhe von 59,00 Metern, jeweils bezogen auf 521,10 m über NHN.

Am Marsplatz befindet sich der Haupteingang der Zentralvermittlungsstelle mit der Hauptzu- und -ausfahrt. Bei der Ausfahrt entlang der westlichen Grenze, an der Blumenburgstraße, handelt es sich laut Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1466 um eine Notausfahrt. Weiter östlich besteht an der Blumenburgstraße eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt, sowie an der Pappenheimstraße eine Anlieferzone. Entlang des Marsplatzes verläuft eine Fläche mit dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sicherndem Leitungsrecht der Landeshauptstadt München.

### **3. Planungsziele**

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

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

passiver und aktiver solarer Erträge

- Schaffung der Voraussetzungen für möglichst niedrige gebäudebezogene Energiebedarfe, unter Berücksichtigung der relevanten städtischen Bestimmungen und der Anforderungen entsprechend der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zum Zeitpunkt der Realisierung

### **Fortschreibung der Planungsziele**

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

## **4. Planungskonzept**

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

Im Planungsgebiet sollen an der Blütenburg- und Pappenheimstraße Neubauten mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sozialer Infrastruktur entstehen und die stadträumlich vorherrschende Blockrandbebauung aufnehmen. Das bestehende Denkmal an der Pappenheimstraße 14 wird als Bauraum A in die Planungen integriert und einer zeitgemäßen gewerblichen Nutzung (Büro und Dienstleistung) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zugeführt.

Entlang der Blütenburgstraße erstreckt sich ein langer, bis zu siebengeschossiger Baukörper (Bauraum C). Das Gebäude eignet sich besonders für Wohnnutzung, daher ist ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig, es können aber im Erdgeschoss auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entstehen.

Südlich des denkmalgeschützten Gebäudes soll ebenfalls ein neuer, sechsgeschossiger Baukörper (Bauraum B) an der Pappenheimstraße entstehen. Neben der sozialen Infrastruktur (zwei Krippen-, drei Kindergarten- und eine Hortgruppe im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss) sind in den übrigen Geschossen Wohnnutzungen, Nutzungen des Dienstleistungsbereichs und Büronutzung bzw. die sonstigen Nutzungen des Urbanen Gebietes möglich. Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Unter und zwischen den Gebäuden sind Unterbauungen für Tiefgaragen vorgesehen, südlich von Bauraum C im Bereich der heutigen Tiefgarage werden zur Unterbringung des überwiegenden Anteils der Kfz-Stellplätze zwei Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa C1 und GTGa C2) festgesetzt.

Mit der Gebäudestellung und der Festsetzung der Bauräume werden die umgebenden städtebaulichen und zum Teil historisch vorgegebenen Stadträume ergänzt. Durch die Baukörper- und Tiefgaragenanordnung kann der zusammenhängende, sehr wertvolle Baumbestand überwiegend erhalten werden, der wesentlich den Charakter der parkähnlichen Freifläche prägt. Es entstehen innenliegende, lärmabgewandte private Freiflächen, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Beschäftigten als Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie als Außenspielfläche der Kita zur Verfügung stehen. Die ebenerdigen Freiflächen werden durch attraktive gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt.

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Die genaue Ausprägung wird erst bei der Baugenehmigung/Realisierung festgelegt. Die Frage nach dem Verhältnis der Hauptnutzungsarten und ihrer quantitativen und

qualitativen Durchmischung ist durch eine Gesamtbetrachtung des gesamten MU zu beurteilen.

Laut derzeitigen Plänen der Grundeigentümerin sollen insgesamt ca. 170 Wohneinheiten (69 % der Geschossfläche) und ca. 145 Arbeitsplätze (25 % der Geschossfläche) mit den dazu gehörenden Freiflächen entstehen. Die integrierte soziale Infrastruktur (Kita) nimmt ca. 6 % der Geschossfläche ein.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Zwischen Pappenheim- und Blumenburgstraße wird neben der bestehen bleibenden Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle auf der restlichen Fläche ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt.

### **4.2.1 Urbanes Gebiet**

Das Urbane Gebiet besteht aus den Teilgebieten MU (1) und MU (2) und setzt sich zusammen aus dem Bauraum A, in dem das im Bestand festgesetzte Baudenkmal liegt sowie aus den Bauräumen B und C, in denen Neubauten errichtet werden. Durch das Urbane Gebiet soll die städtebauliche Einbindung insbesondere im Hinblick auf die Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen der durch gewerbliche und sonstige Nichtwohnnutzungen geprägten südlichen, östlichen und westlichen Nachbarschaft gesichert werden. Zum anderen schließt es in seinem Nutzungsangebot an die nördlich der Blumenburgstraße gelegenen gemischten Quartiere mit Wohnnutzungen an.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, um insbesondere Lärmimmissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Zudem fehlt für diese flächenintensiven Nutzungen ein ausreichendes Platzangebot.

Die nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros und Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenen Sex- und Erotiksortiment werden zum Schutz der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der geplanten Kindertageseinrichtung sowie der bestehenden Kita und Grundschule in der Blumenburgstraße, ausgeschlossen.

Um eine ausgewogene Nutzungsmischung zu ermöglichen, bleiben alle sonstigen Nutzungen der Nutzungsart Urbanes Gebiet, auch Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandel, zulässig. Um einen möglichst hohen Wohnanteil zu sichern, sind ab dem 1. bzw. dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen festgesetzt.

Beim bestehenden Denkmal (Bauraum A) ist zu beachten, dass neue Nutzungen nur im Rahmen der wesentlichen Grund- und Aufrissstrukturen (u.a. Ablesbarkeit Mittelflurerschließung) des Denkmals realisiert werden können, dadurch ergeben sich Einschränkungen in den Nutzungsmöglichkeiten und den Grundrissen sowie Fassaden und Dachflächen. Insbesondere für Wohnnutzung ist die Gebäudestruktur nicht geeignet, daher wird hier nur gewerbliche Nutzung zugelassen. Bei allen Planungen ist eine enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich.

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

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

Bei der Ermittlung des Umgebungsbedarfs wurde auch berücksichtigt, dass weder das Denkmal in der Pappenheimstraße 14, noch das bestehende Wohngebäude an der

Blutenburgstraße (1a) künftig für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Nach Errichtung des Gebäudes im Bauraum B und Abbruch des Gebäudes Blutenburgstraße 1a wird der insoweit bestehende Umgebungsbedarf durch Plätze in der neuen Einrichtung gedeckt.

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

Aufgrund der besonderen Anforderung, dass die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung außerhalb des Schutzbereichs des Fernmeldeturms (Eisschlag) liegen muss, kann die Kindertageseinrichtung nur im Bauraum B an der Pappenheimstraße untergebracht werden. Deshalb wird an diesem Standort eine Gemeinbedarfsfläche für die Kindertageseinrichtung einschließlich der benötigten Außenspielfläche festgesetzt.

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

Eine ausreichend große Außenspielfläche mit 1.170 m<sup>2</sup> ist direkt angrenzend an das Gebäude anzuordnen. Da der Flächenbedarf bzw. die Verteilung des Raumprogramms auf die vorgesehenen Bereiche im EG und ersten OG ohne konkreten Gebäude- und Einrichtungsentwurf nicht genau festgelegt werden kann, können im ersten OG ausnahmsweise auch Wohnungen und auch andere in diesem MU zugelassene Nutzungen realisiert werden, falls nicht alle festgesetzten Flächen von der Kindertageseinrichtung in Anspruch genommen werden.

Zur Erreichbarkeit und zum Unterhalt (z.B. Sandaustausch) ist eine Pflegezufahrt zur Außenspielfläche erforderlich. Die Zufahrt ist zwischen den Bauräumen A und B wie auch über die Durchfahrt im Bauraum B möglich. Die Befahrbarkeit dieser Flächen muss mindestens 18 Tonnen betragen.

Die Lage der Außenspielfläche ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt, deshalb sind unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen und Regelungen (insbesondere zum Eisschlag) Anpassungen zulässig. Um eine attraktive Gesamtgestaltung der privaten Freiflächen zu ermöglichen, soll dazu in dem dem Bebauungsplanverfahren nachgeschalteten Realisierungswettbewerb ein optimiertes Gesamtkonzept und eine qualitativ hochwertige Gestaltung der privaten Freiflächen sowie der Kita-Außenspielfläche gefunden und in den weiteren Genehmigungsverfahren beachtet werden.

#### **4.2.2 Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle**

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle umfasst alle für den Betrieb notwendigen Nutzungen und sichert die Betriebsfähigkeit des Unternehmens auch nach Realisierung der Planung. Mit der Einschränkung, dass diese Nutzungen im angrenzenden MU zu keinen unzulässigen Gewerbelärmbelastungen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) führen dürfen.

Der Bereich zwischen neu definierter Baugrenze und Abgrenzung Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle kann im Norden weiterhin als Zuwegung von der Blutenburgstraße zum Nordeingang der Zentralvermittlungsstelle dienen sowie als Zufahrt zu Feuerwehr- und Kranaufstellflächen auf dem Areal der Zentralvermittlungsstelle außerhalb des Planungsumgriffs. Im Osten liegen auf dieser Fläche Zufahrt, Bewegungsflächen und Einspeiseanlagen für die Feuerwehr, Notausgangsanlagen sowie Kran-Zufahrts- und Aufstellflächen für die Andienung der dortigen Trafoschächte.

#### **4.3 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan je Bauraum festgesetzte Geschossfläche als Höchstmaß (GF) und die ebenfalls im Plan für das Urbane Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß begrenzt. Dabei sind die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sowie die

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO eingerechnet. Aufgrund von Überlegungen zu weiteren Grundstücksteilungen, die für die abschnittsweise Realisierung sinnvoll sind, kann die festgesetzte GRZ von 0,8 ausnahmsweise geringfügig überschritten werden, soweit technische oder funktionale Gründe dies erfordern und soweit der Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Überschreitung kann gewährt werden, da der Bebauungsplan die Gesamtversiegelung des MU über die Beschränkung überbaubarer Flächen (Bauräume) und unterbaubarer Flächen (Tiefgarage und Gemeinschaftstiefgaragen) insgesamt sichert.

Zudem wird das Maß durch als Höchstmaß definierte Wandhöhen festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Gebäudestruktur zu sichern. Dachausstiege und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten, da deren Realisierung gewünscht ist und die Regelungen des Bebauungsplans sicher stellen, dass die Flächen untergeordnet bleiben und städtebaulich verträglich angeordnet werden.

Für das Denkmal (Bauraum A) werden entsprechend dem Mansarddach des Gebäudebestandes Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Bei der Flächenermittlung sind auch Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume außerhalb von Vollgeschossen mitzurechnen. Mit dieser Regelung soll gesichert werden, dass die ermittelten Bedarfe an Sozialer Infrastruktur und Freiflächen sowie die Auswirkungen auf den Verkehr dem tatsächlich errichteten Nutzungsmaß entsprechen. Demgegenüber werden Flächen für Dachausstiege und Abstellräume für die Gemeinschaftsdachgärten auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet, da diese Flächen keine Bedarfe auslösen und aufgrund der angestrebten Dachflächennutzung für die jeweilige Hausgemeinschaft gewünscht sind.

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

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

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

Baugebiet	Netto-bauland [m <sup>2</sup> ]	GF max. [m <sup>2</sup> ]	entspricht GFZ max.	GR max. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO [m <sup>2</sup> ]	entspricht GRZ max. § 19 Abs. 2 u. 4 BauNVO
MU	10.018	22.970	2,3	8.020	0,8
Gemeinbedarf	1.133	-	-	-	-
Summe	11.151	22.970	-	-	-

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

die maximal zulässige Geschossfläche (GF) bestimmt.

Als Berechnungsgrundlage für die Grund- bzw. Geschossflächenzahl des Urbanen Gebietes wird das Nettobauland von 10.018 m<sup>2</sup> (Bauland gemäß § 19 Abs. 3 bzw. Grundstücksfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1990) verwendet und nicht die Grundstücksflächensumme der Flurstücke Nrn. 6842/17 (neu gebildet), 6842/18 und 6842/15 der Gemarkung München Sektion IV.

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

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

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

Durch die im Plan festgesetzten Bauräume werden die Größe und die gute Nutzbarkeit der Freiflächen sichergestellt. Die Festsetzung der Gesamt-GF von max. 22.970 m<sup>2</sup> ermöglicht eine verdichtete, weitgehend geschlossene und vor Lärm schützende Bauweise, somit einen flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland. Entsprechend den derzeitigen Planungsüberlegungen teilt sich die festgesetzte Geschossfläche wie folgt auf: Wohnen ca. 15.810 m<sup>2</sup>, Gewerbe ca. 5.830 m<sup>2</sup> und soziale Infrastruktur 1.330 m<sup>2</sup>.

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

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

Um die Freibereiche attraktiv und gut nutzbar gestalten zu können, wird die Parkierung der Pkw in einer Tiefgarage und zwei Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Die unterbauten Flächen außerhalb der Bauräume sind in der festgesetzten GRZ von 0,8 enthalten.

Im Urbanen Gebiet wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,8 eingehalten.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Bauräume) erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie textliche Festsetzungen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden beschränkt zu Gunsten von Frei- und Erschließungsflächen und zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Konzepts, das seine Qualität im

Besonderen durch den parkähnlichen Charakter der zusammenhängenden Freifläche im Zusammenwirken mit dem wertvollen und zu erhaltenden Baumbestand erhält.

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

Die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Blütenburgstraße soll für den 109 m langen Bauraum Spielräume für Vor- und Rücksprünge, analog der gegenüberliegenden Bebauung, entstehen lassen. Damit bestehen mehr Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Fassaden- und Grundrissgestaltung, z. B. auch für eingezogene Eingangsbereiche. Die nördliche Baugrenze gibt den Rahmen für den nachgeschalteten Realisierungswettbewerb vor und lässt gleichzeitig Gestaltungsmöglichkeiten. Um einer zu starken Zergliederung entgegenzuwirken, wurde geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien auf den Schmalseiten des Bauraums B und des Bauraums C (östliche Stirnseite) stellt sicher, dass die Gebäudelücken zum Schutz des Innenbereiches vor Verkehrs- und Anlagenlärm auf ein Minimum beschränkt bleiben, bei gleichzeitig ausreichendem Abstand zum Baudenkmal und zum Erhalt des sich hier befindlichen Baumbestandes. Die Baulinie im Bauraum B entlang der Pappenheimstraße orientiert sich an den historischen Baufluchten, greift die umgebenden Baulinien auf und fasst damit den Straßenraum.

Für das Baudenkmal im Bauraum A werden die wesentlichen bereits im Bebauungsplan Nr. 1466 festgesetzten Baulinien beibehalten, die rückwärtige Baugrenze wird zu Gunsten des zu erhaltenden Baumbestandes enger am Gebäudebestand geführt. Die an der westlichen Baugrenze und östlichen Baulinie des Denkmals bestehenden Antrittsstufen dürfen den Bauraum ausnahmsweise und bedarfsgerecht überschreiten.

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes sind in den Bauräumen B und C Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Balkone ausnahmsweise bis zu 1,50 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig, um ergänzende wohnungsbezogene Freibereiche und damit Aufenthalts- und Wohnqualität für das Baugebiet sicherzustellen.

Im Bauraum B werden zur sinnvollen Nutzung und Gestaltung der Freifläche der Kindertageseinrichtung Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zur Außenspielfläche durch Terrassen zugelassen. Die Tiefe wird zu Gunsten unversiegelter begrünter Freiflächen auf ein sinnvolles, gut nutzbares Maß beschränkt, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle wird zur Sicherung der Bestandsbebauung eine Baugrenze festgesetzt. Hier sind Überschreitungen durch die bereits bestehenden Gebäudeteile (Plattform des Fernmeldeturms mit Zugangstreppe und Treppenanlage Hintereingang, § 4 Abs. 5 a) und b) der Satzung) im vorhandenen Umfang zulässig. Die östliche Baugrenze darf unter Berücksichtigung des Baumschutzes durch Einbringschächte, Notausgangsbauteile und Feuerwehrlöscheinrichtungen (§ 4 Abs. 5 c) und d) der Satzung), die für den Betrieb und die Feuerwehrrrettung der Zentralvermittlungsstelle erforderlich sind, überschritten werden.

Zum Schutz der Freiflächen für Freiraumnutzungen werden die notwendigen Kfz-Stellplätze für die geplanten Nutzungen in zwei Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa C1 und GTGa C2) unter Bauraum C und in einer Tiefgarage unterhalb von Bauraum B untergebracht. Oberirdische Nebenanlagen (Müllaufstellflächen) werden begrenzt. Unterbauungen der Freiflächen, festgesetzt durch die Ausweisung der Bauräume und die Umgrenzung von Nebenanlagen bzw. Tiefgaragen, werden zum Schutz des

Baumbestandes und der Freiflächen in ihrer Fläche und ihrer Lage beschränkt.

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

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

Die maximal zulässigen Wand-, First- und Traufhöhen beziehen sich auf die festgesetzte Höhenlage je Bauraum:

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

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

Die Höhenfestsetzungen folgen in den Bauräumen B und C der gleichen Systematik, um die grundsätzlich gewünschte städtebauliche Gesamtfigur zu erhalten. Durch die maximal zulässige Wandhöhe von 20 m wird eine Bebauung mit sechs Geschossen ermöglicht, die sich zu den umgebenden Straßen hin mit einem festgesetzten Rücksprung von mindestens 2 m auf fünf Geschosse mit maximal 17 m Wandhöhe abstufen. Im Bauraum C wird als baulicher Akzent von der Straße zurückgesetzt ein siebtes Geschoss mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 23,0 m zugelassen. Sichtfeldstudien zeigen, dass der Akzent in den wesentlichen Sichtachsen (z.B. Karlstraße) das Baudenkmal nicht überragt.

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

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

Im Bauraum C wird für Wohnnutzung die Ausbildung eines Hochparterres festgesetzt, um für diese Nutzungen eine ausreichende Privatheit gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen.

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

#### 4.6 Durchfahrten

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

Für (Kran-) Fahrzeuge zur Wartung und zum Austausch der dort befindlichen Telekomanlagen, insbesondere der Anlagen in unterirdischen Einbringschächten vor dem Telekom-L-Gebäude, ist eine darüber hinausgehende lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m und lichte Durchfahrtsbreite von 4,00 m erforderlich. Eine wesentlich größere



Gebäudedurchfahrt ist aufgrund des Schutzes der dahinter liegenden Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung vor Lärm und aufgrund der Fassaden- und Stadtbildbeeinträchtigung nicht möglich. Um Planungsspielräume für die Grundrissgestaltung des Gebäudes im Bauraum B zu ermöglichen, kann unter bestimmten Voraussetzungen von der festgesetzten Lage abgewichen werden, soweit die Belange der Telekom zur Erreichbarkeit des L-Baus und die Belange der Kindertageseinrichtung (inkl. Außenspielfläche) sowie der Baumschutz berücksichtigt werden.

Für die Erreichbarkeit des Fernmeldeturms für Löschfahrzeuge wird im Bauraum C eine Gebäudedurchfahrt in ausreichender Dimensionierung festgesetzt. Diese kann auch als Durchfahrt für Pflegefahrzeuge dienen. Die Mindesthöhe und -breite ist notwendig, um die Durchfahrt durch entsprechende Fahrzeuge der Grünpflege und der Feuerwehr sicherzustellen.

Sollte kein anderes Rettungswegekonzept (z.B. zweiter baulicher Rettungsweg) für das Gebäude im Bauraum C möglich sein, kann diese Durchfahrt auch als Feuerwehrezufahrt genutzt werden, um ein Anleiten von Süden zu ermöglichen.

Bei Realisierung der Durchfahrten werden diese nicht auf die Geschossfläche angerechnet.

#### **4.7 Dienstbarkeitsflächen**

Zur Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle von der Blütenburg- und der Pappenheimstraße aus werden Dienstbarkeitsflächen festgesetzt, der begünstigte Personenkreis kann entsprechend dieser Zielsetzung beschränkt werden. Von der Blütenburgstraße aus können Fußgänger und jedwede Fahrzeuge auf das Grundstück der Gemeinbedarfsfläche gelangen. Zudem verlaufen in diesem Bereich Leitungen und Kabel. Das festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeinbedarfsfläche eingetragen und kann für Reparatur- und Wartungsarbeiten uneingeschränkt betreten und genutzt werden. Die Dienstbarkeitsfläche im Bereich der Pappenheimstraße dient der Erreichbarkeit des L-Baus für Wartungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie im Notfall der Entfluchtung des L-Baus.

#### **4.8 Abstandsflächen, Belichtung**

Die Beurteilung der Abstandsflächen erfolgt im Grundsatz nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen zum geplanten Innenbereich, zu den Gebäuden untereinander sowie zu benachbarten Grundstücken Abstände, die die als Anhaltswert für die Beurteilung herangezogenen Abstandsflächen für Urbanes Gebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Teilbereichen nicht einhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Abs. 5a BayBO beträgt für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern die Tiefe der Abstandsfläche in festgesetzten Urbanen Gebieten 0,4 H. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird dasjenige abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen, das sich aus den Festsetzungen der Bauräume und der maximal zulässigen Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte ergibt (siehe dazu auch die Regelungen der Satzung in § 1 Abs. 4):

##### **4.8.1 Abstände innerhalb des Urbanen Gebietes**

Abstandsflächenverkürzungen ergeben sich jeweils zwischen den festgesetzten Bauräumen A und B sowie A und C. In diesen Bereichen kann auch keine ausreichende Belichtung mit einem 45° Lichteinfallswinkel nachgewiesen werden.

#### 4.8.2 Abstände zwischen Urbanem Gebiet und Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle

Die Bauräume B und C (die Neubauten) und der Bauraum A (das Baudenkmal) halten die Abstandsflächen  $0,4 H$  zur Gemeinbedarfsfläche sowie zum Flurstück Nr. 6842 ein mit folgenden Ausnahmen:

- Die südliche Baugrenze des westlichen Bauteils im Bauraum C liegt auf der Umgrenzung der Gemeinbedarfsfläche. Zur Flurstücksgrenze besteht ein Abstand von mindestens ca. 5,6 m. Er liegt somit über der Mindestdiefe der Abstandsflächen von 3,0 m.
- Die südwestlichen Baugrenzen bzw. Baulinie des Bauraums B liegen auf der Flurstücksgrenze. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Überdeckungen der Abstandsflächen ergeben sich zwischen der Ostfassade des L-Baus und der Nord-Westfassade des Bauraums B. Im Bauraum Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle befinden sich allerdings keine Wohnnutzungen, sondern gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen. Überdeckungen der Abstandsflächen ergeben sich auch zwischen der Nordfassade des L-Baus und der Südfassade des mittleren Bauteils im Bauraum C. Ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  für den Bauraum Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle ist gegeben.

#### 4.8.3 Abstände nach außerhalb des Planungsgebiets

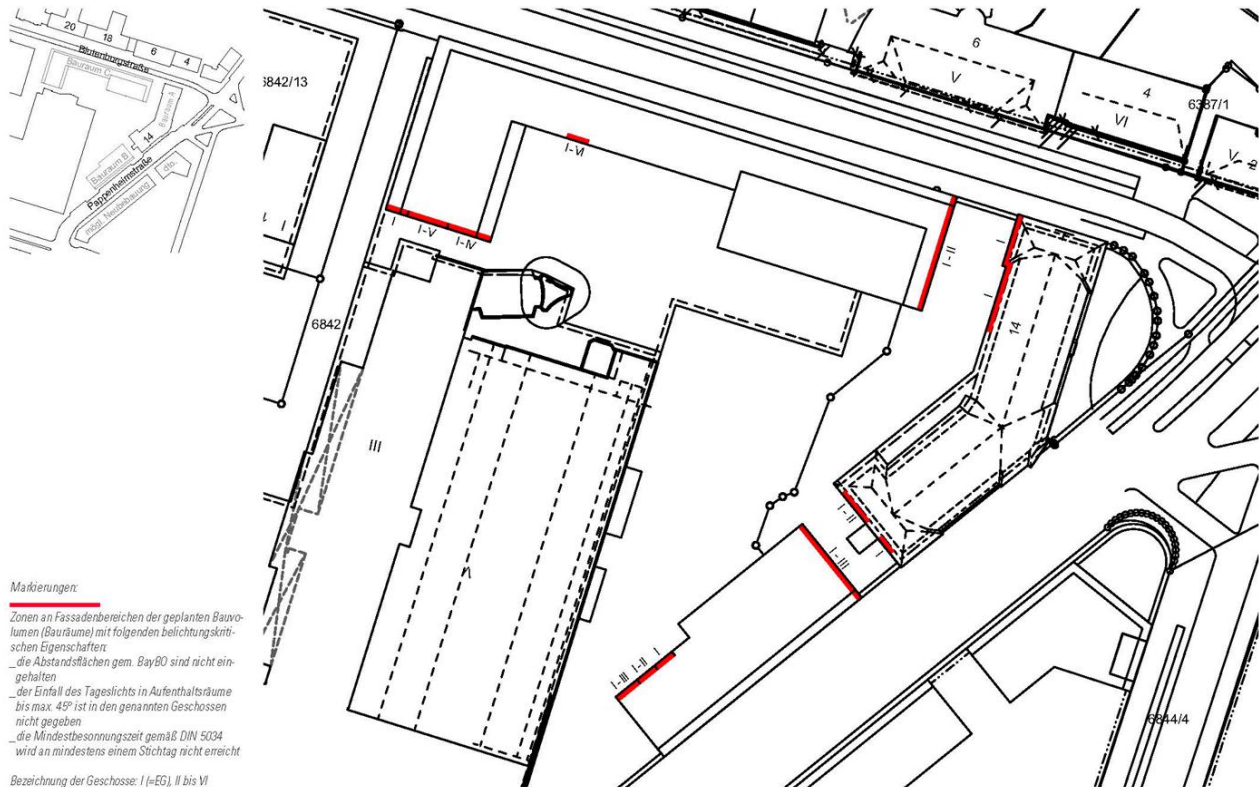
Zur Beurteilung der Situation nachbarschützender Belange werden nach außerhalb des Geltungsbereichs hilfsweise die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO herangezogen. Die Abstandsflächentiefe von  $0,4 H$  im Urbanen Gebiet wird zu den Mitten der Straßenverkehrsflächen der Pappenheim- und der Blumenburgstraße sowie zum westlich angrenzenden Flurstück Nr. 6842/13 eingehalten.

Überdeckungen ergeben sich mit den Abstandsflächen des Gebäudebestandes nördlich der Blumenburgstraße. Ein Lichteinfallswinkel von mindestens  $45^\circ$  bezogen auf den Gebäudebestand bzw. auf die bestehende Baulinie wird gewährleistet.

Überdeckungen ergeben sich zum westlich angrenzenden Schulgrundstück (Flurnummern 6842/7 sowie 6842/13 und 14 Gemarkung München Sektion IV). In diesem Bereich befindet sich derzeit eine eingeschossige frei stehende Kindertageseinrichtung. Gemäß Bebauungsplan Nr. 1040 wird ein Bauraum mit Baugrenzen definiert, der mit bis zu fünf Vollgeschossen bebaut werden kann und somit seinerseits Abstandsflächen auf das Planungsgrundstück wirft. Als Art der Nutzung ist in diesem Bereich Gemeinbedarfsfläche Volksschule festgesetzt. Unterstellt man eine Geschosshöhe von 3,5 m bei Schulneubau, ergibt sich für diese Bebauung eine Überschreitung der Flurstücksgrenze von ihrerseits 10,5 m. Ein Lichteinfallswinkel von mindestens  $45^\circ$  bezogen auf die bestehende Baugrenze des Schulgrundstücks und die westliche Baugrenze des Bauraums C kann erst ab dem jeweils 1. Obergeschoss nachgewiesen werden. Für den Neubau im Bauraum C kann die Belichtung in allen Geschossen (inkl. Erdgeschoss) über die Ostfassade sichergestellt werden. Für das Schulgrundstück kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen innerhalb des großen Bauraums so angeordnet werden können, dass ebenfalls eine ausreichende Belichtung erreicht werden kann.

## 4.8.4 Belichtung

5.1 Fassadenbereiche mit belichtungskritischen Zonen



Grafik: EISENLAUER Architekten & Stadtplanung, München / LHM

Für diejenigen Bereiche, in denen die Einhaltung der Abstandsflächen innerhalb des Planungsgebietes und der Lichteinfallswinkel von 45° nicht nachgewiesen werden können, wurde eine Belichtungssimulation zu den Auswirkungen erstellt. Anhand der Ergebnisse, die sich im Zusammenhang mit den konzipierten Bauräumen innerhalb des Planungsgebietes ergeben, ist festzustellen, dass in diversen Bereichen auch die Mindestbesonnungszeiten gem. DIN 5034 nicht erreicht werden. Eine detaillierte Betrachtung der Belichtungsqualitäten zeigt jedoch auf, dass in all diesen Bereichen die Möglichkeit besteht, aufgrund von entsprechenden Zuschnitten und Orientierungen der Grundrisse der jeweiligen Wohneinheiten sowie der Kindertageseinrichtung sicherzustellen, dass über angrenzende oder gegenüberliegende Fassadenbereiche ausreichende Besonnungsqualitäten gem. DIN 5034 vorhanden sind oder der Einfall des Tageslichts in die Innenräume unter mindestens 45° gegeben ist.

Für den Bauraum A (Baudenkmal) wird Wohnnutzung ausgeschlossen. Sollte dort in Innenräumen, die über Fassadenbereiche belichtet sind, in denen die Abstandsflächen gemäß BayBO nicht eingehalten sind, und zudem der Einfall des Tageslichts bis unter mindestens 45° nicht gegeben ist, dauerhaft nutzbare Arbeitsplätze angeordnet werden, sind die dafür erforderlichen Belichtungsqualitäten nachzuweisen. Diese können für gewerblich genutzte Räume gemäß den Inhalten der DIN 5034 überprüft und nachgewiesen werden. Andernfalls ist dort die Anordnung von Arbeitsplätzen, die einen dauernden Aufenthalt von Personen erfordern, ausgeschlossen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass aufgrund der Erkenntnisse der erstellten Besonnungs- und Verschattungsstudie für die geplanten und im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechende textliche Satzungsbestimmungen formuliert. Diese beziehen sich auf die besonnungskritischen Fassadenbereiche, die auch planlich dargestellt sind (siehe Übersichtsplan).

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

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

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

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

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

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

Als zusätzliches Freiflächenangebot zu den ebenerdigen Freiflächen werden Gemeinschaftsdachgärten auf den Flachdächern der Bauräume B und C zugelassen. Die Gemeinschaftsdachgärten sind so zu gestalten, dass diese gemeinschaftlich von allen Bewohner\*innen des jeweiligen Baukörpers genutzt werden können. Das gemeinschaftliche Nutzungsangebot beinhaltet u.a. Aufenthalts- und intensiv begrünte Bereiche. Um die gewünschte Freiraumqualität zu erreichen, sind die Gemeinschaftsdachgärten auf 30 % ihrer Fläche mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Für eine intensive Begrünung ist eine Mindestsubstratdicke von 40 cm vorzusehen. Durch die erhöhte Substratschicht können diese Bereiche mit Stauden und Sträuchern bepflanzt werden, die als wohltuendes gliederndes Element dienen, oder den Bewohner\*innen sogar als Flächen für Urban Gardening zur Verfügung stehen. Der erhöhte Substrataufbau für die intensive Bepflanzung dient auch der Retention von anfallendem Niederschlagswasser.

Die intensiv begrünten Bereiche sind so anzuordnen, dass die restlichen Flächen der Gemeinschaftsdachgärten durchgehend vom Treppenhaus aus barrierefrei zugänglich und nutzbar sind. Zur Abwehr von Gefahren und zur uneingeschränkten Nutzung sind

die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen vor Eisschlag vom Fernmeldeturm zu sichern.

Für die Zugänglichkeit der Gemeinschaftsdachgärten sind die Treppenräume als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass diese von den Treppenhäusern des darunter liegenden Gebäudes aus zugänglich sind. Mindestens ein Zugang pro Gebäude bzw. pro individuellem Teilgebäude ist barrierefrei auszubilden. Um die gewünschte intensive Nutzung der Gemeinschaftsdachgärten zu fördern, werden hierfür die notwendigen Dachaufbauten bis zu einer gut nutzbaren Größe zugelassen. Treppenaufgänge und technische Dachaufbauten werden hinsichtlich Art, Zweck, Lage, Höhe und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß eingeschränkt. Technische Dachaufbauten sind in Einheiten baulich zusammen zu fassen, damit sie optisch untergeordnet bleiben und nicht störend in Erscheinung treten. Deshalb müssen alle Dachaufbauten auch von der Dachkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt werden.

Eine Anbringung von technischen Anlagen auf oder am Walmdach des Denkmals (Bauraum A) wird aus denkmalpflegerischen Gründen ausgeschlossen. Da es hierfür keine anderen akzeptablen technischen Lösungen gibt, wird zugelassen, dass die nur wenig sichtbaren Entlüftungsrohre für WCs und Küchen über Dach geführt werden können.

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

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

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

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

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Dächern ohne Flächenbegrenzung zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Gemeinschaftsdachgärten und die nach § 9 Abs. 9 zulässigen Dachaufbauten und technischen Anlagen. In der Höhe werden sie auf ein sinnvolles sowie gestalterisch verträgliches Maß beschränkt. Die Kombination der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit extensiver Dachbegrünung ist als Beitrag zur Erreichung der ökologischen Zielsetzungen vorgeschrieben. Die Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der Anlage zur Sonnenenergienutzung vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Solarenergienutzung neben der Dachbegrünung) erfolgen. Im Fall dass die Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

mit einer Dachbegrünung getrennt erfolgt, ist jedoch auf mindestens 50 % der nach § 9 Abs. 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung mit 20 cm Aufbaustärke dienen als Kompensation für die durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bedeckten Dächer. Diese erhöhte Aufbaustärke leistet einen Beitrag für die Biodiversität, da bestimmte Insekten Substratstärken von 20 cm benötigen. Die geforderte Aufbaustärke trägt außerdem zu einem verbesserten Regenwasserrückhalt bei. Damit wird eine höhere Verdunstungsrate erreicht, die zu einer Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der dichten Bebauung führt.

Technische Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung können auch in Kombination mit den auf den Gemeinschaftsdachgärten zulässigen Pergolen errichtet werden und somit gleichermaßen schattenspendend und energieverstärkend wirken. Soweit diese im Bereich der Pergolen errichtet werden, ist keine Kombination mit extensiver Dachbegrünung erforderlich.

Die Regelungen zu den Schutzmaßnahmen gegen Eisschlag sichern die (gemeinschaftliche) Nutzung der Dachflächen. Die Höhenbegrenzung auf max. 3 m und das Zurücksetzen sichern, das keine weiteren über das untersuchte Maß hinaus gehenden Abstandsflächen ausgelöst werden.

#### **4.10 Verkehrliche Erschließung**

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

##### **4.10.1 Motorisierter Individualverkehr - Verkehrsprognose**

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Verkehrsbelastungswerte wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2035 erstellt, die die verkehrlichen Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs aus dem gesamten Planungsgebiet untersucht und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nachweist:

Gemäß Verkehrsgutachten werden durch die geplante Bebauung ca. 600 Kfz-Fahrten/24h prognostiziert. Damit erhöht sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Blumenburgstraße von ca. 1.700 Kfz/24h (Prognose-Nullfall, d.h. ohne Umsetzung der Planung) auf ca. 2.200 Kfz/24h (Prognose-Planfall, d.h. bei Realisierung der Planung).

In der Pappenheimstraße werden Zunahmen von ca. 400 Kfz/24h von ca. 10.100 Kfz/24h auf 10.500 Kfz/24h prognostiziert. Für die Marsstraße ergeben sich je nach Prognose-Nullfall (mit und ohne Umsetzung des Radentscheids) Verkehrsmengenzunahmen von ca. 200 Kfz/24h.

In Summe wird für die Blumenburgstraße aufgrund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung eine Verkehrszunahme von knapp 23 % prognostiziert, für die anderen Straßen mit bereits derzeit schon hohen Verkehrsbelastungen ist mit unter 4 % Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung zu rechnen. Die Ausfahrten der Gemeinschaftstiefgaragen auf die Blumenburgstraße werden als unsignalisierte Einmündungen mit einer sehr guten Qualitätsstufe (QSV A) bewertet und sind damit leistungsfähig. Die Ausfahrt der Tiefgarage in der Pappenheimstraße wird mit einer guten Qualitätsstufe (QSV B) bewertet und ist somit ebenfalls leistungsfähig.

Der signalisierte Knotenpunkt Karlstraße/ Pappenheimstraße kann leistungsfähig betrieben werden (Qualitätsstufe B bzw. C). Die Lichtsignalanlage (532) am Knotenpunkt

Marsstraße/ Pappenheimstraße ist in der Hauptvariante (Bestand des Knotenpunkts ohne Umsetzung des Radentscheids in der Marsstraße) mit einer Umverteilung der Freigabezeiten als leistungsfähig (Qualitätsstufe C bzw. D) zu bewerten. In der Variante „mit Radentscheid“ (Entfall einer Fahrspur in der Marsstraße) kann der Knotenpunkt der LSA 532 unter Berücksichtigung einer Freigabezeitumverteilung mit einer Qualitätsstufe E gerade noch leistungsfähig betrieben werden.

#### **4.10.2 Tiefgarage, Gemeinschaftstiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Um den Freiraumnutzungen von Bewohner\*innen sowie Beschäftigten den Vorrang zu geben, sind die notwendigen Kfz-Stellplätze ausschließlich unterirdisch unterzubringen.

Es ist davon auszugehen, dass bis zu dreigeschossige Unterbauungen entstehen. Dadurch wird voraussichtlich eine wasserrechtliche Genehmigung inklusive Aufstaubrechnung erforderlich.

Aufgrund des begrenzten und beengten Flächenangebotes für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und der guten ÖPNV-Erschließung wird die Anzahl für die im Urbanen Gebiet notwendigen Kfz-Stellplätze für Nichtwohnnutzungen auf maximal 75 % der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze beschränkt und entsprechend der Anlage zur Gargen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025 berechnet. Im Rahmen des Nachweises kann die Stellplatzreduzierung und die Ablöse pflichtiger Stellplätze für Nichtwohnnutzung beantragt werden, mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze sind jedoch real herzustellen. Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im Sinne der von der Landeshauptstadt München beschlossenen Verkehrswende zudem von den im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 "Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau" (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13593) eröffneten Möglichkeiten der Stellplatzreduzierung im geförderten Wohnungsbau und bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes für den frei finanzierten Wohnungsbau Gebrauch zu machen.

Im öffentlichen Straßenraum können ausreichend Besucherstellplätze untergebracht werden.

Der Stellplatznachweis für die Kita (mit 75 % Beschränkung 3 Stellplätze, 1 davon barrierefrei mit entsprechender Zuwegung) erfolgt in der Tiefgarage unter Bauteil B. Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung werden zudem fünf Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Bauraum B nachgewiesen. Ob entsprechende Regelungen, z.B. die Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Blumenburgstraße, getroffen werden können, ist in nachfolgenden Verfahren nach StVO mit der Straßenverkehrsbehörde zu klären. Um das Parken entlang der Pappenheimstraße weitestgehend zu unterbinden, muss bei der Planung der Tiefgarage darauf geachtet werden, dass die Hol- und Bringzone sowie die Fahrflächen möglichst attraktiv gestaltet werden (angemessene Breite und Länge der Stellplätze, keine Schrankendurchfahrt, möglichst zweispurige Rampe). Dadurch wird die Nutzerakzeptanz deutlich erhöht und so die Wahrscheinlichkeit von Falschparken in der Pappenheimstraße gesenkt.

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

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

Die Tiefgarage unterhalb des Telekom-Betriebsgebäudes (sog. L-Bau) südlich des

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

Der an der Westgrenze des Planungsgebietes festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich sichert die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle von der Blumenburgstraße aus für Feuerwehrfahrzeuge und Autokran zur Wartung des Fernmeldeturms. Die Aufstellfläche für den Kran liegt westlich des B-Baus außerhalb des Planungsgebietes.

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

Um auf sich bei der weiteren Planung (vorgesehener Realisierungswettbewerb) ergebende Anforderungen reagieren zu können, und die genaue Lage der Rampenanlage im Zusammenhang mit den Erdgeschoss-Grundrissen planen zu können, wurden großzügige Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

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

Um bessere Wuchsbedingungen von Bäumen, insbesondere von Bäumen I. Wuchsordnung, oberhalb der großflächigen Gemeinschaftstiefgarage C2 auf Dauer zu sichern, sowie als Beitrag zur Regenwasserretention, wird die Absenkung der Tiefgaragendecke unter OK Gelände sowie die Mindesthöhe der Bodenüberdeckungen festgesetzt.

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

#### **4.10.3 Anlieferung**

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

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



Sprintern stattfindet und die Verladung der Ware geräuscharm per Hand erfolgt.

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

### **Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle**

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

### **Bauraum A**

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

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

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

### **Bauraum B**

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

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

### **Bauraum C**

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

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

## 4.11 Vorbeugender Brandschutz und Erschließung für Kranfahrzeuge

### Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle

Die Eigentümerin des Planungsgebiets hat sich gegenüber der Telekom verpflichtet, die künftige Feuerweherschließung der angrenzenden Gebäude der Zentralvermittlungsstelle auf dem Planungsgebiet nachzuweisen. Daher sind die Feuerwehrpläne an die Verhältnisse nach Überplanung anzupassen und dazu bilaterale privatrechtliche Regelungen vorzunehmen. Die Eigentümerin hat das im Übersichtsplan Brandschutz dargestellte Konzept unter Hinzuziehung von Brandschutzgutachtern mit der Telekom abgestimmt. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine direkten Festsetzungen, ermöglicht aber die Umsetzung des Konzeptes. Ein hier besonders zu berücksichtigender Belang bei Lage und Dimensionen der Feuerwehrflächen ist der Schutz des Baumbestandes und der Freiflächen. Die Feuerweherschließung soll weitgehend auf der Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle abgewickelt werden. Ebenso die Wartung des Fernmeldeturms. Hierzu soll eine Kranaufstellfläche westlich des sog. B-Baus der Zentralvermittlungsstelle dienen, die von der Blütenburgstraße über die Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze anfahrbar ist. Zudem soll diese Zufahrt wie bisher als Feuerwehrezufahrt für das Gelände der Zentralvermittlungsstelle zur Verfügung stehen.

### Fernmeldeturm

Zur Erreichbarkeit des Fernmeldeturms durch die Feuerwehr ist eine Bewegungsfläche (12 m x 7 m) in 15 - 20 m Entfernung notwendig. Diese kann im Bereich südlich der festgesetzten Durchfahrt im Bauraum C untergebracht werden. Die erforderlichen Abmessungen für Durch- und Zufahrt sind in den Festsetzungen berücksichtigt.

### L-Bau

Das künftige Rettungskonzept sieht eine Zufahrt von der Pappenheimstraße über eine Durchfahrt durch das neue Gebäude des Bauraums B vor. Zur Erreichbarkeit der trockenen Steigleitungen und der 3 Treppenhäuser (Notausgänge) werden 5,50 m breite Bewegungsflächen mit Zufahrt entlang der Fassade vorgesehen. Dafür müssen die dortigen Schächte für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar gemacht und Stufen sowie Überdachungen der Ausgänge angepasst werden. Die Ausfahrt erfolgt rückwärts. Soweit Konzepte gefunden und mit der Telekom abgestimmt werden, die eine Vorbeifahrt am Bauraum B erlauben, kann auf die festgesetzte Durchfahrt verzichtet werden. Laut Telekom sind diese Flächen ausreichend für den Austausch (mittels Kranfahrzeugen) der in den unterirdischen Schächten entlang der Ostfassade des L-Baus befindlichen Trafos.

### Bauraum A und B

Zum Schutz der Innenbereiche soll die Feuerwehrrettung ausschließlich vor der Gebädestirnseite an der Blütenburgstraße, entlang der Pappenheimstraße oder auf dem Vorfahrtsbereich des Bauraums A erfolgen. Bei der Planung sind die Anforderungen aus dem Schallschutz (z.T. nicht offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Kastenfenster o.ä.) mit den Anforderungen für die Rettung von Personen aufeinander abzustimmen. Zusätzlich sind beim Denkmal im Bauraum A die Vorgaben des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Der Bereich zwischen Bauraum A und B ist mit anderen Funktionen belegt, wie Müllaufstellflächen und ggf. Fahrradabstellplätzen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

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

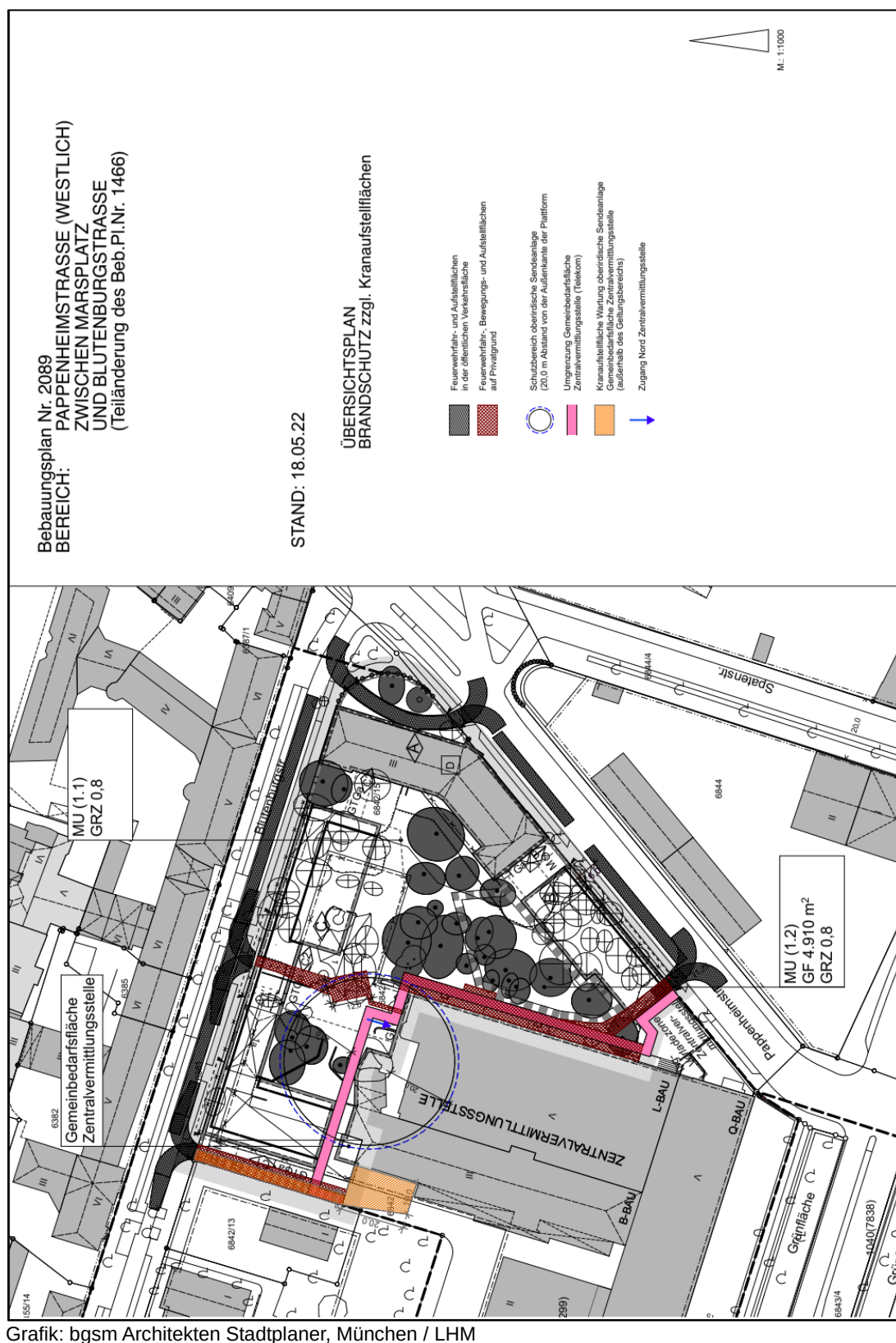
### **Bauraum C**

Ein Anleiten an der Nordseite des Baukörpers von der Blütenburgstraße aus ist grundsätzlich möglich. In der Blütenburgstraße befindet sich jedoch eine Überspannungsbeleuchtung mit Freileitung. Die Freileitung ist dafür voraussichtlich durch Erdkabel und Kabelhochführungen an den Gebäudemauern zu ersetzen.

Planungsabsicht ist, zur besseren Nutzung der Freiflächen zu Erholungszwecken die Feuerwehrrrettung von der Südseite der Baukörper her zu vermeiden. Wo dies durch Grundrissorientierung (durchgesteckte Wohnungen) nicht möglich ist, wird stattdessen vorrangig ein zweiter baulicher Rettungsweg oder die Ausbildung von Sicherheitstreppeenhäusern angestrebt. Daher wird als Anreiz zur Umsetzung des zweiten baulichen Rettungswegs eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Geschossfläche geregelt.

Für das Anleiten ausschließlich nach Süden orientierter Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss ist die Nutzung der Gebäudedurchfahrt als Feuerwehrezufahrt sowie die Anordnung von Feuerwehraufstellflächen auf den befestigten Flächen möglich, sofern dies mit der Gebäude- und Freiflächenkonzeption vereinbar ist, eine beispielbare Rasenfläche für die Kinder zur Verfügung steht und auch im entsprechenden Abstand zum Überschwenkbereich und Baumbestand ausreichend Spielgeräte errichtet werden können.

Der Abstand von Aufstellflächen entlang von Außenwänden darf höchstens 9 m und bei Brüstungshöhen von mehr als 18 m höchstens 6 m bzw. mindestens 3 m betragen. Der westliche Gebäudeteil im Bauraum C kann grundsätzlich auch vom Zufahrtsbereich zum Telekomgelände angeleitet werden. Da diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche Zentralvermittlungsstelle festgesetzt ist, ist eine Zustimmung der Telekom notwendig. Dabei ist der Mindestabstand von 3,0 m sowie die Fahrspurbreite von 3,5 m und die Breite des gebäudeabgewandten hindernisfreien Geländestreifens von 2,0 m zu berücksichtigen. Deshalb muss das Gebäude für den Fall der Anleiterung von Westen mindestens 0,3 m von der festgesetzten Baugrenze zurückgesetzt werden. Im Übersichtsplan Brandschutz sind 9 m Abstand vom Bebauungsvorschlag mit angenommener maximaler Wandhöhe von 20 m dargestellt.



#### 4.12 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllaufstellflächen, Trafostation, Schluckbrunnen

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen und um das gewünschte

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

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

- Eine frei stehende Werbeanlage in Form eines Hinweisschildes für die im Baudenkmal unterzubringenden gewerblichen Nutzungen anstelle von Werbeanlagen an Fassaden, die am Denkmal nicht zugelassen werden.
- Gut und leicht erreichbare Fahrradabstellplätze in festgesetzter untergeordneter Anzahl sowohl für Besuchende als auch zum kurzzeitigen Abstellen täglich genutzter Fahrräder (z.T. mit Anhänger) sowie Lastenräder durch Bewohnende.
- Nebenanlagen, die eine bedarfsgerechte Ausstattung und Nutzung der Freiflächen der Kita sowie der Kinderspielplätze nach Art 7 Abs. 3 BayBO ermöglichen.
- Oberirdische Müllauffstellflächen zur vorübergehenden Bereitstellung der Müllbehälter an den Tagen der Müllabholung.

Um Einbauten in den vorhandenen Baumbestand zu vermeiden und zur Bereitstellung der Freiflächen für die Erholungsnutzung, sind die nach der Satzung der LHM über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (FabS) erforderlichen Fahrradabstellplätze vorrangig ebenerdig in die Gebäude oder nachrangig gut erreichbar in der Tiefgarage zu integrieren. Zudem können in untergeordneter Anzahl innerhalb der Bauräume oberirdische, offene Stellplätze vorgesehen werden. Sollten Fahrradabstellanlagen im Untergeschoss errichtet werden, ist eine attraktive Erreichbarkeit über separate Rampenanlagen oder Aufzüge sicherzustellen.

### **Trafostation**

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

Gemäß § 3 Abs. 1 der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (26. BImSchV) i.V.m. Anh. 1a ist von Trafostationen (Niederfrequenzanlagen) bei der magnetischen Flussdichte ein Grenzwert von 100 Mikrottesla einzuhalten. Zudem ist das in § 4 der 26. BImSchV geforderte sog. Minimierungsgebot unter Beachtung der Verwaltungsvorschrift zur 26. BImSchV anzuwenden. Dieses sieht vor, zum Zweck der Vorsorge die Möglichkeiten auszuschöpfen, die von der jeweiligen Anlage ausgehenden elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Felder nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung von Gegebenheiten im Einwirkungsbereich zu minimieren. Dies kann durch einen ausreichenden Abstand (vertikal und horizontal) zu sensiblen Nutzungen erreicht werden.

Ein Nachweis über die Prüfung und Einhaltung des Minimierungsgebotes ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **Schluckbrunnen**

Aufgrund des geplanten Neubaus an der Pappenheimstraße (Bauraum B) wurden die 3 Schluckbrunnen an der Pappenheimstraße außer Betrieb genommen. Die beschränkte Erlaubnis des RGU für Rückbau und Verfüllung der bestehenden

Schluckbrunnen erfolgte am 22.03.2017.

Zur Gewährleistung der Kühlwasserversorgung für die Telekom-Gebäude wird künftig eine verringerte Wassermengen-Entnahme benötigt (Zustimmung Wasserwirtschaftsamt München vom 03.05.2016), daher ist für die Zurückleitung nur noch ein Schluckbrunnen erforderlich.

Mit Änderungsbescheid vom 08.02.2017 hat das RGU die beschränkte Erlaubnis erteilt, das entnommene Grundwasser über einen neuen Vertikalfilterbrunnen als Schluckbrunnen im Nordwesten des Grundstücks der Zentralvermittlungsstelle Telekom (Fl.Nr. 6842, Nähe E-Bau) wieder in den quartären Untergrund einzuleiten. Dieser neue Schluckbrunnen wurde zwischenzeitlich errichtet und in Betrieb genommen.

#### **4.13 Einfriedungen und Einzäunungen**

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

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

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

Laut Aussagen der Telekom ist es für die Sicherung der Zentralvermittlungsstelle ausreichend, den nördlich entlang des L-, Fernmeldeturm- und B-Baus geführten Zaun geradlinig bis zur westlichen Grundstücksgrenze durchzuziehen, entsprechende Ein-/Auslass-Vorrichtungen werden dann dort angebracht. Die Einzäunung des nordwestlichen Bereichs bis zur Blutenburgstraße (Aus-/Zufahrt bzw. -gang entlang der Westgrenze) ist nicht notwendig. So können eine bessere Gestaltung und Nutzbarkeit für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen und die fußläufige Zugänglichkeit sowie die Feuerwehrrettung von Westen grundsätzlich ermöglicht werden. Falls wegen begründeter Sicherheitsbelange ein Übersteigschutz erforderlich werden sollte, ist seine Gestaltung unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nutzungen (insbesondere Ausblick von den Freiflächen, den Wohnungen und der Kindertageseinrichtung) zu wählen. Inklusive Übersteigschutz soll die Gesamt-Zaunhöhe 2 m nicht überschreiten.

Soweit möglich, ist die für die Kindertageseinrichtung erforderliche Zaunanlage mit der Zaunanlage der Telekom zu kombinieren.

Die Zaunplanung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die Festsetzungen zur Ausführung sorgen für eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger.

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

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

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

Für eine abwechslungsreiche Gestaltung und eine bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen der Kita sowie der Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 3 BayBO werden Bodenmodellierungen zugelassen. Dabei ist der Schutz des Baumbestandes zu beachten,

d.h. im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen ist auf Geländemodellierungen zu verzichten.

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

#### **4.15 Werbeanlagen**

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

Eine Fernwirkung von Werbeanlagen wird durch die Höhenbeschränkung vermieden.

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

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

#### **4.16 Grünordnung**

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

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

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die privaten Freiflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und bepflanzen sind. Dieses gilt auch für innerhalb des Bau- raums liegende unbebaute Flächen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen und Aufstellflächen für Müllbehälter sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

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

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

Die Berechnung des Anteils der Fassadenbegrünung bezieht sich auf den jeweiligen Bauraum, nicht auf die einzelne Fassade. Bei Bauraum C ist die Nordfassade von der Fassadenbegrünung und Berechnung ausgeschlossen.

Als Klimaanpassungsmaßnahmen wird der alte, sich auf dem Grundstück befindliche Baumbestand überwiegend erhalten, Festsetzungen zu Neupflanzungen von Bäumen und Fassadenbegrünung werden getroffen, die Versiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Durch die Begrenzung der Unterbauung entstehen nachhaltige, nicht unterbaute Baumstandorte. So wird die Entstehung von Hitzeinseln im Bebauungsplangebiet verhindert und die Verdunstung, Versickerung und Retention von Regenwasser gefördert.

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser im Bebauungsplangebiet, der erhöhte Substrataufbau für extensive und intensive Dachbegrünung sowie über den Tiefgaragen dient als lokaler Beitrag zur Bewältigung von Starkregenereignissen.

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

Im Rahmen des noch durchzuführenden Realisierungswettbewerbs soll das Thema der Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Planungsgebietes, auch unter Beachtung von Starkregenereignissen, vertiefend betrachtet werden und in die Objektplanung einfließen. Dabei sollen innovative Lösungen sowohl bei der Gebäude- und Freiflächenplanung erarbeitet werden, die unter Berücksichtigung des bestehenden Grundwasserflurabstandes, der Unterbauung des Planungsgebietes und dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes, eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich im Planungsgebiet, außerhalb des Schutzbereichs (Eisschlag) des Fernmeldeturms, zu



errichten.

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

Wie in Kap. 2.2.6 „Vorbelastungen“ beschrieben, befinden sich im Planungsgebiet u.U. noch Kampfmittel. Sind im Zuge der Sanierungsarbeiten Baumfällungen notwendig, so sind diese gemäß Festsetzung zulässig, wenn ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachgepflanzt wird. Um notwendige Baumfällungen zu vermeiden oder auf ein Mindestmaß beschränken zu können, wurde für das Planungsgebiet ein Beräumungskonzept erstellt, das schrittweise Untersuchungen vorsieht und unter Nr. 4.17 – Kampfmittel – beschrieben wird.

Als Ergänzung zu den im Urbanen Gebiet nachgewiesenen Freiflächen sind zur erforderlichen Grün- und Freiflächenversorgung Aufwertungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität in einer öffentlichen Grünanlage vorgesehen.

Die Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung, Aufenthalts- und Nutzungsqualität werden auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche „Maßmannpark“ (Flurstück Nr. 5256/0 der Gemarkung München S 3) umgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche befindet sich in einem angemessenen Abstand zum Planungsgebiet und ist fußläufig gut zu erreichen. Auf der Fläche des „Maßmannparks“ ist die Neuanlage zweier Kleinkinderspielflächen, eines neuen Aufenthaltsbereichs und einer Bewegungsinsel vorgesehen. Dadurch kann durch eine gendergerechte und inklusive Qualifizierung der Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsbereiche die Befriedigung der Erholungsbedarfe der zukünftig hinzukommenden Bewohner\*innen aller Altersgruppen mit abgedeckt werden. Zur Einbindung der neu angelegten Flächen in den Bestand wird das Wegesystem erweitert. Die Planungsbegünstigte übernimmt die Kosten für diese Aufwertungsmaßnahmen. Die Aufwertungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **Vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen**

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

Der dauerhafte Erhalt der Fledermauskästen wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

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

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

### Artenschutz

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

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

Auf Basis der Ersteinschätzung wurden bei dem Wohnhaus und dem Trafohaus Potentiale für Gebäude bewohnende Fledermäuse und eventuell diverse Vogelarten vorgefunden. Es wurden erste Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt. (s. Nr. 2.2.3), z.B. Abdeckung von Spalten und Nischen, Entfernen von Efeu. Zur weiteren Klärung der Betroffenheit, Vermeidung von Konflikten und Minimierung der Risiken von Rechtsverstößen sollen vor den geplanten Abbrüchen nochmals Untersuchungen im Hinblick auf die Eignung als Winterquartier durchgeführt werden (nicht während des Winterschlafs zwischen Oktober und März). Nach Abschluss der Untersuchungen sind die weitergehenden Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Sofern wegen der Kampfmittelbeseitigung Bäume gefällt werden müssen, an denen bereits Fledermauskästen hängen, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den verbleibenden Baumbestand umzuhängen.

Die Regelungen zum Artenschutz wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Bei großflächigen Verglasungen (Fenster und Brüstungen) oder transparenten Absturzsicherungen auf den Dächern kommt es immer wieder zu vermehrtem Vogelschlag. Um dies zu verhindern, sind die großflächigen Verglasungen und transparenten Absturzsicherungen entsprechend den Anforderungen des Vogelschutzes so zu gestalten (z.B. Verwendung von reflexionsarmem, mattiertem oder bedrucktem Glas), dass die Gefahr von Vogelkollision ausgeschlossen oder weitgehend minimiert wird. Die Wirksamkeit der Maßnahmen gegen Vogelschlag ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen.

Spektralbereich und Farbtemperatur des Lichts haben maßgeblichen Einfluss auf die Anlockwirkung künstlicher Beleuchtung für Insekten. Ergänzend sollte die Aufhellung der Umgebung durch eine Optimierung von Leuchtpunkthöhe und Abstrahlwinkel der Lampen minimiert werden.

Damit eine Beeinträchtigung von gegenüber nächtlichen Lichtemissionen empfindlichen Arten vermieden wird, sollten Niedervolt-Beleuchtungsanlagen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) sowie mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin verwendet werden. Leuchtpunkthöhe und Abstrahlwinkel sind so zu wählen, dass lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt. 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 eine Anstrahlung der zum Erhalt festgesetzten Bäume auszuschließen.

#### **4.17 Kampfmittel**

Die Außenspielfläche der Kita ist im Bereich eines geschützten Baumbestandes vorgesehen. Für diese Fläche besteht ein diffuser Anfangsverdacht für das Vorliegen von blindgegangenem Abwurfmunition, der Baumbestand ist zum Erhalt festgesetzt.

Ein aktueller Handlungsbedarf besteht nicht. Die betreffende Freifläche mit befestigten Wegen und Baumbestand ist auch jetzt schon uneingeschränkt nutzbar. Mögliche Gefährdungen für Leib und Leben ergeben sich erst dann, wenn bei tieferen Bodeneingriffen (z.B. durch Bauarbeiten) mechanische Energie auf noch intakte Zündsysteme von sprengkräftigen Kampfmitteln eingetragen wird. Für diesen Fall ist der Bauherr gemäß Bayerischer Bauordnung verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um eine Gefährdung auszuschließen. Dies erfolgt in der Regel durch eine sogenannte baubegleitende Kampfmittelräumung. In Bereichen von zu erhaltenden Bäumen, in denen keine flächigen Erdarbeiten geplant bzw. möglich sind, verfolgt die Landeshauptstadt München insbesondere bei sensiblen Nutzungen als Kita-Freispielfläche das Ziel einer nachhaltigen und dokumentierten Kampfmittelräumung.

Für diese Flächen hat sich in der Praxis folgende Durchführung der Kampfmittelräumung bewährt, die auch im Räumkonzept vorgesehen ist:

- Herstellen der Sondierfähigkeit für die Begehung mit geophysikalischen Sonden
- Begehung zur Ortung und Freilegung von oberflächennahen Störkörpern
- Durchführung weiterer geophysikalischer Messungen je nach den örtlichen Gegebenheiten und Umfeldstörungen zur Detektierung tieferliegender spezifischer Anomalien

Räumziel ist somit die Betretungssicherheit bis 30 cm unter Geländeoberkante (auch theoretischer Grabungshorizont von spielenden Kindern) sowie der Ausschluss von sprengkräftiger Abwurfmunition in relevanten Tiefen bei größtmöglichem Erhalt des Baumbestandes.

Ergibt sich bei der Erstellung des Räumkonzeptes durch Erkundung, Detektion und feststellendem Bodeneingriff vor Ort, dass ein hinreichender Indikator für eine Kampfmittelbelastung im Bereich zu erhaltender Bäume vorliegt, dann werden die städtischen Fachdienststellen über das weitere Vorgehen, durch Einschaltung eines Sachverständigen, entscheiden. Unter Umständen ist dann vereinzelt nach Abwägung der Indizien eine Fällung von Bestandsbäumen zur Identifizierung von Messergebnissen erforderlich.

#### **4.18 Lufthygiene**

Gemäß Verkehrsprognose ist durch die geplante Bebauung mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrszahlen zu rechnen (vgl. Punkt 4.10.1). Die geplante kleinräumige Bebauung wird zu einer Verschlechterung der Belüftungssituation führen. Da bereits im Ist-Zustand Bestandsgebäude vorliegen, ist insgesamt von einer mäßigen Beeinträchtigung durch das Planungsvorhaben auszugehen.

Durch die unkritische lufthygienische Ist-Situation in der Blütenburg- und Pappenheimstraße und auch aufgrund der für den Planfall erwarteten moderaten Verkehrsmengen

sowie einer mäßigen Beeinträchtigung der Durchlüftung, ist keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsfall anzunehmen. Daher werden die lufthygienischen Grenzwerte gemäß 39. BImSchV für die relevanten Schadstoffe voraussichtlich auch im Planfall eingehalten werden können.

Für die Bereiche der nahe gelegenen Marsstraße ist aufgrund der Planung keine Verschlechterung zu erwarten, da hier weder die Durchlüftung beeinträchtigt wird noch eine nennenswerte, durch das Planungsvorhaben ausgelöste Zunahme des Verkehrs prognostiziert wird (Zunahme < 2% im Vergleich von Planfall zu Nullfall).

Um die lufthygienische Immissionsbelastung aus dem emissionsbelasteten zusätzlichen MIV so gering wie möglich zu halten, wäre die Umsetzung von Maßnahmen aus einem Mobilitätskonzept sowie die Planung zusätzlicher attraktiver ÖPNV-Angebote aus lufthygienischer Sicht zu begrüßen.

#### **4.19 Immissionen**

##### **Geruch**

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

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

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

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass keine eindeutige Aussage gemacht werden kann, ob im Planungsgebiet eine erhebliche Belästigung i.S.d. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vorliegt. Dabei ist die GIRL keine verbindliche Richtlinie, sie wird jedoch regelmäßig als Erkenntnisquelle für die Beurteilung des Standes der Technik herangezogen. Inwieweit im Plangebiet eine erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL vorliegen kann, kann insbesondere aufgrund der nicht hinreichend bekannten Emissionssituation der Spatenbrauerei, der Brauerei Löwenbräu, des Circus Krone und der komplexen Bebauungsstruktur nicht pauschal abgeschätzt werden. Nach der derzeit verfügbaren Informationslage kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über dem in der GIRL festgelegten Beurteilungswert, der vorliegend auch für das geplante Urbane Gebiet vorgeschlagen wird, für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (= 10 % der Jahresstunden) liegen können. Gegebenenfalls liegt die Geruchsbelastung auch oberhalb des denkbaren Zwischenwertes zwischen Wohn- und Mischgebiet und Wohnen im Gewerbegebiet, für das ein Immissionswert von 0,15 (= 15 % der Jahresstunden) zulässig ist.

Die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) als relevante Rechtsgrundlage besitzt zu Gerüchen derzeit keine einschlägigen Regelungen. Es ist derzeit nicht

zu erkennen, dass der Betrieb der Brauereien durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes beeinträchtigt wird, da die existierende Wohnbebauung an der Karlstraße im Hinblick auf Geruchsimmissionen vermutlich einschränkend auf den Betrieb der Brauereien bzw. mögliche Erweiterungen wirkt.

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

### **Schall**

Auf das Areal des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2089 wirken die Straßenverkehrsgeräusche, Gewerbegeräusche sowie Sportgeräusche der umliegenden Anlagen ein. Zudem wirkt sich das Bauvorhaben auf die Verkehrs- und Gewerbegeräuschsituation in der Nachbarschaft aus (s.a. Nr. 2.2.6).

In einer schalltechnischen Untersuchung vom 10.06.2021 wurden

- die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche der Spatenbrauerei, des Circus Krone (Hauptgebäude und Winterquartier), der Zentralvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG, des Restaurants Nuovo Mondo Da Rosario und der eigenen Tiefgaragenausfahrten sowie Anlieferzonen des Vorhabens rechnerisch nach den Kriterien der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ prognostiziert und beurteilt,
- die auf das Bebauungsplanareal einwirkenden Verkehrsgeräusche der Blumenburgstraße, Karlstraße, Marsplatz, Marsstraße und Pappenheimstraße rechnerisch für den Prognosehorizont 2035 ermittelt und anhand der einschlägigen Orientierungs-, Immissionsgrenz- sowie Gesundheitsgefährdungswerte beurteilt,
- die von den im Freien gelegenen Sportanlagen des Wittelsbacher Gymnasiums ausgehenden Geräusche im Bebauungsplangebiet betrachtet,
- die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrsgeräuschsituation in der Nachbarschaft berechnet und beurteilt,
- die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen des Bauvorhabens auf die Gewerbegeräuschsituation in der Nachbarschaft prognostiziert sowie nach der TA Lärm beurteilt,
- die Geräusche der geplanten (Gemeinschafts-)Tiefgaragen des Bauvorhabens an den eigenen Gebäuden und in der Nachbarschaft ermittelt und hilfsweise anhand der TA Lärm beurteilt.

Im Falle von Planungsalternativen wurde die jeweils ungünstigste Alternative der Berechnung und Beurteilung zu Grunde gelegt, um bei den daraus resultierenden Festsetzungen auf der sicheren Seite zu sein. Dies gilt gleichermaßen für die Beurteilung der Gewerbegeräusche aus der Nachbarschaft. Unter Berücksichtigung der gewählten schalltechnisch konservativen Ansätze werden die im Gutachten prognostizierten Beurteilungspegel an der oberen Grenze der zu erwartenden Immissionsbeiträge der untersuchten gewerblichen Anlagen liegen.

### **Gewerbegeräusche**

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

Die Berechnung erfolgte für zwei Bebauungsvarianten, d.h. zum einen für die Situation

„vollständige Bebauung des Plangebiets“ und zum anderen für die Situation „ohne geplantes Gebäude an der Pappenheimstraße“.

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

- Pappenheimstraße 14 (Bestand – Bauraum A): 60/46 dB(A) tags/nachts
- Pappenheimstraße (Neubau – Bauraum B): 61/46 dB(A) tags/nachts
- Blumenburgstraße (Neubau – Bauraum C): 56/50 dB(A) tags/nachts

Am Gebäude an der Blumenburgstraße (Bauraum C) ist die Spatenbrauerei tags und nachts sowie der Betrieb der Gemeinschaftstiefgarage TG C2 partiell nachts pegelbestimmend. An dem geplanten Gebäude an der Pappenheimstraße ist zusätzlich die Verladezone der Telekom tagsüber und der Betrieb des Circus Krone nachts von Bedeutung. An dem bestehenden Gebäude in der Pappenheimstraße (Bauraum A) ist während der Nachtzeit zudem die Außengastronomie der Gaststätte Nuovo Mondo Da Rosario schalltechnisch relevant.

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

Aus der Gewerbegeräuschbelastung ergeben sich im vollständig bebauten Bebauungsplangebiet an einzelnen Fassaden bzw. Geschossen Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) nachts. Diese geringfügigen Überschreitungen können gemäß den Handlungsempfehlungen zum Lärmschutz in der Planung der Landeshauptstadt München durch die Genehmigungsbehörde abgewogen werden. Partiiell sind im Nahbereich der Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) nachts zu beziffern.

Ohne die Errichtung des geplanten Gebäudes an der Pappenheimstraße ergeben sich an der Südfassade des geplanten Neubaus in der Blumenburgstraße (Bauraum C) um bis zu 2 dB(A) höhere Schallpegel. Allerdings ist keine zwingende Baureihenfolge erforderlich, da auch ohne das geplante Gebäude an der Pappenheimstraße keine zusätzlichen Immissionsrichtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Für die geplanten gebäudeintegrierten Rampenanlagen, die Regenrinnen und Tiefgaragentore sind bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

### **Verkehrsgeräusche**

Die Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls für die Varianten „vollständige Bebauung des Plangebiets“ und „ohne geplantes Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B)“ für den Prognose-Planfall 2035. Im Hinblick auf Planungsalternativen wurde die jeweils ungünstigste Alternative zur Beurteilung herangezogen, um mit den daraus resultierenden Festsetzungen auf der sicheren Seite zu sein.

An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der Pappenheimstraße (Bauraum B) errechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Im Falle der Variante „vollständige Bebauung des Plangebiets“ resultieren am geplanten Gebäude an der Blumenburgstraße (Bauraum C) Beurteilungspegel von bis

zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Auf dem Großteil der ebenerdigen Freifläche errechnen sich Beurteilungspegel von 59 dB(A) oder weniger. Im Bereich der hinweislich dargestellten Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung werden Beurteilungspegel zwischen 52 dB(A) und 59 dB(A) berechnet. Lediglich ganz im Süden des Plangebietes werden Beurteilungspegel tags von bis zu 61 dB(A) prognostiziert.

Ohne das geplante Gebäude an der Pappenheimstraße resultieren an der Südfassade des Gebäudes an der Blumenburgstraße (Bauraum C) zwar etwas höhere Beurteilungspegel. Die höchsten Beurteilungspegel, die an der Nordfassade des Gebäudes auftreten, bleiben unverändert. Auf dem überwiegenden Teil der ebenerdigen Freibereiche errechnen sich auch ohne das geplante Gebäude entlang der Pappenheimstraße Beurteilungspegel von 59 dB(A) oder weniger. Lediglich südwestlich des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes werden Beurteilungspegel zwischen 60 dB(A) und 67 dB(A) prognostiziert.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (Urbanes Gebiet ist dort nicht abgebildet) von 60/50 dB(A) tags/nachts werden an den Gebäuden in der Pappenheimstraße (Bauräume A und B) erheblich überschritten. Die hilfsweise im Rahmen der Abwägung herangezogenen, 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete, welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen gelten, werden ebenfalls noch deutlich überschritten

Am Gebäude an der Blumenburgstraße (Bauraum C) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (auch ohne geplante Bebauung an der Pappenheimstraße) eingehalten.

Die gemäß einem Abstimmungsgespräch mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt München zusätzlich heranzuziehenden Werte in Höhe von 65 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, oberhalb derer nach Einschätzung des Umweltbundesamts eine Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden an der direkt der Pappenheimstraße zugewandten Fassade des Neubaus (Bauraum B) tags um 3 dB(A) überschritten, nachts eingehalten. Für den Bestandsbau (Bauraum A) ist rein gewerbliche Nutzung vorgesehen. Am geplanten Gebäude in der Blumenburgstraße (Bauraum C) werden die Werte eingehalten.

In den ebenerdigen Freibereichen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bei vollständiger Bebauung größtenteils eingehalten; lediglich ganz im Südwesten werden Überschreitungen um 1 bis 8 dB(A) prognostiziert. Der Zielwert für Freispielbereiche von Kindertageseinrichtungen in Höhe von 55 dB(A) gemäß den städtischen Anforderungen wird im Bereich der geplanten Außenspielfläche größtenteils eingehalten. Der Abwägungsrahmen von  $\leq 57$  dB(A) auf 2/3 der Fläche,  $\leq 59$  dB(A) auf 1/3 der Fläche wird ebenfalls eingehalten.

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte an den straßenzugewandten Gebäudefassaden ist somit zunächst in Erwägung zu ziehen, ob aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle ergriffen werden können. Eine Situierung einer Schallschutzwand zwischen den Baukörpern und den angrenzenden Straßenzügen scheidet in dieser innerstädtischen Situation aus. Somit kommen für das Plangebiet ausschließlich Schallschutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück in Betracht. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Frei- und

Außenwohnbereichen getroffen.

### **Sportgeräusche**

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

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

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

Aus der Betrachtung der Sportgeräusche werden keine Festsetzungen erforderlich.

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

Im Zuge der Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft wurden die Verkehrszunahme durch das Bauvorhaben sowie die Schallreflektionen durch die geplanten Gebäude (glatte Hausfassade) im Bebauungsplangebiet berücksichtigt.

Dabei zeigte sich, dass der Verkehrsgeräusch-Beurteilungspegel im Prognose-Planfall im Vergleich zum Nullfall an den untersuchten Immissionsorten in der Blütenburgstraße um maximal 1,4 dB(A) zunimmt. Durch das menschliche Gehör sind Pegeländerungen von ca. 1 dB(A) unter idealen Laborbedingungen gerade wahrnehmbar; Änderungen im Verkehrslärm werden in der Praxis erst ab ca. 2 bis 3 dB(A) hörbar. Die Maßgaben gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm werden eingehalten.

Somit sind für die geplanten Gebäude keine Maßnahmen an der Fassade zur Reduzierung der Verkehrsgeräuschreflektionen (wie z.B. Ausbildung einer gegliederten oder absorbierenden Fassade) erforderlich.

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

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Gewerbegeräusche in der Nachbarschaft außerhalb des Bebauungsplangebietes wurden ausschließlich die zum jeweiligen Planungsstand maßgeblichen Schallquellen (d.h. die gewerblich genutzten (Gemeinschafts)Tiefgaragen und die beiden Anlieferzonen) betrachtet, da noch nicht feststeht, welche Betriebe sich ansiedeln werden und wo weitere Schallquellen mit welchen Eigenschaften angeordnet werden.

Das Gewerbegeräuschaufkommen des Bauvorhabens unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanareals um mindestens 20 dB(A) tags/nachts. Somit liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage (hier des Plangebiets) gemäß Kapitel 2.2 der TA Lärm.



Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind für das Planungsgebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Im Rahmen der Einzelgenehmigung der anzuschließenden Betriebe im Planungsgebiet ist das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen (unter Berücksichtigung sämtlicher Schallquellen, wie z.B. auch RLT-Anlagen, Außen-gastronomie, genauer Anlieferumfang etc.) erneut zu prüfen.

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

Für die Bewohner\*innen und Angestellten des Bauvorhabens stehen die drei Tiefgaragen im Plangebiet zur Verfügung. Die Gemeinschaftstiefgarage TG C1 wird über die Blütenburgstraße erschlossen, ebenso die Gemeinschaftstiefgarage TG C2. Die Tiefgarage unterhalb von Bauraum B wird über die Pappenheimstraße angefahren. Die Tiefgaragenrampen werden in das jeweilige Gebäude integriert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen aus dem Plangebiet selbst gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Im Sinne einer schalltechnisch optimierten Planung wurden die Geräusche der geplanten Tiefgaragen in der Nachbarschaft hilfsweise anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Durch die Nutzung der Tiefgaragen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete in Höhe von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für Mittelungspegel fast überall im Plangebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrt C1 (d.h. im Erdgeschoss) werden Überschreitungen nachts prognostiziert. Hier sollten keine offenbaren Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

In der Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebietes werden die MI-Richtwerte für den unbeplanten Innenbereich deutlich unterschritten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen betragen in Urbanen Gebieten 93/65 dB(A) tags/ nachts. Die Richtwerte werden sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch außerhalb eingehalten.

Im Bebauungsplan wird zum Schutz der Immissionsorte festgesetzt, dass ggf. erforderliche Regenrinnen und Garagentore dem Stand der Technik entsprechend lärmarm ausgebildet werden müssen.

## **4.20 Eisschlag durch den Fernmeldeturm**

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes befindet sich der ca. 100 m hohe Fernmeldeturm als Teil der Betriebsanlagen der Zentralvermittlungsstelle. An diesem Turm kann es unter bestimmten Voraussetzungen im Winter zu Schnee- und Eisbildung kommen. Die entsprechende ISO-Linie ist im Übersichtsplan in § 16 Abs. 13 eingezeichnet.

Um die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Planungsgebiet sowie die Anforderungen des Immissionsschutzrechtes gewährleisten zu können, wurde die Eisschlaggefahr daher in einem Gutachten untersucht, insbesondere im Hinblick auf die zunächst südlich von Bauraum C geplante Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet (der gesamte Außenbereich des Planungsgebietes) unter bestimmten Umständen Bedingungen herrschen können, die zu Schnee- oder Eisablagerungen am Turm führen können. Damit

sich aber gefährliche Eisplatten oder Eiszapfen bilden können, muss sich zum einen eine ausreichende Eis- oder Schneemasse anhäufen, und zum anderen müssen Tau- und Gefrierprozesse dafür sorgen, dass sich die Eisplatten lösen oder das abfließende Schmelzwasser sich an den Rändern sammelt und Eiszapfen bildet.

Hierzu sind in der Regel längere Phasen (mehrere Tage) mit Eis- oder Schneeablagerungen notwendig. Solche längeren Phasen von Schnee- und Eisablagerungen (> 5 Tage), die die Auftretenswahrscheinlichkeiten von Eiszapfen, Eisplatten u.ä. entsprechend erhöhen, kommen durchschnittlich etwa einmal in jedem Wintermonat vor. Entsprechende Phasen nur unter Berücksichtigung von Eisbildung treten etwa jedes 2. Jahr einmal auf.

Das Außenareal der Kindertagesstätte befand sich außerhalb des direkten Einflussbereichs des Funkturms. Dadurch war eine Gefährdung durch herabfallende Eisstrukturen nur bei gleichzeitiger signifikanter Windwirkung aus Westen, die ein entsprechendes Ablenken der Eisteile bewirkt, gegeben. Die diesbezüglich durchgeführte Flugbahnstudie hat gezeigt, dass der Großteil der herabfallenden Eisfragmente weit vor der ursprünglich geplanten Außenspielfläche auf den Boden auftreten würde.

Grenzt man die Wetterbedingungen im Hinblick auf die mögliche Bildung von Eiszapfen sinnvoll ein, so treten Windbedingungen, bei denen ein Eisschlagrisiko im Bereich der Freifläche nordöstlich des Funkturms besteht, an durchschnittlich etwa 8 Stunden im Jahr auf, wenn ein Eiszapfen vom oberen Mastbereich fällt und an knapp 2 Stunden, wenn sich ein Eisfragment von den Plattformen löst.

Die Wahrscheinlichkeit, dass während dieser insgesamt 10 Stunden tatsächlich ein Eiszapfen fällt, ist noch geringer, so dass insgesamt ein relativ geringes Eisschlagrisiko für den Freiflächenbereich bestand. Hinzu kommt, dass in der Auswertung keine Unterscheidungen hinsichtlich der Tageszeit oder des Wochentages vorgenommen wurde, d.h. ein Fallen von Eis kann sich ebenso gut nachts ereignen.

Um dem verbliebenen theoretischen Eisschlagrisiko dennoch Rechnung zu tragen, wurde die Kita-Fläche im südlichen Bereich der Außenanlagen angeordnet und eine mögliche Spielplatzfläche auf den nördlichen und östlichen Randbereich des Planungsgebietes beschränkt. Dadurch erreicht man zusätzlich eine deutliche Reduzierung des theoretischen Eisschlagrisikos auf weniger als 0,01 Stunden pro Jahr und Quadratmeter (seltener als alle 100 Jahre einmal). Da sich neben dem Auftreten der ungünstigen Windbedingungen gleichzeitig ein Eiszapfen vom Mastbereich lösen müsste, ist das Gesamtrisiko im Bereich der Kita-Außenspielfläche und im Bereich der neu geplanten Spielplatzfläche, von einem fallenden Eiszapfen (ausgehend vom Fernmeldeturm) getroffen zu werden, deutlich geringer als alle 100 Jahre einmal. Es ist daher im Vergleich zum allgemeinen Dachlawinen- oder Eisschlagrisiko im Stadtgebiet als vernachlässigbar einzustufen.

Aufgrund dieser Ausführungen des Gutachters ist von einem vernachlässigbaren, sehr geringen allgemeinen Lebensrisiko im Bereich der Kita-Außenspielfläche und der Spielplatzfläche auszugehen.

Bezüglich der direkt unter dem Fernmeldeturm liegenden Freiflächen ist das Risiko zwar ebenfalls verschwindend gering, allerdings sollen hier folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Innerhalb der hinweislich dargestellten Eisschlagfläche sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen, Dachterrassen usw.) vor Eisschlag zu schützen.

- Im Rahmen des durchzuführenden Wettbewerbs sind den Eisschlag berücksichtigende geeignete bauliche Maßnahmen zu erarbeiten und in die Genehmigungsplanung zu übernehmen.
- Hinsichtlich der ebenerdigen Freiflächen im Erdgeschoss und auf den gemeinschaftlich genutzten Dachflächen wird eine grundsätzliche Nutzungsbeschränkung (mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit) für den Eisschlagbereich für die Zeiten vereinbart, in denen es im Eisschlagbereich am Boden oder am Gebäude in Bereichen bis zur Höhe der Dachunterkante der aufstehenden Gebäude (z.B. an Balkonen oder Dachrinnen) zu Eisbildung kommt oder Schnee liegt.
- Die Nutzer\*innen der vom Eisschlag betroffenen Gebäude sind in Kauf- und Mietverträgen sowie in der Hausordnung und durch Aushänge in den Hausaufgängen und in der Freifläche auf das Risiko von Eisschlag und die zum Schutz davor getroffenen Maßnahmen hinzuweisen.

#### **4.21 Nachhaltigkeit inklusive Klima, Inklusion und Gender Mainstreaming**

##### **Nachhaltigkeit inklusive Klima**

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

- Möglichkeit zur Ausbildung von Baukörpern, die den aktuellen energetischen Standards genügen und eine sparsame, effiziente Nutzung von Energie ermöglichen
- Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie in Verbindung mit Dachbegrünung
- Berücksichtigung eines erhöhten Flächenbedarfs für technische Dachaufbauten zur Erreichung eines erhöhten Energiestandards der Gebäude
- Möglichkeit zum Anschluss an das Fernwärmenetz
- Förderung des Umweltverbunds aus Fußverkehr, Radverkehr und ÖPNV unter anderem durch Festsetzung benutzerfreundlicher Fahrradabstellanlagen
- Förderung des Konzepts einer Stadt der kurzen Wege z.B. durch die Integration der Kindertageseinrichtung für die Bewohnerschaft des Vorhabens und für die Nachbarschaft
- Aufwertung der privaten Freiflächen durch Festsetzungen zur Begrünung sowie extensiver und intensiver Dachbegrünung
- Angebot an vielfältig nutzbaren, hochwertigen und barrierefreien Freiflächen für alle Nutzergruppen
- Verdunstung und/oder Versickerung von Niederschlags- und Dachwässern auf dem Baugrundstück
- weitgehende Freihaltung der Freiflächen von Nebenanlagen
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Sicherung einer ausreichenden Überdeckung der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen
- Minimierung der Erschließungsflächen

- vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form von Fledermauskästen

### **Inklusion und Gender Mainstreaming**

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

Dies wird ermöglicht durch:

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

## **5. Wesentliche Auswirkungen**

### **Städtebauliche Ordnung / Verkehr**

- Schaffung von nutzungsgemischtem Baurecht für Wohnraum und für das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen in gut erschlossener, innerstädtischer Lage
- Schaffung von gefördertem Wohnraum und Sicherung von sozialer Mischung
- Bereitstellung und Integration sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtung) für ursächlichen und Umgebungsbedarf in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Grundschule und Kita
- Städtebauliche Neuordnung und Verdichtung der bisher überwiegend gewerblich oder nicht baulich genutzten Bereiche mit Fassung der Straßenräume

- Sicherung der bisherigen Nutzungen unter Wahrung ihrer Betriebsfähigkeit
- Einbindung und Neunutzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes
- Minimierte Erschließung über die bestehenden Straßen mit z. T. gemeinschaftlich nutzbaren Tiefgaragen
- Verringertes Verkehrsaufkommen durch reduzierte Stellplatzschlüssel beim Gewerbe und gefördertem Wohnungsbau und durch benutzerfreundliche Fahrradabstellanlagen, weitere Reduzierungsmöglichkeiten durch nachgewiesene Mobilitätskonzepte

### **Grünordnung**

- Umgestaltung der derzeit z.T. gewerblich genutzten Freiflächen zu attraktiven, privat nutzbaren begrünten Freiflächen
- Fällung von Einzelbäumen, aber Erhalt von zusammenhängendem, identitätsstiftendem, klimarelevantem altem Baumbestand
- gute Durchgrünung des Planungsgebietes als Beitrag zur Klimaanpassung
- durch Begrenzung der Über- und Unterbauungen stehen nicht unterbaute Flächen zur Verfügung, die als nicht unterbaute Baumstandorten genutzt werden können
- Begrenzung der Versiegelung als Klimaanpassungsmaßnahme
- Baumbilanz: Bestand 73 Bäume (54 davon unterliegen der Baumschutzverordnung), davon werden baubedingt voraussichtlich 37 Bäume gefällt (28 davon unterliegen der BaumSchVO)
- Vorgezogene faunistische Sicherungsmaßnahmen in Form der Bereitstellung von 21 Fledermauskästen
- extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
- Schaffung von Regenwasser-Retentionsflächen durch erhöhten Substrataufbau bei Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung
- Versickerung der anfallenden Niederschläge auf eigenem Grundstück
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Dachgärten

## **6. Gutachten**

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

- Verkehrsuntersuchungen Pappenheim-/Blutenburg-/Marsstraße (Stand 25.01.2016, 25.06.2018 und 01.07.2021)
- Stellplatznachweise / Tiefgaragenvorentwürfe (Stand 06.05.2015 und 20.12.2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 30.08.2018 und 12.07.2021)
- Besonnungs- und Verschattungsstudie (Stand September 2015, August 2018 und September 2021)
- Stellungnahme zu Gerüchen durch bestehende Nutzungen (Stand 09.03.2015 und 05.08.2021)
- Orientierende Altlastenerkundung mit Betrachtung Kampfmittelsituation durch Luftbildauswertung - Historische Recherche und Orientierende Untersuchung vom

05.04.2006 und vom 03.07.2007

- Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, Stand 11.09.2019  
3. Fortschreibung 16.05.2022
- Baumbestandsplan (Stand 13.08.2018)
- Überprüfung der Brutstätten- bzw. Quartiere von Vogel- und Fledermausvorkommen (Stand 10.09.2013), inklusive Untersuchung der abzubrechenden Gebäude (Stand: April 2019), Abschätzung Artenschutz zum Abriss Blütenburgstraße 1a und Trafohaus (Stand 20.01.2020)
- Unterlagen zur Montage von Fledermauskästen
- Hydrogeologische Gutachten / Machbarkeitsstudien Thermische Grundwassernutzung – Schluckbrunnen (Stand 01.12.2015) mit Ergänzung (Stand 23.08.2016)
- Perspektivische Untersuchungen zur Verträglichkeit von sieben Geschossen (WH 23,0 m)
- Untersuchungen zu Feuerweherschließung, Kranaufstellflächen und Trafostandort
- Bewertung des Eisschlagrisikos durch den Fernmeldeturm (Stand: 24.06.2021)

## 7. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten / Maßnahmen

In der Grundzustimmung vom 25.02.2014 zur Entwicklung des Planungsgebietes hat sich die damalige Eigentümerin Telekom zur Mitwirkung nach den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) verpflichtet. In diese Verpflichtung ist die jetzige Eigentümerin eingetreten. Es finden die Regularien der SoBoN in der Fassung vom 26.07.2006 weiter Anwendung, da es sich um ein laufendes Bebauungsverfahren handelt mit entsprechend fortgeschrittenem Verfahrensstand.

Der städtebauliche Vertrag enthält folgende wesentliche Verpflichtungen:

- Herstellung und Betrieb im Alternativen Nutzungsmodell durch ein Dauernutzungsrecht der in das Gebäude im Bauraum B integrierten Kita gegen Erstattung der Herstellungskosten sowie Zahlung des Bodenwertes durch die Landeshauptstadt München für den nicht ursächlichen Anteil
- Finanzierungsbeitrag zur Errichtung der ursächlichen sozialen Infrastruktur
- Nachweis des geförderten und sozialorientierten Wohnungsbaus, der den Fördermodellen der Sozialgerechten Bodennutzung entspricht (Bindungsdauer 25 Jahre, Wahlrecht des Investors zwischen 30 % der Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts für Einkommensorientierte Förderung - EOF bzw. 20 % EOF mit 10 % München Modell Miete)
- artenschutzrechtliche Regelungen / Beibehaltung vorgezogener faunistischer Sicherungsmaßnahmen
- Aufwertungsmaßnahmen an einer öffentlichen Grünfläche
- Kampfmittelfreimessung / -räumung
- Altlastenbeseitigung
- Bauverpflichtung zur Realisierung der Planung
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Neubauten und die privaten Freiflächen inkl. Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung
- Duldung/ Monitoring zur Minimierung des Eisschlagrisikos durch den

Fernmeldeturm

- Rangregelung für städtische Rechte und Lastenfreiheit der Vertragsflächen

## 8. Daten zum Bebauungsplan

(siehe gesonderte Flächenbilanz unter "Maß der Nutzung")

	Fläche
Planungsumgriff	11.151 m <sup>2</sup>
MU	10.018 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf Zentralvermittlungsstelle	1.133 m <sup>2</sup>

Wohneinheiten	170
Einwohnerinnen und Einwohner	408

## III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

**V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung – PLAN HA II/22 V**  
zur weiteren Veranlassung

**1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten  
Zweitschrift wird bestätigt.**

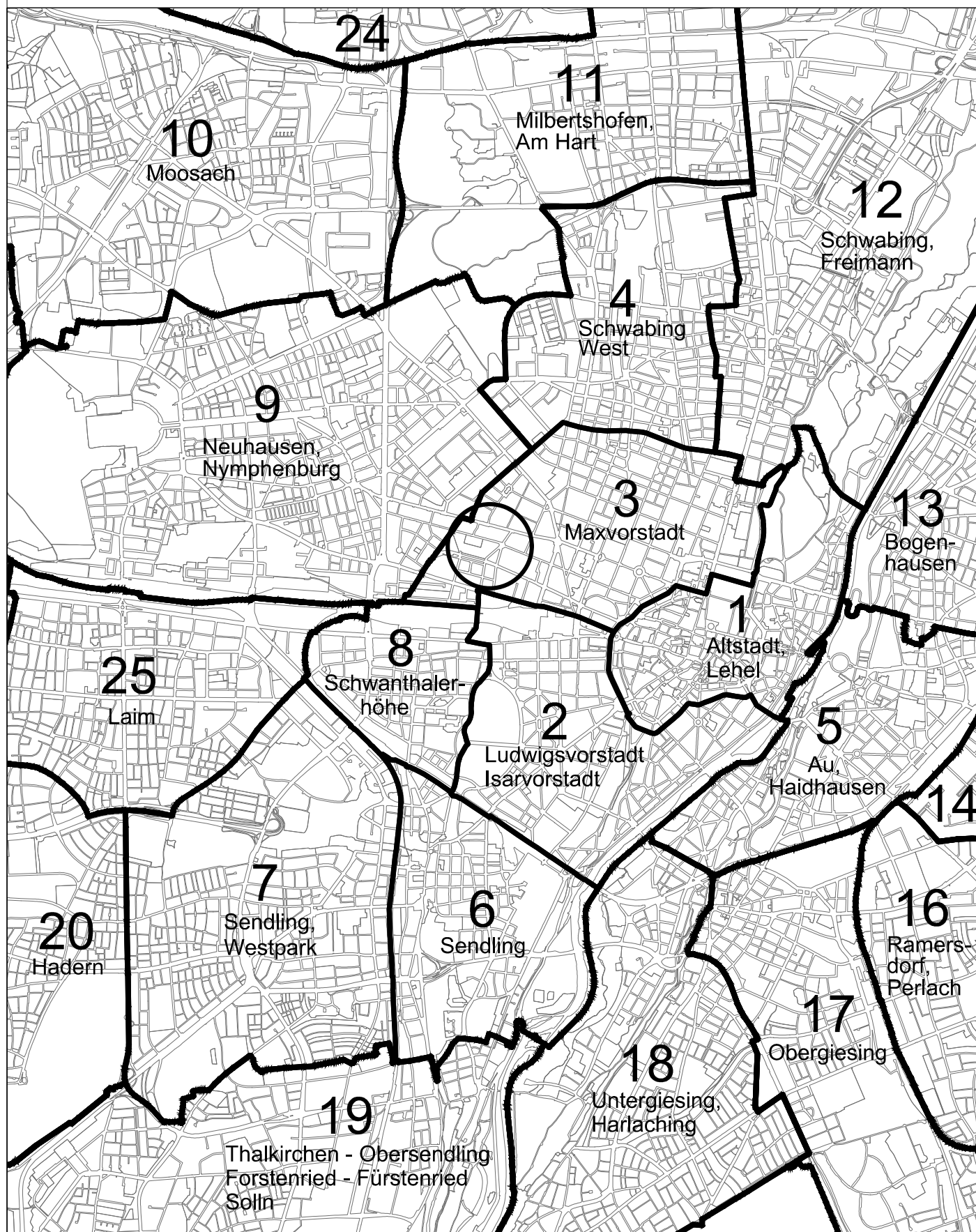
2. An den Bezirksausschuss 3 – Maxvorstadt
3. An die SWM GmbH
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Gesundheitsreferat
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
13. An das Mobilitätsreferat
14. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
15. An das Sozialreferat
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS wg. SoBoN
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/22
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....



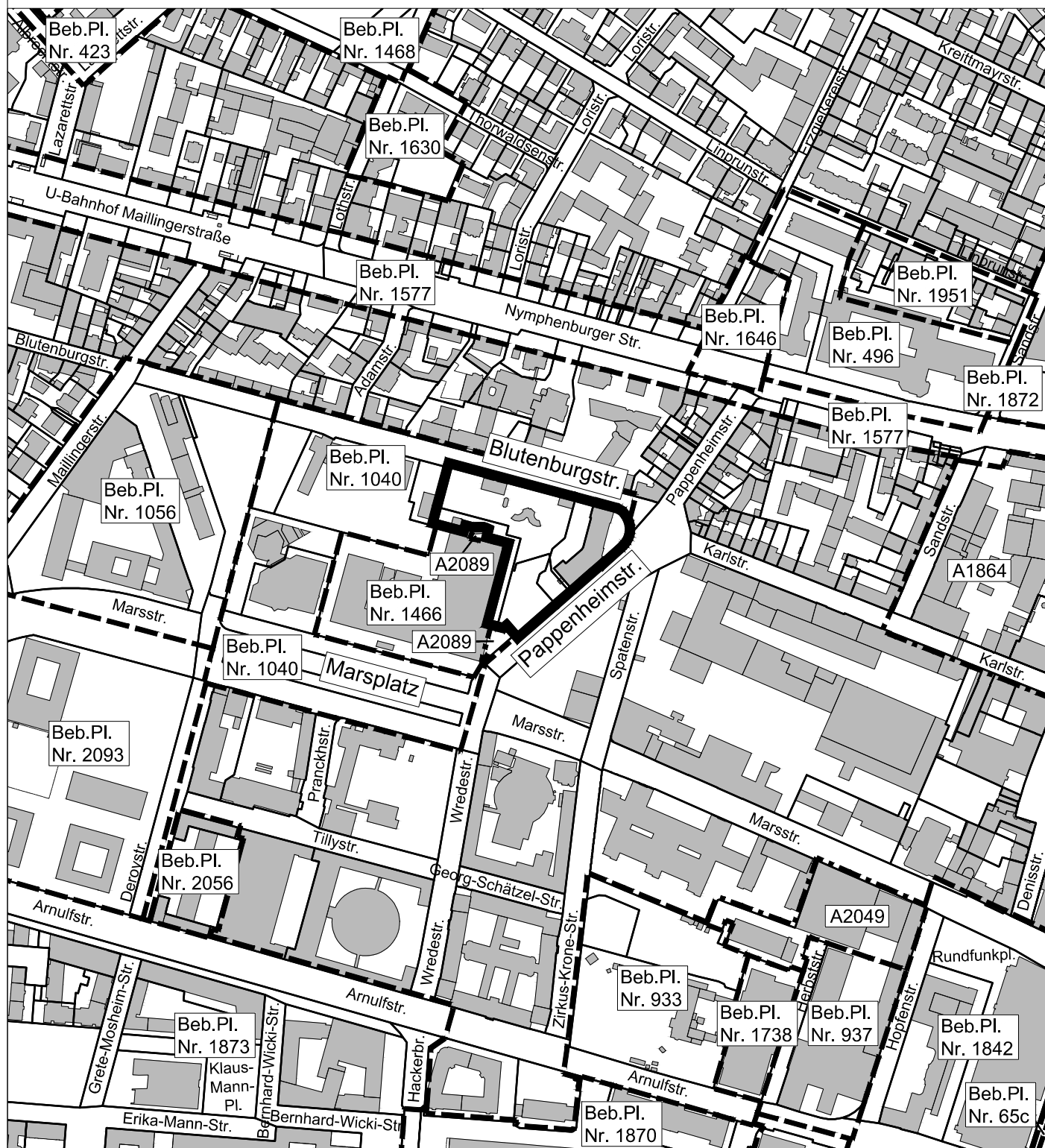


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Lage im Stadtgebiet






Lage der beabsichtigten  
Überplanung



Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

## Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
- Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

0 250

## Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089

### Bereich:

Pappenheimstraße (westlich),  
zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1466)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 22 V

am 02.10.2025



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Pappenheimstraße (westlich),  
zwischen Marsplatz und Blumenburgstraße  
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1466)



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22P  
HA II / 52  
HA II / 22V



239-2025  
PlanG 02.10.2025

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

## **Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089**

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

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	M1	<b>Erzbischöfliches Ordinariat</b>	Keine Äußerung	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
	M2	<b>Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München</b>	<p>Sofern die Anmerkungen des städt. Beraterkreis für barrierefreies Planen und Bauen vom 26.04.2022 berücksichtigt/umgesetzt werden, stimmt der Behindertenbeirat dem Vorhaben zu.</p> <p>Empfehlung/Anmerkungen des Beraterkreis:  <i>„Bei städtebaulichen, grünplanerischen und verkehrsplanerischen Zielen sollen Forderungen an die Inklusion berücksichtigt werden.“</i></p> <p><i>Positiv wird gesehen, dass unter Punkt 4.21. der Begründung des Bebauungsplanentwurfs Anforderungen an die Barrierefreiheit mit kurzer Erläuterung erwähnt werden.</i></p> <p><i>Wünschenswert wäre ein Hinweis auf eine barrierefreie Erreichbarkeit der Müllräume in den Flächen der Tiefgaragen. Vom Gesetzgeber erfolgte mit der Zulässigkeit der Aufbewahrung fester Abfallstoffe innerhalb von Gebäuden keine Anpassung an die Barrierefreiheit.</i></p> <p><i>Bei einer Anforderung, einen Anteil von Wohnungen barrierefrei herzustellen, sollte für Müllräume als wohnbezogene Nutzung eine barrierefreie Erreichbarkeit Voraussetzung sein. Die Erfahrung zeigt, dass dies oftmals zu Problemen nach Fertigstellung führt und weitreichende und vor allem kostenintensive Nachbesserungen erforderlich macht.</i></p> <p><i>Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr sollte neben dem Stellplatznachweis für die Kita einschließlich der Hol- und Bringzone auf die Unterbringung der erforderlichen Anzahl barrierefreier Stellplätze hingewiesen werden.</i></p> <p><i>Auf kurze, barrierefreie Wege zu den Erschließungsanlagen ist dabei zu achten. Wenn möglich sind oberirdische, zugangsnaher Parkplätze der Tiefgarage vorzuziehen. Das gilt vor allem für die barrierefreien Pkw-Stellplätze für Besucher*innen der Gewerbeeinheiten.</i></p> <p><i>Kinderspielplätze müssen als wohnbezogene Nutzung sowohl für die Spielenden wie auch für die Begleitpersonen barrierefrei zu erreichen und zu nutzen sein.</i></p> <p><i>Wie auch im Freiraum ist auch auf öffentlich zugänglich Dachterrassen die entsprechende Ausgestaltung der Möblierung zu beachten (barrierefrei erreichbar, unterfahrbar, unterschiedliche Höhen).</i></p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anmerkungen des Beraterkreises für barrierefreies Planen und Bauen vom 26.04.2022 soweit rechtlich möglich, außerdem wurde die Stellungnahme der Planungsbegünstigten zur Beachtung bei den weiteren Planungen zugeleitet.</p> <p>Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und beachtet die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen.</p> <p>Im Freien werden alle Wege, Platz- und Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz barrierefrei gestaltet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur barrierefreien Zugänglichkeit von Gemeinschaftsdachgärten (§ 9 Abs. 4 der Satzung). Alle Geschosse einschließlich der (Gemeinschafts-)Tiefgaragen, wo auch Müllräume zulässig sind, werden barrierefrei erschlossen. Zusätzliche Hinweise in der Begründung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan schließt oberirdische Kfz-Stellplätze im Planungsgebiet aus, damit die Freiflächen in vollem Umfang der Erholung der Bewohnerschaft und der Beschäftigten sowie dem Kinderspiel zur Verfügung stehen. Alle Kfz-Stellplätze sind deshalb unterirdisch in den (Gemeinschafts-)Tiefgaragen unterzubringen. Um kurze Wege für die Nutzer*innen zu gewährleisten, regelt der Bebauungsplan die Zuordnung der Stellplätze für die einzelnen Bauräume zu den drei (Gemeinschafts-)Tiefgaragen.</p> <p>Kinderspielflächen werden barrierefrei angelegt.</p> <p>Ausstattung und Möblierung von Grünanlagen, Dachgärten und sonstigen Freiflächen können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><i>Mit entsprechenden Hinweisen auf die Anforderungen der Barrierefreiheit können durch frühzeitige Sensibilisierung nachträglich aufwändige und kostenintensive Umplanungen vermieden werden.</i></p> <p><i>Grundsätzlich gilt für barrierefreies Bauen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (Art. 2 Abs. 10 BayBO).</i></li> <li>• <i>„Bauliche Anlagen, die öffentlich zugängliche sind 'müssen' in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein“ (Art. 48 Abs. 2 Satz 1 BayBO).</i></li> <li>• <i>zur barrierefreien Erreichbarkeit gehören auch Gehwege, Verkehrsflächen, Zugangs- und Eingangsbereiche sowie die innere Erschließung. Sie 'müssen' barrierefrei sein. (BayBO und DIN 18040)</i></li> <li>• <i>ein in der Bayerischen Bauordnung festgesetzten Anteil an Wohnungen 'muss' barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Art. 48 Abs. 1 BayBO).</i></li> <li>• <i>Für Wohnungen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 48 Abs. 1 und der DIN 18040 Teil 2 (veröffentlicht in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB</i></li> <li>• <i>Für den öffentlichen Verkehrs- und Freiraum hat DIN 18040 Teil 3 Empfehlungscharakter als anerkannte Technische Regel.</i></li> </ul> <p><i>Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen... zu berücksichtigen.“</i></p>	<p>Die allgemeinen Hinweise auf zu beachtende Rechtsvorschriften werden zur Kenntnis genommen.</p>
	M3	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen !</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat 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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme der Telekom wurde von der Grundstückseigentümerin Blütenburg Projekt GmbH durch die im Kaufvertrag (S.17) vom 15.12.2016 mit Anlagen 7a.1 und 7a.2 festgelegte beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Sicherung Telekommunikationseinrichtungen“ zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, berücksichtigt. Weitere Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Insbesondere ist eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach Trassen für Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind, nicht erforderlich, da diese in den öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen und dort zulässig sind. Im Übrigen handelt es sich um Hinweise zur Bauplanung und -ausführung, die mit dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>In Bezug auf diese Benachrichtigung zum o.g. Bebauungsplan 2089 verweisen wir u.a. auf unsere Stellungnahmen vom 21.11.2016, vom 02.04.2019 und vom 02.05.2022 !</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 bestehen seitens der Telekom Deutschland GmbH* Einwände !</p> <p>Begründung:</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Grenzbebauung ergeben sich im Planbereich und umliegend zum Teil Kollisionen mit den hier befindlichen Anlagen der Telekom !</p> <p>Dies betrifft insbesondere unseren in das Plangebiet ragenden Kabelschacht (KSchNr_55006261/ Blumenburgstr.5) (siehe im „Lageplan__A4__KSchNr_55006261.pdf“ gelb markiert) und den daran angeschlossenen 30-zügigen Kabelkanal aus Kabelkanalformsteinen der entlang der Blumenburgstr. augenscheinlich seitlich den Grundstücksgrenzenbereich berührt !</p> <p>Für eine Überprüfung dieser Kollisionsbereiche/Abstandszonen reicht die Detailierung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht aus !</p> <p>Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.</p> <p><b>Bitte beachten sie:</b> Der beiliegende Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der</p> <p><b>Deutschen Telekom Technik GmbH</b>  <b>T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung</b>  <b>Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de</b>  so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.  Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung</p>	<p>und Entsorgungseinrichtungen“ und der Kabelschutzanweisung an die Vertretung der Planungsbegünstigten weitergeleitet werden.</p>



Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der</p> <p><b>Bauherrenhotline</b>  <b>Tel.: 0800 330 1903</b>  <b>oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de</b></p> <p>so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. 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.</p> <p><b>Zusätzlicher Hinweis:</b></p> <p>Um die Grundstücke herum befinden sich im öffentlichen Grund Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind.</p> <p>Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	



Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	1000	<b>Geförderter, familiengerechter Wohnraum</b>	<p><b>Stellungnahme Quartier an der Pappenheimerstraße</b></p> <p>Wir sind eine Familie mit zwei Kindern und wohnen derzeit in einer 3-Zimmer-Wohnung. Seit längerer Zeit suchen wir dringend eine 4-Zimmer-Wohnung in München – bisher ohne Erfolg. Die Suche gestaltet sich äußerst schwierig, da bezahlbarer Wohnraum für Familien kaum vorhanden ist.</p> <p>Daher rege ich an, dass im Quartier an der Pappenheimerstraße verbindlich ein Anteil geförderter Mietwohnungen (Münchner Modell / EOF) vorgesehen wird. Besonders wichtig ist mir, dass Familien mit Kindern im mittleren Einkommenssegment berücksichtigt werden, da diese auf dem Münchner Wohnungsmarkt stark benachteiligt sind.</p> <p>Zur Sicherung einer sozialen Durchmischung fordere ich, dass nicht nur hochpreisige Wohnungen entstehen, sondern verschiedene Haushaltsformen Platz finden. Ich bitte die Stadt, im Durchführungsvertrag mit dem Bauträger (STRABAG Real Estate / brixx) entsprechende Quoten und Belegungsbindungen festzuschreiben.</p> <p>Das Quartier bietet eine wichtige Chance, bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum in der Maxvorstadt zu schaffen. Bitte berücksichtigen Sie diese Punkte in der weiteren Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 gelten die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung vom 26.07.2006. Damit ist gewährleistet, dass geförderter und sozialorientierter Wohnungsbau geschaffen wird, der den Fördermodellen der Sozialgerechten Bodennutzung entspricht (Bindungsdauer 25 Jahre, Wahlrecht der Planungsbegünstigten zwischen 30 % der Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts für Einkommensorientierte Förderung – EOF bzw. 20 % EOF mit 10 % München Modell Miete). Die Details werden vertraglich zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geregelt.</p> <p>Insgesamt entstehen ca. 170 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 408 Einwohner*innen, davon ca. 51 geförderte WE (4.563 m²). Das künftige Wohnungsangebot umfasst auch familiengerechten Wohnraum. Die Vergabe der geförderten Wohnungen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden und erfolgt im üblichen Verfahren.</p>
	1001	<b>Geförderter, familiengerechter Wohnraum</b>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für das Quartier an der Pappenheimerstraße sollte verbindlich ein Anteil an geförderten Mietwohnungen (z. B. Münchner Modell / EOF) festgeschrieben werden. Damit wird gewährleistet, dass auch Haushalte mit mittlerem Einkommen Zugang zu geeignetem Wohnraum erhalten. Gerade wird dies nicht aus den Unterlagen ersichtlich.</p> <p>Besonders wichtig ist eine klare Berücksichtigung von Familien mit Kindern, die auf dem Münchner Wohnungsmarkt stark benachteiligt sind, da größere Wohnungen knapp sind und durch zusätzliche finanzielle Belastung nicht die gleiche Zahlkraft haben wie Paare oder Singles. Durch eine gezielte Belegungsbindung kann verhindert werden, dass ausschließlich hochpreisige Wohnungen oder einseitige Zielgruppen im Quartier dominieren.</p> <p>Um eine soziale Durchmischung zu sichern, wird empfohlen, im Durchführungsvertrag mit dem Bauträger (STRABAG Real Estate / brixx) entsprechende Quoten und Vorgaben verbindlich zu verankern. Auf diese Weise kann das Projekt einen substanziellen Beitrag zu bezahlbarem und familiengerechtem Wohnraum im Viertel leisten ohne diese in die schlecht angelegenen Vororte der Stadt zu drängen.</p>	<p>Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2089 gelten die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung vom 26.07.2006. Damit ist gewährleistet, dass geförderter und sozialorientierter Wohnungsbau geschaffen wird, der den Fördermodellen der Sozialgerechten Bodennutzung entspricht (Bindungsdauer 25 Jahre, Wahlrecht der Planungsbegünstigten zwischen 30 % der Geschossfläche des neu geschaffenen Wohnbaurechts für Einkommensorientierte Förderung – EOF bzw. 20 % EOF mit 10 % München Modell Miete). Insgesamt entstehen ca. 170 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 408 Einwohner*innen, davon ca. 51 geförderte WE (4.563 m²). Das künftige Wohnungsangebot umfasst auch familiengerechten Wohnraum.</p> <p>Die Details, u.a. die genaue Verteilung der Wohnungen auf München Modell Miete und EOF in diesem Projekt, werden vertraglich zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geregelt. Die Vertragsinhalte unterliegen dem Datenschutz und können nicht veröffentlicht werden.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bitte halten sie mich auf dem Laufenden wie sich die Angebote und Verteilung der Wohnungen auf München Modell und EOF entwickelt. Mit freundlichen Grüßen	Da es sich um ein privates Projekt handelt, können seitens der Landeshauptstadt München keine Informationen zum Wohnungsangebot erteilt werden.