

INTERNETFASSUNG – BEGRÜNDUNG  
§ 13a BauGB  
(Beschleunigtes Verfahren)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit  
Grünordnung Nr. 2093  
der Landeshauptstadt München

Deroystraße (westlich),  
Arnulfstraße (nördlich),  
Marsstraße (östlich und südlich),  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 945)  
- Steuerzentrum -

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung  
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

## Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung Nr. 2093

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße und Eigentumsverhältnisse.....	3
2.2	Historische Entwicklung.....	3
2.3	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	4
2.3.1	Bestehende Nutzung und städtebauliche Struktur.....	4
2.3.2	Verkehrliche Erschließung.....	5
2.3.3	Technische Infrastruktur.....	6
2.3.4	Naturhaushalt.....	6
2.3.5	Vegetation und Biotopfunktion.....	7
2.3.6	Artenschutz.....	8
2.3.7	Erholung und Spielflächen.....	9
2.3.8	Altlasten und Kampfmittelbeseitigung.....	9
2.3.9	Verkehrsbelastung und Immissionen.....	10
2.4	Rechtliche Ausgangssituation.....	11
2.4.1	Regionalplan.....	11
2.4.2	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	12
2.4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 945.....	12
2.4.4	Bauabschnitt 1.....	13
2.4.5	Denkmalschutz.....	14
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>15</b>
3.1	Stadtentwicklungsplanerische Ziele, Innenstadtkonzept.....	15
3.2	Städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche und ökologische Ziele.....	15
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2	Nachfolgenutzung.....	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.4	Höhenlage, Höhen- und Tiefenentwicklung.....	22
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	23
4.6	Nebenanlagen.....	24
4.7	PKW-Stellplätze und Tiefgaragen.....	24
4.8	Leistungs- und Gehrechte, Leitungsschutzzone.....	26
4.9	Abstandsflächen / ausreichende Besonnung.....	26
4.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm.....	27
4.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen Sekundärluftschall.....	31
4.12	Vorkehrungen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen.....	31
4.13	Dachform, Dachbegrünung und Dachaufbauten.....	32
4.14	Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen.....	33
4.15	Einfriedungen und Einzäunungen.....	33
4.16	Grünordnung.....	33
4.17	Versickerung.....	36
4.18	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	36
4.19	Artenschutz.....	36
4.20	Altlasten / Kampfmittel.....	37
4.21	Vorbeugender Brandschutz.....	37
4.22	Abfallentsorgung.....	38
4.23	Mobilitätskonzept.....	38
4.24	Barrierefreiheit.....	38
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>39</b>
5.1	Städtebau / Verkehr.....	39
5.2	Grünordnung.....	39
5.3	Wirtschaft und soziale Infrastruktur.....	40
5.4	Wohnraum gemäß Innenstadtkonzept.....	40
5.5	Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	40
<b>6.</b>	<b>Sonstige vertragliche Regelungen und Kosten</b> .....	<b>40</b>

6.1	Vertragliche Regelungen.....	40
6.2	Kosten.....	41
7.	<b>Daten zum Bebauungsplan.....</b>	<b>41</b>
8.	<b>Gutachten.....</b>	<b>41</b>

## 1. **Anlass der Planung**

Das seit den 1960er Jahren von den Münchner Finanzämtern und der Steuerverwaltung genutzte Grundstück westlich der Deroystraße soll zu einem Steuerzentrum entwickelt werden, so dass alle Münchner Finanzämter an einem Standort gebündelt sein werden. Mit der Zentralisierung wird sich die Anzahl der Beschäftigten auf ca. 3.200 nahezu verdoppeln, es entstehen administrative und organisatorische Vorteile für den Freistaat Bayern. Neben der eindeutigen Adressbildung ergeben sich durch die gute Erreichbarkeit des zentralen Standortes - sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Personennahverkehr - Vorteile für die Münchner Bürgerinnen und Bürger.

### **Beschlusslage und Verfahrensstand**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 04.10.2007 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 09832) wurde im Rahmen des Eckdatenbeschlusses zur Konzentration der Steuerverwaltung an der Deroystraße das weitere Vorgehen dargestellt sowie die Durchführung eines Planungswettbewerbs vereinbart. Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer war es, einen Vorentwurf für einen ersten Realisierungsabschnitt (Neubau des Zentralfinanzamtes) zu erstellen, sowie ein Gesamtkonzept für die Neustrukturierung des gesamten Areals an der Deroystraße zu entwickeln, welches sich in den städtebaulichen Kontext integriert. Dabei war auf den Erhalt des erst 2003 fertiggestellten Gebäudes mit Servicezentrum und Kantine Rücksicht zu nehmen.

Die Kindertagesstätte sollte auf dem Gelände beibehalten und in das neue Konzept integriert werden. Weiter gab es das Planungsziel, öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen unter Beachtung der vorhandenen Grünstrukturen zu schaffen.

Für den begrenzt offenen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem und landschaftsplanerischem Ideenteil wurde durch die Jury am 13.06.2008 ein 1. Preis an Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten mit WGF Objekt GmbH Landschaftsarchitekten (beide in Nürnberg ansässig) vergeben. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ist in seiner Sitzung am 03.12.2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/ V 01288) über das Wettbewerbsergebnis informiert worden.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 945 aus dem Jahr 1973 das geplante städtebauliche und grünplanerische Konzept sowie die höhere bauliche Dichte nicht zulässt, ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2093 notwendig, der den bestehende Bebauungsplan insoweit verdrängt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2093 erfolgte am 03.12.2014 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 01821).

Im Jahr 2014 wurde parallel zur Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses des neuen Bebauungsplans das Zustimmungsverfahren gem. Art. 73 Bayerische Bauordnung (BayBO) für den 1. Bauabschnitt nach dem geltenden Baurecht des Bebauungsplans Nr. 945 durchgeführt. Dem dringlichen Baubedarf des Freistaates konnte mit diesem Vorgehen nachgekommen werden. Der Neubau wird entsprechend im Bebauungsplan Nr. 2093 berücksichtigt.

Im Sommer 2015 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum vorläufigen Entwurf (Stand Juni 2015) gebeten. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Erörterungsveranstaltung am 09.07.2015 durchgeführt. Die Möglichkeit zur Einreichung von Äußerun-

gen zur Planung bestand im Zeitraum vom 29.06. bis 29.07.2015.

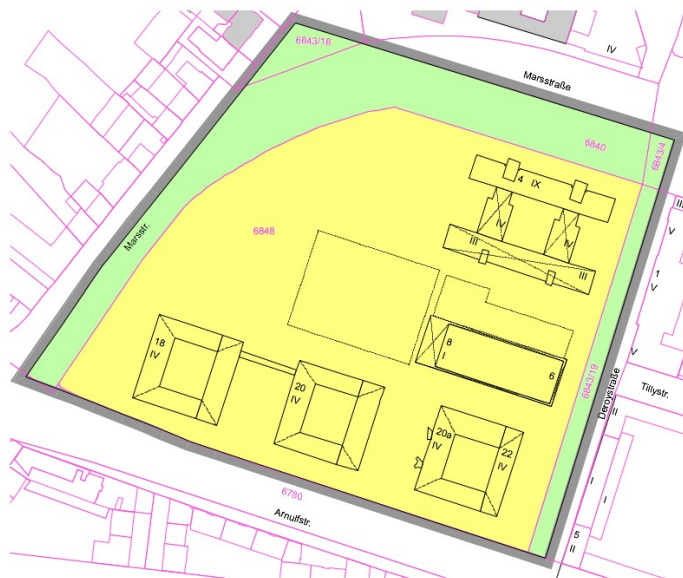
Zwischen November 2016 und Januar 2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage im Stadtgebiet, Planungsgröße und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk 3, Maxvorstadt westlich der Münchner Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Hauptbahnhof.

Mit einer Fläche von ca. 6,6 ha wird das Areal von der Mars-, Deroy- und Arnulfstraße begrenzt. Kern des Planungsgebietes ist das Fl.St.Nr. 6848, Gemarkung München IV, mit einer Größe von ca. 5,16 ha, das sich im Eigentum des Freistaats Bayern befindet. Dieses Grundstück ist mit Bürogebäuden der Finanzverwaltung, in denen sich auch eine Kantine sowie eine Kindertagesstätte befinden, bebaut. Die anderen 1,44 ha des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München. Es sind Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 6840, 6843/4 (Marsstraße), 6843/19 (Deroystraße), 6843/18 (Maillingerstraße) und 6780 (Arnulfstraße).



**Abb. 1: Katasterauszug, Landeshauptstadt München**

Bezüglich des bestehenden baubestandenen öffentlichen Parkplatzes nordöstlich des Steuerzentrums, im Bereich entlang der Marsstraße (eine Teilfläche von Fl.St.Nr. 6840) hat der Freistaat Bayern bei der Landeshauptstadt München ein Kaufinteresse bekundet. Im Gegenzug ist geplant, dass die Landeshauptstadt München die gemäß Wettbewerbsergebnis verbleibende Grünfläche westlich der geplanten Neubauten übernimmt. Diese Fläche wird im künftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Derzeit laufen Vertragsverhandlungen zwischen dem Freistaat Bayern - ImBy und der Landeshauptstadt München – Kommunalreferat bzgl. der Arrondierung der Flurstücke, bei denen auch die Frage der Kostenübernahme zu klären ist.

### 2.2 Historische Entwicklung

Das heutige Areal der Finanzämter war eine Teilfläche des Marsfelds, das 1803 erstmals namentlich erwähnt und 1865 als „Marsfeld oder Exerzierplatz“ bezeichnet wurde. Ab 1887 begann auf dem heutigen Gelände der Steuerverwaltung die Errichtung der Marsfeldkaserne für die Infanterie, eine durch Randbebauung gefasste Kasernenanlage. Ansonsten war der Marsplatz durch von Straßen begrenzte Grünflächen

geprägt, die nach und nach bebaut wurden.

Bereits ab 1923 wurde das Areal durch verschiedene Behörden u.a. das Landesfinanzamt genutzt, bis das Areal ab 1944 eine militärische Zwischennutzung erfuhr. Die Gebäude wurden im weiteren Verlauf des Krieges vollständig zerstört. Die Ruinen wurden in den 1960er Jahren abgerissen und es erfolgte nördlich der Arnulfstraße der Bau von drei quadratischen, viergeschossigen Baukörpern mit Innenhöfen (Fertigstellung 1968). Diese wurden für die Steuerverwaltung, insbesondere für das Finanzamt München Nord errichtet. 1976 folgte der vier- bis neugeschossige Gebäudekomplex südlich der Marsstraße. Um 1990 wurden die drei Verwaltungsbauten nördlich der Arnulfstraße saniert. Der zwischen diesen baulichen Anlagen vorhandene Wirtschaftshof wurde im Jahr 2003 mit einem eingeschossigen Servicecenter mit Kantine überbaut.

## **2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

### **2.3.1 Bestehende Nutzung und städtebauliche Struktur**

Das Planungsgebiet wird von der Steuerverwaltung genutzt. Die vorhandene Bebauung konzentriert sich auf den Osten und den Süden des Grundstücks. Die östlich des Bogenverlaufs der Marsstraße befindliche Freifläche mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> ist öffentlich zugänglich und diente bis zur Errichtung der Baustelleneinrichtungsfläche für den 1. Bauabschnitt der Naherholung. Im Gebäudetrakt Deroyststraße 22 befindet sich eine städtische Kindertagesstätte (zwei Kindergartengruppen) mit Belegrechten für Bedienstete des Freistaats Bayern.

Im Norden des Planungsgebietes liegt an der Marsstraße als Teil der Verkehrsfläche ein öffentlicher Parkplatz, der in eine kleine Grünanlage eingebettet ist. Der Großteil der Stellplätze des Finanzamtes ist in zwei Tiefgaragen untergebracht. Ein zusätzlicher oberirdischer Parkplatz am Rand der Grünfläche befand sich ehemals im Bereich des derzeit im Bau befindlichen 1. Bauabschnitts für das neue Steuerzentrum.

Hinsichtlich der Nutzung ist die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes im Westen überwiegend von Wohnnutzung, im Norden von den Gebäudekomplexen des Landeskriminalamts geprägt. Auf der östlichen Seite der Deroyststraße befindet sich die Akademie für Graphisches Gewerbe sowie das ehemalige Paketzustellamt, das entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 2056, rechtsverbindlich seit 20.08.2015, als urbanes Quartier mit Wohnungen, Läden und gewerblichen Einrichtungen entwickelt wird. Im Süden schließt sich der auf dem ehemaligen Containerbahnhof neu gebaute Stadtteil „Arnulfpark“ mit Wohnungs- und Gewerbebauten um eine weitläufige Parkanlage an.

In der weiteren Umgebung des Planungsgebietes finden sich eine Reihe von wichtigen Büro- und Verwaltungskomplexen (z.B. Telekom, WWK Versicherungen, Bayerischer Rundfunk). An der Blütenburgstraße und Nymphenburger Straße befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandel und Gastronomie.

Hinsichtlich der Gebäudestruktur und der Höhenentwicklung ist die Umgebung sehr heterogen. Die Ostseite der Deroyststraße wird im nördlichen Teil von einer vorwiegend fünfgeschossigen Blockrandbebauung geprägt. Im südlichen Teil schließt sich das nur ein- bis zweigeschossige, größtenteils denkmalgeschützte Paketzustellamt an, welches derzeit durch eine siebengeschossige Wohnbebauung in zweiter Reihe ergänzt wird.

An der Südseite der Arnulfstraße befindet sich die fünf- bis siebengeschossige Randbebauung des „Arnulfpark“. Die Westseite der Marsstraße ist überwiegend von viergeschossigen Gründerzeitbauten geprägt, an der Ecke Marsstraße/ Arnulfstraße ist ein einzelnes sechsgeschossiges Gebäude vorhanden. Im Norden, jenseits der Marsstraße sind die Gebäude des Landeskriminalamts prä-

gend. Dieser aus drei miteinander verbundenen Hauptgebäuden gebildete Komplex hat an der Ecke Maillingerstraße acht, im zentralen Bereich drei bis vier und an der östlichen Seite sechs Geschosse. Für den zentralen Bereich existiert ein Vorbescheid der eine Aufstockung auf insgesamt sechs Geschosse in Form einer Befreiung der Festsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 1056 in Aussicht stellt.

### **2.3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Grundstück ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und über das umliegende Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossen.

#### **Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)**

Das Planungsgebiet liegt mit ca. 400 m Entfernung im unmittelbaren Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle „Hackerbrücke“ (S1-S4, S6-S8) sowie mit ca. 600 m Entfernung in der Nähe der U-Bahnhaltestelle „Maillingerstraße“ der Linien U1/ U7. Zusätzlich stehen die Straßenbahnlinien 16, 17 und N16 in der Arnulfstraße mit den Haltestellen „Hackerbrücke“ und „Deroystraße“ zur Verfügung. Das Planungsgebiet liegt damit im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich für Kernzonen (600 m Radius für U- und S- Bahnen bzw. 300 m Radius für Straßenbahnen und Busse).

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

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr derzeit ausschließlich über drei Zu-/ Ausfahrten über die Deroystraße. Von dort werden sowohl die beiden Tiefgaragen angefahren sowie der Lieferverkehr abgewickelt. Über die an die Deroystraße anschließende Marsstraße bzw. die Arnulfstraße besteht die Anbindung an den Mittleren Ring (Donnersbergerbrücke/ Landshuter Allee) und damit an das Hauptverkehrsnetz der Landeshauptstadt München.

#### **Radverkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Mars-/ und die Arnulfstraße an den Inneren Radring und über die Maillingerstraße an die Hauptradroute „Marienplatz – Feldmoching“ (Nymphenburger Straße) angebunden.

Im Süden des Planungsgebietes entlang der Arnulfstraße gibt es einen straßenbegleitenden 1-Richtungsweg. Westlich im Bogenverlauf der Marsstraße ist ebenfalls parallel zur Straße ein 1-Richtungsweg vorhanden, der auf Höhe der Maillingerstraße vom Bogenverlauf der Marsstraße abschwimmt, eine Stellplatzanlage umfährt und dann parallel entlang der bestehenden Bebauung verläuft. Kurz vor der Einmündung in die Deroystraße schwenkt der Radweg wieder nach Norden zur Marsstraße zurück und verläuft dann wieder straßenbegleitend in Richtung Innenstadt entlang der Marsstraße.

#### **Fußverkehr**

Für Fußgängerinnen und Fußgänger bietet das Planungsgebiet eine Durchquerungsmöglichkeit in Ost-West-Richtung parallel zur Arnulfstraße. Im Nord-Westen grenzt die Maillingerstraße an das Planungsgebiet an, die als Anbindung an die U-Bahn eine wichtige Funktion hat, allerdings ohne gesicherten Überweg für Fußgängerinnen und Fußgänger. Gesicherte Fußgängerüberwege sind nur in den Kreuzungsbereichen Mars-/ Arnulfstraße, Mars-/ Deroystraße und Arnulf-/ Deroystraße vorhanden. Das gesamte Planungsgebiet ist von straßenbegleitenden Fußwegen umgeben.

#### **Ruhender Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt in der „Zone II“ der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007 (Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge).

Die im Bogenverlauf der Marsstraße innerhalb des Gehölzstreifens auf städtischem Grund befindliche öffentliche Stellplatzanlage ist entbehrlich. Weiterhin liegt das Planungsgebiet innerhalb des Parkraummanagementgebietes St.-Vinzenz-Viertel. Östlich grenzt das Parkraummanagementgebiet Marsfeld an.

### 2.3.3 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation und Fernwärme ist ebenso wie die Entwässerung aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung sichergestellt.

Das nördlich gelegenen Fl.St.Nr.6840 (derzeit im Eigentum der Landeshauptstadt München) wird darüber hinaus von folgenden Leitungen durchquert:

- Trinkwasserleitung: Von Ost nach West entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.St.Nr. 6848, parallel zum Bestandsgebäude Deroystraße 4, im weiteren Verlauf entlang der Marsstraße im Bereich des Geh-/ Radweges.
- Stromleitungen: Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.St.Nr. 6848, parallel zum Bestandsgebäude Deroystraße 4 im östlichen Bereich abknickend nach Norden Richtung Landeskriminalamt und zusätzlich abknickend in Richtung Marsplatz.
- Gasleitung: Von Osten über die Deroystraße kommend über ein Teilstück entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Fl.St.Nr. 6848.
- Telekomleitungen: Im Teilbereich Bogenverlauf Marsstraße des Fl.St.Nr. 6840 verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze des Fl.St.Nr. 6848 parallel zum Straßenverlauf eine Leitungstrasse der Telekom. Diese Leitung liegt teilweise auf dem Grundstück des Freistaates (Fl.St.Nr. 6848) teilweise innerhalb des Geh-/ Radweges entlang der Marsstraße (Fl.St.Nr. 6840); weiter entlang der Südgrenze des Fl.St.Nr. 6840 bis ca. zur Hälfte des Bestandsgebäudes Deroystraße 4, dann abknickend in nördlicher Richtung zum Landeskriminalamt.
- Abwasserkanal: Von Ost nach West entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fl.St.Nr. 6840, parallel zum Bestandsgebäude Deroystraße 4, im weiteren Verlauf die Marsstraße querend Richtung Rupprechtstraße.

Im westlichen Gehweg entlang der Deroystraße (Fl.St.Nr. 6843/19) verläuft eine Leitungstrasse der Telekom und eine Stromtrasse.

Im Bereich des Geh-/ Radweges entlang der Marsstraße verläuft im Südwesten eine Gasleitung.

Von Osten über die Tillystraße besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz.

Derzeit verlaufen die Sparten zum Großteil im Bereich der umgrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

### 2.3.4 Naturhaushalt

#### **Naturraum, Topographie, Boden**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit der Forstenrieder Schotterterrasse auf quartären Kiesablagerungen der Isar. Diese quartären Kiessande stehen ab einer Tiefe von ca. 521-520 m üNN an. Ihre Mächtigkeit beträgt ca. 11 m. Die quartären Schotter lagern den tertiären Böden auf, die auf Grund ihrer Zusammensetzung aus Tonen und Schluffen als Grundwasserstauer wirken. Das Grundwasser zirkuliert in den quartären Schichten.

Das Planungsgebiet steigt von Norden nach Süden leicht um ca. 1,4 m (520,90 bis 522,30 m ü NN) an und weist eine mittlere Geländehöhe von ca. 522,00 m üNN auf. An der Grenze des Baugrundstücks zum öffentlichen Straßenraum entlang der Marsstraße wird der Geländesprung durch eine Betonmauer von ca. 0,5 m aufgefangen.

Der natürliche Bodenaufbau des Gebiets ist vollständig durch vorangegangene anthropogene Nutzung überformt und weist bis 1 m, stellenweise bis 4 m unter Geländeoberkante (GOK) keine natürlichen Bodeneinheiten mehr auf. Voraussichtlich sind über das gesamte zu überplanende Grundstück Auffüllungen in Form von Kiessan-

den mit Fremd Beimengungen wie Ziegelbruch oder Asphalt verteilt. Größere Auffüllmächtigkeiten sind im Verfüllbereich von Straßen und Gehwegen, Gebäuden, Leitungen, Schächten zu erwarten.

Auf Grund der vorhandenen Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen sowie Stellplätze bzw. der unterschiedlichen Auffüllungen, die über das gesamte Gebiet verteilt sind, haben die Böden überwiegend eine eingeschränkte Lebensraumfunktion, so dass die ökologische Bedeutung des Bodens innerhalb des Planungsgebiets als gering bis mittel eingestuft werden kann.

Das Planungsgebiet ist vor allem im östlichen Bereich durch die Überbauung mit Gebäuden, die Unterbauung mit einer Tiefgarage und diverse Zuwegungen sowie durch die Straßenverkehrsflächen versiegelt. Zusammen mit der im Umgriff des Planungsgebietes enthaltenen Straßenfläche hat das Planungsgebiet derzeit einen Versiegelungsgrad von ca. 57 %. Das entspricht einer flächigen Versiegelung von rund 38.000 m<sup>2</sup>.

### **Hydrologie**

Der Grundwasserstrom ist nach Norden bis Nordnordosten gerichtet. Die höchsten Grundwasserstände sind somit im Zustrom auf der Südseite entlang der Arnulfstraße zu erwarten. Die Durchlässigkeit der quartären Kiese ist in horizontaler Richtung höher als in vertikaler Richtung.

Bei Mittelwasserstand ergibt sich ein Flurabstand von ca. 7,8 m unter GOK, im Mittel bei 514 m üNN. Der höchste errechnete Grundwasserstand (HW 40) liegt bei ca. 6,00 m unter GOK, im Mittel bei 516 m üNN. Es ist von einer Grundwassermächtigkeit von ca. 3,5 m auszugehen.

Im zentralen Areal befindet sich eine kleine, künstlich angelegte Wasserfläche aus Beton, die als Fischteich mit Goldfischen und Wasserlilien (Gärtnerware) gestaltet wurde.

### **Stadtklima**

Die klimatischen Eigenschaften im Bereich des Planungsgebiets sind durch einen hohen Versiegelungsgrad mit entsprechender sommerlicher Aufheizung und hohen Oberflächentemperaturen geprägt. Die thermischen Belastungen können jedoch durch den hohen Anteil an vegetationsgeprägten Flächen innerhalb des Planungsgebiets abgemildert werden. Diese größeren, begrünten Flächen sowie der ausgeprägte Vegetationsbestand leisten einen positiven Beitrag in Bezug auf den Wasserhaushalt, die natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung) und die klimatischen Verhältnisse vor Ort.

Im Stadtgebiet überwiegen bei Wetterlagen mit höheren Windgeschwindigkeiten Winde aus westlicher Richtung. Bei austauscharmen Wetterlagen herrschen schwache Luftbewegungen aus südlicher und auch westlicher Richtung.

## **2.3.5 Vegetation und Biotopfunktion**

Das Planungsgebiet (Fl.St.Nr. 6848) wird im Norden, Westen und Süden zu den angrenzenden Straßen von einem vitalen, erhaltenswerten Bestand aus Laubbäumen mit Strauchbepflanzung im Unterwuchs eingerahmt. Entlang der Deroystraße dominiert in der Vorgartenzone eine markante Reihe von Laubbäumen das Straßenbild, die vereinzelt durch Zugangs- und Zufahrtsbereiche zum bestehenden Steuerzentrum unterbrochen ist.

Im Norden des Planungsgebiets (Teilfläche Fl.St.Nr. 6840) befindet sich eine kleinere, baumbestandene Grünfläche, die sich positiv auf das Erscheinungsbild der Marsstraße auswirkt. In ihrer Verlängerung nach Westen entlang der Marsstraße geht diese in eine Stellplatzanlage mit erhaltenswertem Baumbestand über.

Die Bäume im Planungsgebiet sind ca. 30-60 Jahre alt und setzen sich hauptsächlich aus heimischen Arten (Spitz-Ahorn, Bergahorn, Esche, Rosskastanie, Winterlinde, Vogelkirsche, Hainbuche) zusammen.

Die Marsstraße und die Deroystraße weisen gut erhaltene Baumreihen aus Spitzahorn bzw. Linden auf. Teilweise liegen diese im Umgriff des Bebauungsplanes und sind daher in der Bilanzierung des Baumbestandes zu berücksichtigen.

Baumbestand im Umgriff des BP 2093	453
- davon Bäume im Straßenraum	91
Anzahl der Bäume auf dem Fl.St.Nr. 6848	337
→ davon unter BaumSchVO	237
Anzahl der Bäume auf dem Nordgrundstück Flst 6840 (Teilfläche)	25
→ davon unter BaumSchVO	23
Anzahl der Bäume auf dem gesamten Baugrundstück	362
Gesamtzahl der Bäume, die der BaumSchVO unterliegen	260

Die Außenflächen und Innenhöfe der Gebäude des Steuerzentrums sind gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen sowie mit Sträuchern bepflanzt. Im Westen wird ein größerer Bereich von einer weitläufigen, nährstoffreichen und artenarmen Rasenfläche eingenommen.

Im Rahmen der Zustimmung für den Bauabschnitt 1, die basierend auf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 945 erfolgte, sind 74 Bäume bereits im Winter 2014/2015 gefällt worden. Davon fielen 41 Bäume unter die BaumSchVO der Landeshauptstadt München. Voraussetzung für die seinerzeitige Fälllaubnis war eine Pflanzauflage von 41 Ersatzbäumen, die im Rahmen der Herstellung der Freianlagen des 1. Bauabschnittes erfolgen wird.

Festgesetzte Schutzgebiete und Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im östlichen Verlauf der Marsstraße haben sich auf Verkehrsinseln und Begleitgrün naturnahe Strukturen entwickelt, die ein bedeutendes Lebensraumpotential darstellen und in der Stadtbiotopkartierung als Biotopentwicklungsflächen ausgewiesen sind.

### 2.3.6 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2093 wurde ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz erstellt. Dieser diente der Beurteilung, ob durch das Vorhaben Belange des strengen Artenschutzes gem. nationalem Recht bzw. gem. EU-Recht betroffen sind. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Planungsgebiet alle Vogelarten und insbesondere Fledermäuse. Die Beschränkung auf diese Arten kann aufgrund des im Planungsgebiet vorhandenen, als Brutstätte und Habitat prinzipiell geeigneten Baum- und Gebäudebestandes (Höhlenbäume und teilweise vorgehängte Fassaden), vorgenommen werden. Streng geschützte Arten der Gruppen Reptilien, Amphibien, Wirbellose sowie sonstige Säugetiere wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nur cursorisch in die Prüfung aufgenommen, da keine relevanten Ergebnisse zu erwarten waren.

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung der Betroffenheit streng geschützter Arten wurde auch im Zuge des Zustimmungsverfahrens für den Bauabschnitt 1 im No-

vember 2014 durchgeführt. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine Verbotstatbestände des strengen Artenschutzes auslöst. Als Vermeidungsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fünf Fledermauskästen im Gehölzbestand entlang der Marsstraße angebracht und durch einen Fledermaus-Sachverständigen dokumentiert.

Für das gesamte Planungsgebiet wurden in den Zeiträumen April – Juli 2015 sowie von April – Juli 2016 insgesamt neun Geländebegehungen durchgeführt.

Bei den Begehungen konnten acht unterschiedliche Fledermausarten beobachtet und anhand ihrer Rufe erfasst werden. Genutzte Sommerquartiere sowie Wochenstuben konnten innerhalb des Planungsgebiets jedoch nicht nachgewiesen werden. Auch die Nutzung als Winterquartier scheidet nach Aussagen der Gutachter aus, da keine entsprechenden Spuren am Baumbestand oder an den Gebäuden gefunden wurden. Auch die vorgehängten Fassaden am Gebäude Derostraße 4 sind als dauerhafte Winterquartiere nur bedingt geeignet - bei milden Wintern könnten Fledermäuse sie zwar als Zwischenquartiere nutzen, bei einsetzender Verschlechterung der Witterung können sie aber nicht, wie in Höhlen oder Kellern, an frostgeschützte Plätze am Standort ausweichen, sondern müssen das Quartier verlassen.

Bei den Begehungen wurden weiterhin 16 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind vier Arten in der Roten Liste (RL Bayern Stand 2016) als gefährdet eingestuft bzw. auf der Vorwarnliste: Haussperling, Gartenrotschwanz, Mauersegler und Stieglitz. Die anderen nachgewiesenen Arten gelten als häufige und weitverbreitete Arten und sind daher artenschutzrechtlich nicht relevant.

Sicher brütend wurde nur die Rabenkrähe festgestellt. Auch wenn bei den Begehungen für keine der anderen Arten ein Brutnachweis belegt werden konnte, sind fünf Arten als mögliche Brutvögel einzustufen, da sie bei allen Begehungen regelmäßig und immer mit ähnlicher Individuenzahl nachgewiesen werden konnten. Hierbei handelt es sich um Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise und Rotkehlchen.

Der Haussperling konnte im Planungsgebiet nur bei einer Begehung in einem Gebüsch westlich des Gebäudes Arnulfstraße 18 nachgewiesen werden. Mauersegler wurden nördlich der Marsstraße beim Jagdflug in einer Höhe von ca. 100 m im Luftraum beobachtet. Ein Turmfalke konnte beim Überflug des Planungsgebiets verfolgt werden.

### **2.3.7 Erholung und Spielflächen**

Auf den Freiflächen der Finanzämter befindet sich im zentralen Bereich, rückwärtig des Servicezentrums, eine intensiv gestaltete Aufenthaltsfläche mit künstlich angelegtem Teich und Sitzgelegenheiten. Die westlich daran anschließende große Rasenfläche wurde von der Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete für Freizeitaktivitäten genutzt. Derzeit wird diese als Baustelleneinrichtungsfläche verwendet .

In der näheren Umgebung, fußläufig erreichbar, befinden sich eine kleinere Grünfläche an der Blütenburgstraße und in etwa 150 m Entfernung über die Arnulfstraße hinweg der sog. 'Arnulfpark'. Diese Flächen bieten Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen und Spielplätze für Kinder aller Altersstufen auf, die jedoch insgesamt nicht zur Abdeckung des Spielflächenbedarfs der benachbarten Wohngebiete ausreichen.

### **2.3.8 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung**

#### **Altlasten**

Für das Planungsgebiet sind in der stadtweiten Altlastenkarte zwei Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Zum einen handelt es sich um eine ehemalige Gießerei, die nach dem Zweiten Weltkrieg in den Ruinen der ehemaligen Infanterie-Kaserne an der Arnulfstraße untergebracht war. Andererseits wurden belastete Verdachtsflächen beim Neubau des Servicezentrums an der Derostraße nur bis zu einer Tiefe von 2

m innerhalb des Baufeldes entfernt, so dass sich in südlicher, nördlicher und östlicher Richtung weiterhin belastete Flächen erstrecken.

Bei der orientierenden Altlastenuntersuchung im Vorfeld der Überplanung für die baurelevanten Bereiche der Bauabschnitte 1 bis 6 vom Juni 2014 wurde festgestellt, dass je nach vorangegangener Nutzung (siehe Kap. 2.2 Historische Entwicklung) und der daraus resultierenden anthropogenen Überformung des Geländes für das gesamte Planungsgebiet mit belasteten Auffüllungen zu rechnen ist. Diese sind je nach örtlicher Situation oberflächlich bis ca. 1 m Tiefe oder tiefer reichend bis über 4,4 m unter GOK vorhanden. Die Auffüllungen zeigen gemäß orientierender Altlastenuntersuchung sehr unterschiedliche Schadstoffbelastungen und Materialzusammensetzungen auf. Die Ergebnisse der chemischen Analysen weisen für das Planungsgebiet zum Teil leicht erhöhte Konzentrationen von PAK (= Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Gemäß Gutachten kann eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden, da die vorgefundenen PAK nur begrenzt lösbar sind und der Abstand zum Grundwasser mit 6-8 m ausreichend groß ist. Hinweise auf Kontaminationen, die aus der Vornutzung des Geländes resultieren (Kaserne, Gießerei) wurden in den Untersuchungspunkten nicht festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen saniert werden können und den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen.

### **Kampfmittel**

Auf Basis einer historisch-genetischen Rekonstruktion der potentiellen Kampfmittelbelastung (HgR-KM) besteht auf dem Planungsgebiet ein begründeter Kampfmittelverdacht.

Eine Kampfmittelortung bzw. Kampfmittelnachsuche im Jahr 2013 ergab für das Freigelände im Nordwesten, an dem sich der erste Bauabschnitt samt Baustelleneinrichtungsfläche befindet, auf ca. 7.800 m<sup>2</sup> Fläche insgesamt 86 Blindgängerverdachtspunkte sowie 14 verzeichnete Bombentrichter.

In 2015 fand die Kampfmittelberäumung für den Bereich des Bauabschnitt 1 und die Baustelleneinrichtungsfläche statt. Dabei wurde festgestellt, dass auch Auffüllungen mit Kampfmitteln belastet sind. Im Ergebnis konnte für diesen Teilbereich eine uneingeschränkte Kampfmittelfreiheit erteilt werden.

Für die im Planungsumgriff vorhandenen Baumschutzbereiche erfolgten bislang keine Untersuchungen hinsichtlich Kampfmittel. Die Wahrscheinlichkeit Kampfmittel auf dem gesamten Gelände inklusiv der Bereiche mit Baumbewuchs anzutreffen ist damit relativ hoch. Ziel ist es, im Hinblick auf die geplante Nutzung eine eingeschränkte Kampfmittelfreiheit zu bewerkstelligen. Eingeschränkte Kampfmittelfreiheit bedeutet im Ergebnis, dass der Umfang der Kampfmittelräumung die zukünftige Nutzung berücksichtigt und z.B. in der Tiefe oder in der Fläche eingeschränkt und/ oder die Räumung bzw. die Kampfmittelfreiheit auf eine bestimmte Art von Kampfmitteln beschränkt bleibt, um den schützenswerten Baumbestand zu erhalten. Sofern eine Kampfmittelräumung mit Einschränkungen erfolgt, ist im Fall einer Nutzungsänderung eine Neubewertung erforderlich.

## **2.3.9 Verkehrsbelastung und Immissionen**

### **Verkehrsbelastung**

Das Planungsgebiet ist von der Mars-, Deroys- und Arnulfstraße umschlossen. Insbesondere der westlich an das Planungsgebiet anschließende Straßenabschnitt der Arnulfstraße ist hoch belastet und bereits heute zu Spitzenzeiten überlastet. Für das Jahr 2030 wird eine Verkehrsbelastung von 36.500 Kfz/24 h (Prognose-Nullfall) für diesen Straßenabschnitt prognostiziert.

In der Differenzbetrachtung Analyse 2015/ Prognose Nullfall 2030 wird ohne Realisierung der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baumaßnahme eine Zunahme von 4.000 KFZ/24 h an der Marsstraße erwartet. Für den südlich des Plangebiets lie-

genden Straßenabschnitt der Arnulfstraße sowie für die Deroystraße wird eine Zunahme von 500 KFZ/24 h prognostiziert.

Da sich der Knotenpunkt Arnulfstraße/ Landshuter Allee/ Donnersberger Brücke bereits heute in den betrachteten Spitzenstunden an seiner Leistungsgrenze befindet, liegt der Knotenpunkt in der Prognose-Nullfall-Betrachtung für das Jahr 2030 aufgrund der prognostizierten mittleren Zunahme des Verkehrs von 25% über der Leistungsgrenze.

Die Verkehrsbelastung der Deroystraße liegt derzeit bei 1.700 Kfz/24 h.

### **Verkehrslärm**

Das Planungsgebiet ist durch den umlaufenden Straßenverkehr sowie den nahe gelegenen Schienenverkehr (Trambahn, Zugtrasse zum Hauptbahnhof) erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die höchsten Verkehrslärmpegel befinden sich entlang der Arnulfstraße und betragen bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht im Prognose-Nullfall.

### **Anlagenlärm**

Die gewerblichen und schulischen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes können als Anlagenlärm für das Plangebiet vernachlässigt werden. Dies liegt darin begründet, dass zum einen eine ausreichende Gebäudeabschirmung besteht, ferner wird aufgrund der Angaben des Bundeskriminalamtes davon ausgegangen, dass Sirene und Einsatzfahrten mit Blaulicht als Einzelfälle zu behandeln sind und somit nicht berücksichtigt werden müssen.

### **Lufthygiene**

Das Planungsgebiet ist insbesondere verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen ausgesetzt.

Der Jahresmittelgrenzwert für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird im Straßenbereich der Arnulfstraße und der Marsstraße sowie in der unmittelbaren Umgebung der bestehenden Tiefgaragenein-/ausfahrt bereits heute überschritten. An der bestehenden Tiefgaragenein-/ausfahrt wird der Jahresmittelgrenzwert für PM<sub>10</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> mit 42,6 µg/m<sup>3</sup> soweit überschritten, dass davon ausgegangen werden muss, dass an der unmittelbar an der Tiefgaragenein-/ausfahrt liegenden Bebauung an mehr als 35 Tagen im Jahr der Tagesgrenzwert von 50 µg/m<sup>3</sup> überschritten wird. Auf die vorliegende Überschreitung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine entsprechende Festsetzung reagiert.

Eine prognostizierte Überschreitung von PM<sub>2,5</sub> – Jahresmittelgrenzwerten liegt nicht vor.

### **Erschütterung**

In der südlich das Plangebiet tangierenden Arnulfstraße verläuft die Trambahntrasse der Linien 16, 17 und N16 mit zwei Haltepunkten (Marsstraße und Deroystraße). Anhand der Messauswertungen ist von keinen erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen im Plangebiet auszugehen. Dabei wurde das Gebiet Gemeinbedarf Verwaltung anhand seiner Typologie als Kerngebiet eingestuft.

Im Hinblick auf den Sekundärluftschall ist mit erheblichen Belästigungen in einem Bereich bis zu etwa 26 m zur Gleisachse zu rechnen. Hier werden die Innenraumwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen um 3 bzw. 5 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, so dass im Hinblick auf die zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eine Festsetzung erfolgt.

## **2.4 Rechtliche Ausgangssituation**

### **2.4.1 Regionalplan**

Das Planungsgebiet liegt auf der im Regionalplan ausgewiesenen bestehenden Siedlungsfläche der Landeshauptstadt München. Als Oberzentrum hat München die Funktion, zentralörtliche Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung sowie Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs anzubieten. Das Landesamt für Steu-

ern gilt als entsprechende Einrichtung.

#### **2.4.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) ist das gesamte Grundstück des Freistaates Bayern (Fl.St.Nr. 6848) als Gemeinbedarfsfläche Verwaltung und die nordöstlich daran anschließende Grünfläche mit öffentlichem Parkplatz als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan sind entlang der Marsstraße und Arnulfstraße Alleen („alleeartig zu begrünender Bereich“) dargestellt sowie in der Mars- und der Deroystraße „örtliche Grünverbindungen“ zur Anbindung an den Arnulfpark.

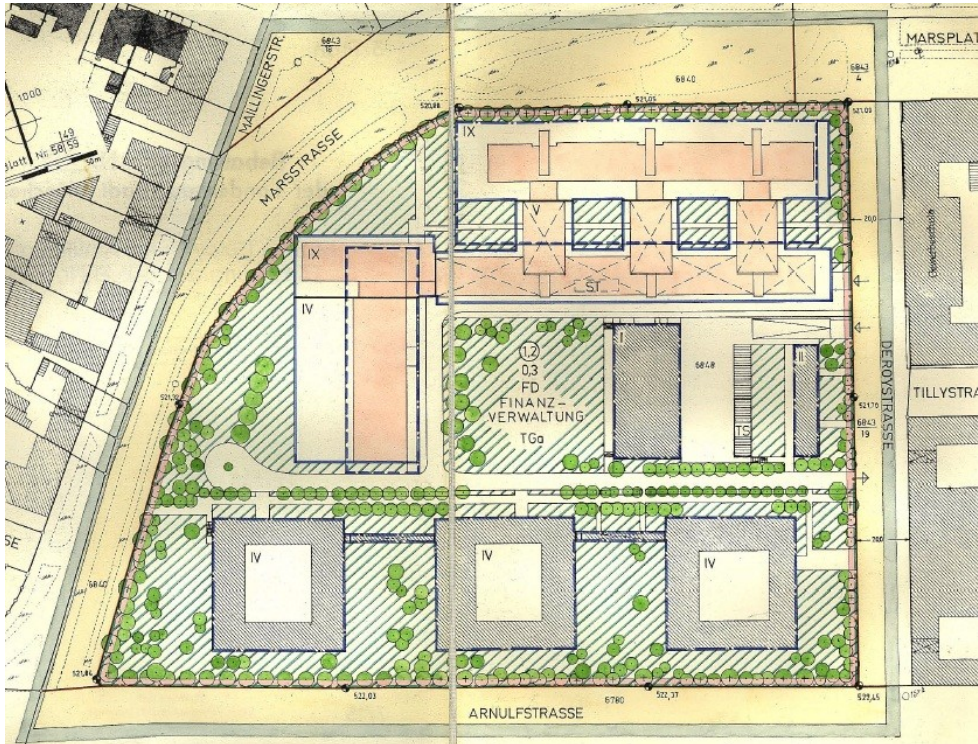
Der vorliegende Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die im rechtswirksamen FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche und Allgemeine Grünfläche der umzusetzenden Planung in Lage und Größe entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

#### **2.4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 945**

Das Planungsgebiet deckt sich weitgehend mit dem zum 22.11.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 945. Dieser Bebauungsplan Nr. 945 umfasste ursprünglich auch die im südlichen Bereich aufgenommene Straßenhälfte der Arnulfstraße, die jedoch nicht Teil der hier vorliegenden Planung werden wird. Dieser Bereich der Arnulfstraße wurde durch den Bebauungsplan Nr. 1873 mit Inkrafttreten am 20.08.2003 überplant, so dass der Bebauungsplan Nr. 945 in diesem Teil verdrängt wurde. Da im Bereich der angrenzenden Arnulfstraße keine Änderungen der bestehenden Festsetzungen erforderlich sind, umfasst das jetzige Planungsgebiet nur den verbleibenden, damals nicht verdrängten Teil des Bebauungsplans Nr. 945.

Die wesentlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 945 lauten:

- Art der Nutzung: Gemeinbedarf – Kerngebiet „Finanzverwaltung“
- Festsetzung von mehreren Bauräumen von 1 bis maximal 9 Geschossen
- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 1,2. (dies entspricht rechnerisch einer max. GF von ca. 61.920 m<sup>2</sup>)
- Flachdach, Tiefgarage (Tga)
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes
- großzügige Freibereiche zwischen den Bauräumen



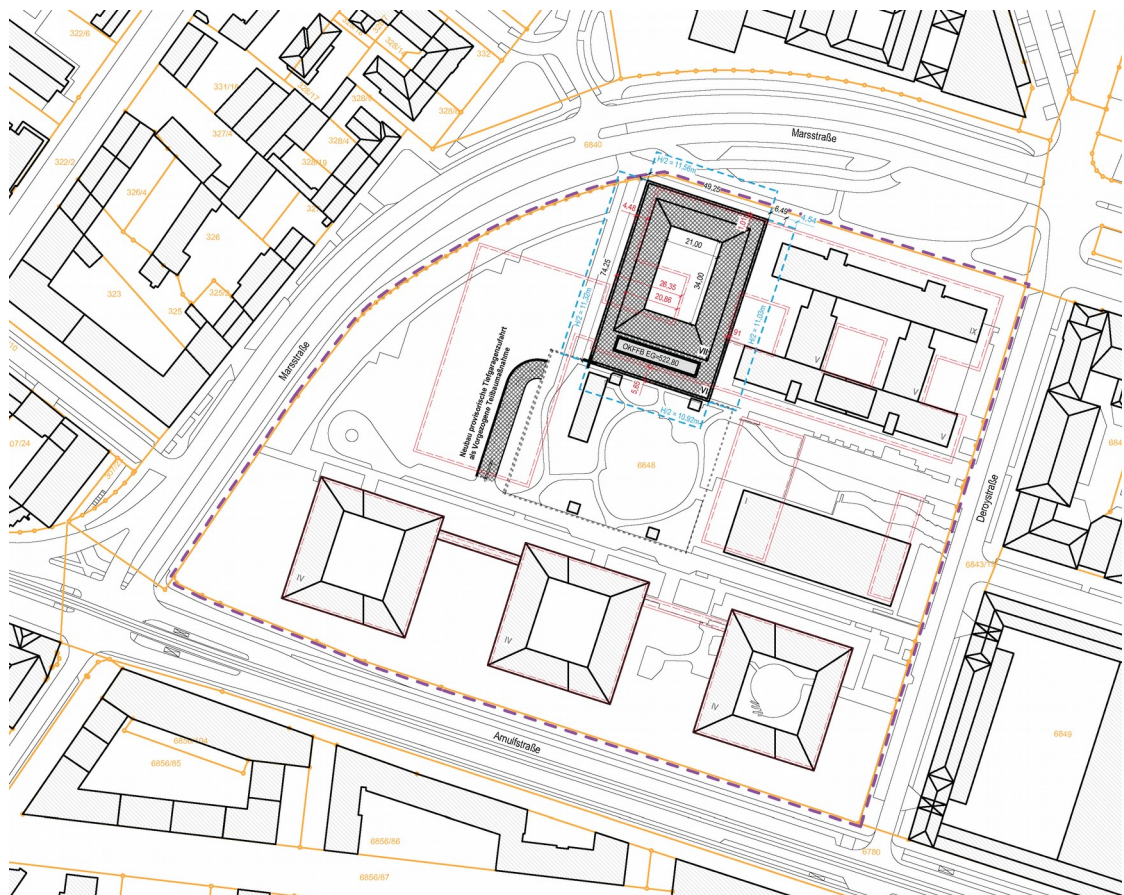
**Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 945**  
(Quelle Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung)

#### 2.4.4 Bauabschnitt 1

Die Realisierung des 1. Bauabschnittes des neuen Steuerzentrums wurde vorgezogen und erfolgt auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 945 (Zustimmungsverfahren mit Bescheid vom 25.11.2015).

Das vorhandene Baurecht war bislang nicht vollends ausgeschöpft, der freie Bereich im Nordwesten an der Marsstraße wurde als Parkplatz genutzt.

Dabei waren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 945 erforderlich. Im Zusammenhang mit den notwendigen Befreiungen erfolgte eine Baurechtsverzichtserklärung, die gewährleistet, dass ein noch weiter westlich vom Bauabschnitt 1 gelegener Bauraum vom Freistaat nicht mehr bebaut werden kann. Vom Verzicht ausgenommen ist das Recht zur Errichtung einer provisorischen Tiefgaragenzufahrt, um die Bestandstiefgarage weiter nutzen zu können, da die bisherige Zufahrt durch den 1. Bauabschnitt verbaut wurde.



**Abb. 3: Lageplan aus dem Zustimmungsverfahren des 1. Bauabschnittes mit provisorischer TG-Zufahrt (Quelle: BSS-Architekten GbR, Nürnberg)**

Die für den 1. Bauabschnitt zur Fällung freigegebenen Bäume werden gemäß Freiflächengestaltungsplan innerhalb dieses Bauabschnittes vollständig ersetzt. Durch die weiteren Bauabschnitte wird dieser neu entstehende Gehölzbestand nicht mehr wesentlich beeinträchtigt werden. In die Bilanzierung im Kap. 2.3.5 Vegetation und Biotopfunktion wird der bereits zur Fällung verbeschiedene Baumbestand daher nicht eingerechnet.

Mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im Jahr 2018 soll der Öffentlichkeit wieder eine nutzbare Freifläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

#### 2.4.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. In unmittelbarer Nachbarschaft sind folgende Einzeldenkmäler in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

##### **Marsplatz**

Senefelder-Denkmal, Bronzestatuette auf Steinsockel, von Julius Zumbusch, 1877, Sockel, 1958; in Platzmitte.

##### **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.

##### **Deroystraße 1, Schulgebäude**

Ehem. Gewerbeschule, jetzt Berufsschulzentrum, stattlicher, aus mehreren Baukörpern

pern bestehender Komplex, nordöstlicher Eckteil mit Turmrisalit, errichtet in reduziert-historisierenden Formen, von Robert Rehlen, 1914-16, 1956 z. T. verändert; Gruppe mit Pranckhstraße 2.

### **Pranckhstraße 2**

Südflügel des Städt. Beruflichen Schulzentrums Alois Senefelder, fünfgeschossiger Walmdachbau mit Seitenrisalit zur Tillystraße in schlichten neubarocken Formen, von Robert Rehlen, 1904-06, nach Kriegsschäden stark vereinfacht und aufgestockt wiedererrichtet, von Hermann Leitenstorfer, 1949-52; Komplex mit Deroyststraße 1; vgl. Marsplatz, Senefelder-Denkmal.

### **Arnulfstraße 62, Deroyststraße 3, Deroyststraße 5, Wredestraße 10 ehem. Paketzustellamt (Gesamtanlage)**

Paketzustellamt, weitläufiger, ein großes Rechteck umschreibender niedriger Komplex, im östlichen Hofbereich streng funktionaler Rundbau (Stahlbetonhalle mit Verteileranlage), Portalzone an der Arnulfstraße mit reichem plastischem Dekor, von Robert Vorhoelzer, Walther Schmidt und Franz Holzhammer, 1925-30.

### **Helmholzstraße 2, Verwaltungsbau**

Ehem. Verwaltungsbau der Lokomotivfabrik Krauss, städtischer viergeschossiger neubarocker Eckbau mit Mansarddach, Fassadengliederung und Zwerchhäusern, 1922/23.

### **Maillingerstraße 32, Mietshaus**

Städtischer viergeschossiger Eckbau mit Erkern und oktagonalem Kuppelturm, in Formen der deutschen Renaissance, um 1900.

### **Maillingerstraße 34, Mietshaus**

Viergeschossiger Eckbau mit quadratischem Eckturm, Fassadengestaltung in schlichten Formen der Neurenaissance, Ende 19. Jh.

## **3. Planungsziele**

### **3.1 Stadtentwicklungsplanerische Ziele, Innenstadtkonzept**

Am 05.10.2006 hat die Vollversammlung des Stadtrates für den Innenstadtbereich die Stadtentwicklungskonzeption „PERSPEKTIVE MÜNCHEN, Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung“ (Innenstadtkonzept) beschlossen. Das wichtigste Ziel des Innenstadtkonzeptes ist der Erhalt der tradierten Nutzungsvielfalt in der Innenstadt. Die Nutzungsmischung aus Büro, Wohnen und Handel soll gestärkt werden und die öffentliche Verwaltung mit Publikumsverkehr in der Innenstadt erhalten bleiben.

Ferner ergibt sich aus dem Innenstadtkonzept die Anforderung, einen Wohnanteil von bis zu 30 % bezogen auf die Mehrung des Maßes der baulichen Nutzung im Stadtgebiet zu realisieren.

### **3.2 Städtebauliche, freiraumplanerische, verkehrliche und ökologische Ziele**

Im Eckdatenbeschluss vom 04.10.2007 (RIS-Nr. 02-08 / V 09832) wurden Planungsziele benannt, die durch den im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 03.12.2014 (RIS-Nr. 14-20 /01821) beschlossenen Aufstellungsbeschluss bestätigt, konkretisiert und ergänzt wurden:

- Entwicklung eines qualitätvollen zeitgemäßen Konzeptes für Verwaltungsnutzung zur nachhaltigen Stärkung des Standortes der Steuerverwaltung
- Einfügung des neuen Steuerverwaltungsstandortes in den städtebaulichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen hinsichtlich Maßstäblich-

- keit und Höhenentwicklung
- Schaffung und Sicherung von vielfältig nutzbaren Grün- und Freiflächen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer
- Aufwertung bestehender Grün- und Freiflächen und deren Integration in das neue Gesamtkonzept
- Weitgehender Erhalt der Vegetationsstrukturen an der Marsstraße und Derostraße
- Schaffung ökologisch und klimatisch wirksamer Bau- und Grünstrukturen zur Verbesserung des Naturhaushaltes
- Schaffung attraktiver Wegebeziehungen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer unter besonderer Berücksichtigung der Fahrradhaupttroute Derostraße via Blumenburgstraße zur Maillingerstraße
- Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens durch Mobilitätsmanagementmaßnahmen
- Erhalt der Kindertagesstätte mit dem bestehenden Kindergarten sowie Schaffung zusätzlicher Kinderkrippenplätze
- Steigerung der Freiflächenqualität durch Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, mit Ausnahme von zusätzlichen Behindertenstellplätzen und von Stellplätzen für Kurzzeitparker und die Anlieferung an die Versteigerungshalle auf dem geplanten Arrondierungsgrundstück im Norden
- Sicherung der Erholungsfunktion für die Beschäftigten sowie die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Umsetzung des Passivhausstandards im Verwaltungsbau und Realisierung einer kompakten, urbanen Bauweise als Beitrag zum Klimaschutz

Als neues Planungsziel wird benannt:

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche

Das Ziel „Schaffung von Spielangeboten für Schulkinder und Jugendliche“ kann aufgrund einer zu hohen Lärmbelastung entlang der Arnulf- und Marsstraße nicht mehr weiterverfolgt werden und wird durch das neue Ziel Schaffung einer öffentlichen Grünfläche ersetzt, welche zur freien Nutzung für alle Personengruppen offensteht.

#### **4. Planungskonzept**

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis besteht das Planungskonzept aus einer konzentrierten Anordnung von sechs, leicht zueinander versetzten Gebäudeblöcken jeweils mit Flachdach. Die Höhenentwicklung der Solitärbaukörper ist weitgehend homogen.

Unter den Gebäuden befindet sich eine im Endausbau durchgängige, zentrale Tiefgarage, die über die Derostraße angebunden wird. Die Tiefgarage ist ca. 8 m unter dem geplanten Niveau des Campusgeländes im zweiten Untergeschoss (UG 2 OK Fahrbahn 514,80 m üNN) geplant. Im ersten Untergeschoss (UG 1 OK Fußboden 518,40 m üNN, ca. 4 m unter dem geplanten Niveau des Campusgeländes) wird jeder Solitärbaukörper durch einen Verbindungsgang (max. 4 m breit) mit dem jeweils benachbarten Solitärbaukörper verbunden.

Die Gebäude gruppieren sich im Innern um einen zentralen Platz (Campus) mit Wasserbecken, der die Mitte des neuen Quartiers bildet. Der neue Campusbereich ist eben und wird in der Endhöhe auf 522,70 m über N.N. sein. Von der Arnulfstraße her schließt das Areal höhengleich an, aufgrund des von Süd nach Nord leicht abfallenden Geländeverlaufs mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 m bis zur angrenzenden Marsstraße hin, werden die Gebäude auf der Nordseite einen entsprechenden Sockel ausbilden. Für eine barrierefreie Gestaltung bzw. Erschließung werden ent-

sprechende Rampen notwendig und in die Freiflächengestaltung integriert.



**Abb. 4: Wettbewerbsergebnis 2008 Lageplan  
(Quelle Staatliches Bauamt München 2)**

Durch die Bündelung der Baukörper im östlichen Grundstücksbereich entsteht im Westen im Bogenverlauf der Marsstraße ein qualitätsvoller und großzügig dimensionierter Freiraum. Der bestehende dichte Baumbestand entlang der Marsstraße bleibt dabei nahezu vollständig erhalten und wird in Teilen noch ergänzt. Die Grünfläche soll ins Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen und die öffentliche Nutzung so auf Dauer sichergestellt werden.

Folgende wesentliche Abweichungen zum Wettbewerbsergebnis von 2008 bestehen:

- Die Realisierung der Bauabschnitte beginnt anstelle des südöstlichen Gebäudes Ecke Deroy- / Arnulfstraße (GB 3) nun im Nordwesten mit dem bereits auf Basis vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 945 zulässigen Bürogebäude (GB 1). Durch den Bau des 1. Bauabschnitts im GB 1 wird die bisherige Tiefgaragenausfahrt versperrt, so dass auch der Bau einer neuen Tiefgaragenrampe erforderlich wird, die von der inneren Erschließungsstraße Süd angefahren wird. Diese soll jedoch nur so lange bestehen bleiben, bis mit Fertigstellung des 2. Bauabschnittes die Tiefgaragenabschnitte (TG Bestand, TG BA 1, TG BA 2) zusammengeschlossen und über die neue Zufahrt an der Deroystraße angebunden werden können.
- Bedingt durch die geänderte Realisierungsreihenfolge wird auch eine zusätzliche Tiefgaragenrampe im geplanten dritten Bauabschnitt (GB 3) nötig, da sich hier keine sinnvolle Anbindungsmöglichkeit an die bis dahin bestehenden Tiefgaragenabschnitte ergibt. D.h. abweichend vom Wettbewerb werden an der Deroystraße zwei Tiefgaragenrampen vorhanden sein.
- Die Versteigerungshalle ist anstatt im Gebäude Ecke Deroy- / Arnulfstraße (GB 3) nun im zweiten Bauabschnitt (GB 2) geplant.
- Die Kindertagesstätte mit bislang zwei Kindergartengruppen wird um vier Kinderkrippengruppen erweitert. Die Kindertagesstätte soll im 2. Bauabschnitt untergebracht werden.
- Ursprünglich waren die Ersatzflächen für die bestehende Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen im letzten Bauabschnitt (GB 6) geplant. Mit dem Wunsch des Freistaates sowie der Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport, insgesamt vier zusätzliche Kinderkrippengruppen zu schaffen und einen durchgehenden Erhalt der Einrichtung während aller Bauphasen aufrecht erhalten zu können, ist nunmehr die Unterbringung einer Kindertagesstätte mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche und zugehörig erforderlicher Außenspielfläche im direk-

- ten Anschluss an die Räumlichkeiten im zweiten Bauabschnitt (GB 2) vorgesehen.
- Die Alternative, die Kindertagesstätte wie im Wettbewerb dargestellt auf dem Dach des letzten Bauabschnittes (GB 6) unterzubringen, soll zusätzlich weiterhin ermöglicht werden.
  - Aufgrund der Entscheidung des Freistaates, alle Bauten im Passivhausstandard zu errichten, sind die einzelnen Bauvolumina gegenüber dem Wettbewerb größer geworden, da am vereinbarten Raumprogramm keine Abstriche gemacht werden konnten. Zusätzlich bedarf es eines sog. Technikgeschosses, um die technisch erforderlichen Anlagen für den Passivhausstandard entsprechend unterzubringen. Eine Unterbringung der Anlagen in einem dritten Untergeschoss wurde aufgrund der ungünstigen Auswirkungen auf das Grundwasser sowie aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Die technischen Geräte werden komplett eingehaust und mit Ausnahme des Rückkühlgerätes überdacht. Die Fassade des Technikgeschosses entspricht dem Material der Fassaden der darunterliegenden Geschosse.

### **Rahmenplanung und Fortschreibung des Bauprojektes**

Aufbauend auf dem Konzept des Preisträgers wurde vom Staatlichen Bauamt eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Diese Rahmenplanung zeigt die Entwicklung des Gesamtareals in sechs Bauabschnitten auf (siehe Anlage 7). Die Rahmenplanung ist zum einen die Grundlage, um den geplanten, sukzessiven und langfristigen Umbau auf dem Baugrundstück nachvollziehbar darzustellen und war daher auch Grundlage für den Bebauungsplan. Zum anderen dient die Rahmenplanung dazu, die zugehörige Baustellenlogistik sowie die zeitlich gestaffelte Freiflächengestaltung insgesamt koordinieren und optimieren zu können, um z.B. die Eingriffe in den Gehölzbestand zu minimieren und frühzeitig Flächen für die erforderlichen Ersatzpflanzungen bereitstellen zu können.

Die Bauabwicklung gemäß Rahmenplanung erfolgt im Uhrzeigersinn, wobei das bestehende moderne Servicezentrum (Deroystraße 6 und Deroystraße 8) zuletzt durch die Baumaßnahmen im GB 6 ersetzt werden soll. Mit erwarteter Fertigstellung und dem Bezug des ersten Bauabschnitts im Jahr 2018 wird das Gebäude Deroystraße 4 (Ecke Marsstraße/Deroystraße) geräumt und abgerissen. Im Anschluss ist für die Jahre 2019 – 2022 dort der zweite Bauabschnitt auf Grundlage dieses Bebauungsplanes vorgesehen. Da alle Bestandsgebäude genutzt werden und ein Umzug erst mit Fertigstellung des nächsten neuen Gebäudes erfolgen kann, ist von einer längerfristigen Realisierungszeit des Gesamtprojektes auszugehen, die auch vom Staatshaushalt abhängig ist.

Sobald der 5. Bauabschnitt vollendet und bezogen ist, soll das Bestandsgebäude Deroystraße 18 abgerissen werden. An dieser Stelle wird zukünftig kein Gebäude mehr stehen, sondern die Grünfläche soll dann auf eine Gesamtgröße von ca. 14.900 m<sup>2</sup> ergänzt bzw. vergrößert werden.

Entsprechend der Rahmenplanung sind die Baustellenzufahrten für jeden Bauabschnitt so konzipiert, dass die Nutzung der bestehenden Gebäude wie auch der Grünflächen ordnungsgemäß erfolgen kann und möglichst früh, bereits nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes eine Teilfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> öffentlich nutzbarer Grünfläche zur Verfügung steht.

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird „Gemeinbedarf – Verwaltung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Neben Verwaltungsgebäuden des Freistaates Bayern, insbesondere die Finanz- und Steuerämter, sollen ergänzende Nutzungen, wie Kantine, Versteigerungshalle, Besucherzentrum und bei Bedarf bis zu zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ermöglicht werden. Ebenso soll die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit zugehöriger Außenspielfläche zulässig sein, die neben dem betrieblichen Betreuungsbedarf weitere Betreuungsplätze in Kooperation mit der Stadt

München anbietet. Für diese Nutzungen erforderliche Lager- und Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge sind ebenso möglich.

Mit der festgesetzten Art der Nutzung wird dem städtebaulichen Ziel des Innenstadtkonzeptes, dem Erhalt der tradierten Nutzungsmischung mit dem Fortbestand öffentlicher Verwaltungseinrichtungen mit entsprechendem Publikumsverkehr in der Innenstadt entsprochen.

Der Standort ist als Standort der Finanzverwaltung bereits eingeführt und bekommt durch die Bündelung weiterer Einheiten für die Verwaltung eine eindeutige Adresse im öffentlichen Bewusstsein.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarf Verwaltung wurde gezielt auf die Spezifizierung Finanzverwaltung verzichtet, um dem Freistaat Bayern neben der Finanzverwaltung auch die Ansiedlung anderer Verwaltungsnutzungen als Vorhaben des Gemeinbedarfs zu ermöglichen. Diese Öffnung fördert und sichert die Entwicklungsperspektive des Verwaltungsstandorts. Gleichzeitig wird eine Umwandlung und Privatisierung der Flächen, z.B. zu allgemeinen Büroflächen durch die Festsetzung Gemeinbedarf nicht möglich sein.

Die Fläche für den Gemeinbedarf Verwaltung wird in sechs Bauräume Gemeinbedarf 1 – 6 (GB 1 – GB 6) unterteilt. Die Reihenfolge entspricht dabei der derzeit geplanten baulichen Realisierung und erleichtert die Zuordnung weiterer Festsetzungen.

Für die geplante Verwaltungsnutzung wird eine Versteigerungshalle als Nebeneinrichtung benötigt. Diese soll ausschließlich im Bauraum GB 2 zulässig sein, da die Versteigerungshalle eine zusätzliche separate Erschließungsmöglichkeit für die Anlieferung und Abholung von sperrigen Versteigerungsgegenständen benötigt. Die Anlieferung ist unmittelbar nördlich des Gebäudes GB 2 vorgesehen, wobei die Einfahrt über die Deroystraße und die Ausfahrt als Rechtsabbieger über die Marsstraße vorgesehen ist. Über die Einfahrt und Ausfahrt wird zusätzlich eine Stellplatzanlage mit 15 Parkplätzen erschlossen, die für das Versteigerungspublikum vorgesehen ist.

Die Anzahl der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird auf eine der Betreuung der geplanten Verwaltungsgebäude angemessene Zahl beschränkt. Aus Gründen der Belichtung, des Lärmschutzes sowie der öffentlichkeitswirksamen Gestaltung der Campusfreiflächen wird die Wohnnutzung ferner auf die Obergeschosse begrenzt, da bei einer Anordnung im Erdgeschoss aus den genannten Gründen eine Vielzahl ungünstiger Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist auf die Bauräume GB 2 und GB 6 beschränkt, da sich diese Bauräume am besten eignen, sowohl hinsichtlich des Raumprogramms als auch hinsichtlich der möglichen Anordnung der notwendigen Außenspielflächen. Durch die geplante Unterbringung der Kindertagesstätte im GB 2 wird sichergestellt, dass der Betrieb der bereits bestehenden Kindertagesstätte auf dem Gelände durchgehend erhalten und weiterbetrieben werden kann. Zudem kann die Kindertagesstätte vergrößert werden und dadurch dem gestiegenen Bedarf an Kindergarten- bzw. Kinderkrippenplätzen seitens der Finanzverwaltung und der Landeshauptstadt München nachgekommen werden.

Die für die geplante Kindertagesstätte mit 4 Krippengruppen und 2 Kindergartengruppen erforderliche Außenspielfläche soll zu mindestens zwei Dritteln in unmittelbarem Anschluss an die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte liegen, um eine ausreichende Beaufsichtigung und Betreuung der Kinder durch das Personal gewährleisten zu können. Der Restbedarf kann durch geeignete Flächen im Nahbereich abgedeckt werden. Die hinweislich dargestellte Außenspielfläche erfüllt mit einer Fläche von gut 700 m<sup>2</sup> die Mindestanforderung, sie ist gut belichtet und erfüllt die Anforderungen an den Lärmschutz, ohne dabei Schallschutzmaßnahmen zu benötigen.

Sollte die Kindertagesstätte später im Bauraum GB 6 errichtet werden, ist gemäß

Wettbewerb die Außenspielfläche auf dem Dach des zweiten Obergeschosses zu errichten. Hier besteht unter Umständen sogar die Möglichkeit, den Flächenbedarf zu hundert Prozent abzudecken. Dabei muss die Außenspielfläche nach Osten zur Deroystraße vor Verkehrslärm geschützt werden, indem die Brüstung mit einer Höhe von mindestens 1,5 m geschlossen ausgeführt wird. Die Außenspielbereiche sind auch hier gut belichtet und besonnt. Zur Schattierung sind entsprechende Nebenanlagen (Pergolen o.ä.) zulässig.

Zur Einhaltung weiterer Vorgaben hinsichtlich Belichtung, Belüftung, Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterung der Räume für die Kindertagesstätte siehe Kap. 4.9, 4.10 bis 4.12.

Für die zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gelten ebenso erhöhte Anforderungen an den Schutz der Aufenthaltsräume hinsichtlich Belichtung, Lärmimmissionen, Luftschadstoffen und Erschütterung (siehe Kap. 4.9 bis 4.12).

## 4.2 Nachfolgenutzung

Mit dem Neubau des Steuerzentrums sollen nicht nur die vor Ort bestehenden Raumangebote erhalten bleiben, sondern auch zusätzliche Büroräume für die im Stadtgebiet verteilt liegenden Standorte der Steuerverwaltung entstehen. Um den sukzessiven Umbauprozess mit internen Abhängigkeiten bei laufendem Betrieb bewältigen zu können, sind Zwischennutzungen bzw. Übergangslösungen erforderlich, die einer genauen Regelung bedürfen:

- Die Nutzung des Gebäudes im Bauraum GB 5 soll die bestehende Nutzung des Bestandsgebäudes Deroystraße 18 vollumfänglich ersetzen. Von daher kann das Bestandsgebäude erst nach Fertigstellung des 5. Bauabschnittes aufgegeben und abgebrochen werden. Dieser frühestmögliche Zeitpunkt wird entsprechend festgesetzt, um die Nutzung der gesamten öffentlichen Grünfläche ab diesem Zeitpunkt zu gewährleisten. Da der Realisierungshorizont seitens Freistaat auch aus haushaltsrechtlichen Gründen nicht sicher benannt werden kann, erfolgt diese bedingte Festsetzung ohne die Nennung einer Frist für den spätesten Zeitpunkt. Zur hinreichenden Bestimmung der Nachfolgenutzung wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Fläche innerhalb einer Frist von einem Jahr an das Höhenniveau der anschließenden öffentlichen Grünfläche anzupassen und wie festgesetzt zu begrünen ist.
- Mit dem vorgezogenen Neubau des Bauabschnitt 1 wird die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage verbaut und eine neue provisorische TG-Zufahrt erforderlich. Diese befindet sich in der öffentlichen Grünfläche. Es besteht daher ein öffentliches Interesse am frühestmöglichen Rückbau dieser Tiefgaragenzufahrt, da die öffentliche Grünfläche nicht zusätzlich durch den Ziel- und Quellverkehr der Verwaltungsnutzung belastet werden soll. Der früheste Zeitpunkt des Rückbaus ist, wenn das Gebäude im Bauraum GB 2 fertiggestellt ist. Dann können die Bestandstiefgarage und die Tiefgarage des Bauabschnitt 1 mit der Tiefgarage Bauabschnitt 2 verbunden werden und es ist eine Andienung der zusammenhängenden Tiefgaragenabschnitte mit direkter Zufahrt von der Deroystraße aus möglich. Der späteste Zeitpunkt ist auf 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans festgelegt, damit der gewünschte Abbruch der provisorischen Tiefgaragenabfahrt auch unabhängig von der Realisierung dieses Bauabschnittes vollzogen wird. Zur hinreichenden Bestimmung der Nachfolgenutzung wird darüber hinaus festgesetzt, dass die oberirdischen und unterirdischen bestehenden baulichen Anlagen innerhalb einer Frist von einem Jahr vollständig abzurechen und an das Höhenniveau der anschließenden öffentlichen Grünfläche anzupassen und wie festgesetzt zu begrünen sind.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, max. Geschossflächen je Bauraum GB 1 bis GB 6 sowie durch eine maximal zulässige Gesamtgeschossfläche von 90.000 m<sup>2</sup> bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich auf die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung. Die Regelungen eines Bebauungsplans können unabhängig von den bestehenden Grundstückszuschnitten sein. Das künftige Baugrundstück für die Gemeinbedarfsfläche soll im Rahmen eines Grundstückstausches zwischen der Landeshauptstadt München und dem Freistaat Bayern entstehen, der in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll.

Der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) liegt die aus dem Wettbewerb weiterentwickelte Rahmenplanung und der daran angepasste Freiflächengestaltungsplan zugrunde. Diese Planungen gehen von einer insgesamt Grundfläche für die Gebäude von 22.000 m<sup>2</sup> bzw. für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO relevanten Grundflächen von insgesamt 11.050 m<sup>2</sup> außerhalb der Bauräume aus, was ca. 50 Prozent der Gebäudegrundflächen entspricht.

Die festgesetzte max. GRZ von 0,85 berücksichtigt alle gem. § 19 Abs.4 BauNVO zu erwartenden relevanten Grundflächen wie Tiefgarage, Zuwegungen und Zufahrten, Versickerungsanlagen, Löschwasserzisternen, Keller- und Wartungsschächte, ein geplantes Wasserbecken und die befestigte Campusfläche. Da die Nutzung der innerstädtisch liegenden Gemeinbedarfsfläche Verwaltung typologisch mit einem Kerngebiet verglichen werden kann, für das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) bei 1,0 liegt, ist die hier festgesetzte Grundflächenzahl von 0,85 vertretbar.

Bei der festgesetzten Geschossfläche sind alle Aufenthaltsräume einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände in anderen Geschossen als den Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit anzurechnen, um eine weitere bauliche Verdichtung über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus zu verhindern.

Die Planungen des Freistaats lösen keine ursächlichen Bedarfe für soziale Infrastruktureinrichtungen aus. Trotzdem ist der Freistaat Bayern bereit, den Eigenbedarf an Kinderbetreuungsplätzen um den von der Stadt angemeldeten Bedarf zu ergänzen bzw. insgesamt zu verdoppeln. Daher wird bestimmt, dass für den städtischen Anteil der Kindertagesstätte eine Überschreitung von max. 750 m<sup>2</sup> von der festgesetzten Geschossfläche von 90.000 m<sup>2</sup> zugelassen wird. Dies entspricht dem Bedarf an Geschossfläche für eine Kindergartengruppe und 2 Kinderkrippengruppen. Somit wird auch gewährleistet, dass das Raumprogramm des Wettbewerbs durch den Freistaat weiterhin umgesetzt werden kann.

Den für die einzelnen Bauräume festgesetzten Geschossflächen liegt die Konzeption der fortgeschriebenen Rahmenplanung zugrunde. Entsprechend werden folgende Geschossflächen festgesetzt:

- Bauraum GB 1: 17.400 m<sup>2</sup>
- Bauraum GB 2: 17.300 m<sup>2</sup>
- Bauraum GB 3: 15.400 m<sup>2</sup>
- Bauraum GB 4: 15.200 m<sup>2</sup>
- Bauraum GB 5: 18.100 m<sup>2</sup>
- Bauraum GB 6: 6.600 m<sup>2</sup>

Da sich die Umsetzung des gesamten Projektes schrittweise über einen längeren Zeitraum erstreckt und noch nicht bis in das letzte Detail durchgeplant ist, erscheint es sinnvoll, für jeden Bauabschnitt einen gewissen Planungsspielraum zu gewähren,

ohne dabei das vorgesehene maximale Gesamtnutzungsmaß an Geschossfläche zu gefährden. Zugleich gilt es zu vermeiden, dass die Geschossflächen (GF) zu sehr auf einem Bauraum gehäuft werden können, da planerisch eine homogene Höhenentwicklung der Bauräume mit Ausnahme von GB 6 vorgesehen ist. Daher wird bestimmt, dass unter den Bauräumen GB 3, GB 4 und GB 5 die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche je um bis zu 500 m<sup>2</sup> verschoben werden darf. Der Bauraum GB 1 ist bewusst davon ausgenommen, da sich dieser bereits in der Realisierungsphase befindet und die festgesetzte GF dem Bauvorhaben entspricht. Zwischen den Bauräumen GB 2 und GB 6 wird diese flexible Handhabungsmöglichkeit auf je bis zu 750 m<sup>2</sup> erhöht, um zu vermeiden, dass bei späterer Realisierung der Kindertagesstätte im Bauraum GB 6 eine unbeabsichtigte GF-Mehrung in GB 2 entsteht. Dies allerdings immer nur unter der Voraussetzung, dass insgesamt die für das Gebiet Gemeinbedarf Verwaltung festgesetzte Geschossfläche von 90.000 m<sup>2</sup> (ohne KiTa-Bonus) nicht überschritten wird.

Zudem ist die festgesetzte Geschossfläche von 90.000 m<sup>2</sup> die Berechnungsgrundlage für die Berechnung der Wohnanteile gemäß Innenstadtkonzept, für die der Freistaat Bayern gegenüber der Landeshauptstadt München eine entsprechende Verpflichtung abgeben hat.

Bei einer vollen Ausschöpfung der festgesetzten Geschossfläche wird, vergleicht man die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung mit den gebietstypisch nächstliegenden Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Kerngebiet, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 selbst dann nicht überschritten, wenn die von der Anrechnung befreiten Geschossflächen (Technikgeschoss, städtischer KiTa-Bonus, Bonus für ins Gebäude integrierte Fahrradrampen) mitbetrachtet würden. Dies ergäbe eine GFZ von ca. 2,6. Um den positiven Beitrag zum Klimaschutz zu unterstützen, das Steuerzentrum im sog. „Passivhaus-Standard“ zu errichten, wird von der Anrechnung der Geschossfläche des zusätzlich erforderlichen Technikgeschosses auf dem Dach abgesehen, da es sich hier um reine Flächen für die Haustechnik und keine Aufenthaltsräume handelt. Zudem wird der Planungswille des Freistaats unterstützt, einen höheren Energiestandard zu realisieren als der, der gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) aktuell erforderlich wäre.

Da lediglich die Hälfte der gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Fahrradabstellplätze oberirdisch in einer Nebenanlage zulässig sind, soll darüber hinaus die Zugänglichkeit von Fahrradabstellplätzen innerhalb der Gebäude attraktiv gestaltet werden. Die Akzeptanz bzw. der Anteil des Fahrrads am Modal-Split wird dadurch erhöht. Die hierfür erforderlichen Flächen für Rampen, die in die Gebäude zu integrieren sind, werden daher von der Geschossflächenermittlung ausgenommen. Es wird damit anerkannt, dass hierdurch Geschossfläche für die Hauptnutzung verloren geht.

#### **4.4 Höhenlage, Höhen- und Tiefenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung maximaler Wandhöhen bestimmt, deren unterer Bezugspunkt die an der Arnulfstraße auf Höhe des GB 3 gelegene, festgesetzte Höhenkote auf dem Gehsteig ist. Die Wandhöhe wird durch den Abschluss der Attika definiert.

Die geplante Höhenentwicklung des Steuerzentrums soll sich in die gebaute Umgebung einfügen. Diese ist geprägt von Gebäuden mit Trauf- bzw. Attikahöhen zwischen ca. 15 und 17 m entlang der Marsstraße im Westen und Arnulfstraße im Süden. Im Norden sind die Bestandsgebäude des Landeskriminalamtes mit Höhen zwischen ca. 7,50 m und 23 m. Die Derostraße im Norden wird von Gebäuden mit einer Traufhöhe von ca. 22,5 m bestimmt, die nach Süden hin zum denkmalgeschützten ehemaligen zweigeschossigen Paketzustellamt mit einer Traufhöhe von ca. 11,5 m abfällt. Die fünf geplanten Gebäude (Bauraum GB 1 mit GB 5) sind mit einer max. Attika von 22,5 m rund um das Servicezentrum an der Derostraße (Bauraum GB 6) mit einer max. Attikahöhe von 11,5 m gruppiert. Mit dieser Höhenabstufung leitet die

geplante Bebauung auf den niedrigen Gebäudebestand der sogenannten „Gürtelbauten“ des denkmalgeschützten ehemaligen Paketzustellamtes über.

Die zulässige Überschreitung der Attikahöhe um max. 4 m für das Technikgeschoss (siehe Kap. 4.13) wird dem Gebot des Einfügens in das Stadtbild dadurch gerecht, dass das Technikgeschoss um das Maß seiner Höhe von der Außenwand entlang der Baugrenze abzurücken ist und der Bauherr plant, eine hochwertige Fassadengestaltung des Technikgeschosses zu realisieren. Das Technikgeschoss erscheint vom Straßenraum aus als zurückgesetztes Staffelgeschoss.

Aufgrund der Konzipierung von zwei Untergeschossebenen, die auf einer Länge (Nord-Süd) von 210 m und Breite (Ost-West) von ca. 150 m in den Grundwasserstrom einbinden, sind Anstauhöhen des Grundwassers von über 20 cm zu erwarten, so dass aus Gründen der Umweltvorsorge Maßnahmen zur Grundwasserüberleitung angezeigt sind. Auf Basis von Ergebnissen eines hierfür erstellten Grundwassermodells wird im Bebauungsplan eine Bautiefenbeschränkung festgesetzt innerhalb derer verbleibende Einbauten 513,30 m üNN nicht unterschreiten dürfen. Das entspricht einer Tiefe von max. 9 m unterhalb der festgesetzten Höhenkote an der Arnulfstraße. Eine punktuelle Unterschreitung dieser Höhenkote (z.B. für Aufzugsschächte) ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass hierdurch kein Anstau des Grundwasserniveaus an benachbarten Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes von mehr als 20 cm entsteht. Mit diesen Maßgaben soll sichergestellt werden, dass im Endzustand eine Unterströmung der Tiefgeschosse im Quartärkies möglich ist.

Diese Regelungen ersetzen nicht die wasserrechtlichen Genehmigungen, die im Rahmen des Zustimmungsverfahrens für die einzelnen Bauabschnitte weiterhin erforderlich sind.

#### **4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß Wettbewerb werden die Bauräume leicht zueinander versetzt angeordnet und mittels Baugrenzen festgesetzt.

Es werden pro Solitärbaukörper lediglich Baugrenzen festgesetzt, um den einzelnen Bauräumen ausreichend Spielraum bzgl. Raumprogramm und Baukörpertiefe zu geben. Weiter ist eine Varianz der städtebaulichen Raumkanten erwünscht, um räumlich einen weichen Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum bzw. der öffentlichen Grünfläche und dem Bauräumen selbst zu erreichen.

Die zentrale Platzfläche (sog. Campus) wird durch den Versatz der Bauräume zum einen räumlich gefasst, gleichzeitig entsteht eine durchlässige Struktur mit differenzierten Raumabfolgen, die die große Baumasse in die Umgebung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen einfügt.

Um die städtebauliche Großform der Solitärbaukörper zu erreichen, wird geschlossene Bauweise festgesetzt, so ist gewährleistet, dass innerhalb der großzügigen Bauräume keine Einzelgebäude in offener Bauweise entstehen. Weiter ist sichergestellt, dass durch die städtebauliche Konfiguration der Baukörper bzw. durch die Gebäudeeigenabschirmung die in den Gutachten angenommenen Abschirmeffekte, z.B. bzgl. Verkehrslärmimmissionen erreicht werden.

Die Baugrenzen dürfen für Lichtschächte bis zu 0,5 m Bautiefe überschritten werden. Diese umlaufen standardmäßig die einzelnen Gebäudekomplexe und dienen der natürlichen Belichtung der Räume im UG.

Ebenerdig soll zwischen den Solitärbaukörpern ein offener räumlicher Übergang zwischen dem zentralen Innenhof (Campus) und dem Umfeld geschaffen werden. Um dennoch eine wettergeschützte Verbindung zwischen den Gebäuden zu erhalten ohne dabei durch die Tiefgarage gehen zu müssen, kann auf der ersten Untergeschossebene je ein max. 4 m breiter Verbindungsgang zwischen den einzelnen Bauräumen entstehen. Hierfür ist eine entsprechende Überschreitung der Baugrenzen vorgesehen.

Aufgrund der Größe des Gesamtprojektes und der damit verbundenen notwendigen elektrischen Leistung ist ein stufenweises elektronisches Versorgungskonzept geplant, das die Bauräume GB 1 mit GB 3 sowie die Bauräume GB 4 mit GB 6 zusammenfasst. Hierfür ist die Unterbringung je einer Mittelspannungsstation im Bauraum GB 1 und Bauraum GB 3 vorgesehen. Auch werden für die Versorgungssicherheit Notstromaggregate benötigt. Die Mittelspannungsstationen sowie die Notstromaggregate werden im ersten Untergeschoss innerhalb der Gebäude untergebracht und müssen über ausreichend groß bemessene, außerhalb des Gebäudes liegende Schächte eingebracht und später gewartet werden.

Entsprechend diesem Versorgungskonzept dürfen ausnahmsweise im Bauraum GB 1 zwei und zwischen Bauraum GB 3 und Bauraum GB 4 eine Baugrenze für Einbringungs- und Wartungsschächte für im Gebäude integrierte Anlagen zur Stromversorgung bis zu max. 3 m überschritten werden, da durch die Einbringschächte in diesen Bereichen kein schützenswerter Baumbestand betroffen ist. Um die Einbindung der Einbringschächte in den Freibereich der Gemeinbedarfsfläche sicherzustellen, sind sie nur zulässig, wenn sie den Belangen der Grünordnung nicht entgegen stehen. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sind sie darüber hinaus mit begehbaaren Deckeln zu versehen.

#### **4.6 Nebenanlagen**

Um eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen sicherzustellen und die Entstehung von Nebenanlagen stadtgestalterisch verträglich zu lenken, wird generell bestimmt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der Bauräume und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausschließlich innerhalb der Gebäude unterzubringen sind.

Davon abweichend können die Freischankfläche der Kantine, überdachte oder offene Fahrradabstellplätze, die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung betreffende Hinweisschilder, temporäre Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag, die Außenspielfläche der Kindertagesstätte sowie die Gestaltung der Freifläche betreffende Anlagen (wie z.B. Wasserbecken, Kunstelemente) zugelassen werden, um hier eine freie Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen, wenn die Belange der Grünordnung nicht entgegenstehen.

Nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes sind insgesamt ca. 480 Fahrradabstellplätze nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nachzuweisen. Um die Beschäftigten zur Benutzung des Fahrrades zu animieren und um den Fahrradverkehr zu fördern, werden attraktive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder angeboten.

Zum einen soll nicht nur auf die ausschließliche Unterbringung in den Untergeschossen abgestellt werden, sondern es kann maximal die Hälfte der zulässigen Fahrradabstellplätze oberirdisch hergestellt werden. Um die allgemeine Akzeptanz zu erhöhen, dürfen die Fahrradabstellplätze ausnahmsweise überdacht werden. Die Überdachung soll gestalterisch hochwertig ausgeführt werden und sich in das architektonische Gesamtkonzept einfügen.

Im Bebauungsplan sind die vorgeschlagenen Standorte für die Fahrradabstellplätze hinweislich dargestellt und so angeordnet, dass das Angebot an Abstellplätzen den einzelnen Baukörpern und nah an deren Eingängen zugeordnet ist.

Hinsichtlich der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO werden folgende Ausnahmen zugelassen, da sie nicht sinnvoll in die Gebäude integriert werden können bzw. die Situierung dieser Anlagen außerhalb der Gebäude per se erforderlich sind: Versickerungsanlagen, Löschwasserzisternen, Hydranten.

#### **4.7 PKW-Stellplätze und Tiefgaragen**

Aus stadtgestalterischer Sicht und zur Erhaltung bzw. Schaffung hochwertiger Freiflä-

chen zwischen den Solitärgebäuden sind im Planungsgebiet ausschließlich Tiefgaragenstellplätze zulässig. Davon ausgenommen sind oberirdisch insgesamt max. 10 Stellplätze für die Versteigerungshalle bzw. für den Hol-/ Bringverkehr der Kindertagesstätte sowie weitere 5 Behindertenstellplätze im Norden des Plangebietes, die dort im vorhandenen Grüngürtel unter Erhalt des Baumbestands untergebracht werden können.

Die 10 Stellplätze sind erforderlich, um einen reibungslosen Ablauf der Anlieferung und Abholung von u.U. sehr großen und sperrigen Versteigerungsgegenständen zu ermöglichen. Darüber hinaus ist es sinnvoll, für Eltern der Kindertagesstätten-Kinder Kurzzeitparkplätze in akzeptabler Nähe zur Betreuungseinrichtung anzubieten. Zudem ist es sinnvoll, die Behindertenparkplätze in der Tiefgarage durch oberirdische Stellplätze zu ergänzen.

Die Einfahrt zu diesen oberirdischen Stellplätzen erfolgt aufgrund der Adressbildung und Auffindbarkeit ebenfalls von der Deroystraße aus. Um den inneren Campusbereich von Fahrverkehr freizuhalten, erfolgt die Einfahrt unmittelbar nördlich von Bauraum GB 2 direkt am Versteigerungszentrum. Um die zur Verfügung stehende Fläche mit dem erhaltenswerten Baumbestand optimal zu nutzen, erfolgt die Ausfahrt im Rechtsfahrtsinn über die Marsstraße.

Die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage des Steuerzentrums werden von der Deroystraße aus festgesetzt, da die geplante öffentliche Grünfläche nicht durch den Ziel- und Quellverkehr der Tiefgarage belastet werden soll. Außerdem wäre eine Erschließung des Areals über die Arnulf- bzw. die Marsstraße nur im Rechtsfahrtsinn möglich, aufgrund der Mittelteiler bzw. der Gleiskörper, wogegen die Erschließung über die Deroystraße alle Fahrbeziehungen ermöglicht.

Die neue Tiefgarage wird, beginnend mit dem Bauabschnitt 1 (Bauraum GB 1) mit jedem Hochbauabschnitt kontinuierlich erweitert und bildet im Endzustand mit dem Bauabschnitt 6 (Bauraum GB 6) einen durchgängigen Ring auf der zweiten Untergeschosebene (UG 2 OK Fahrbahn 514,80 m üNN).

Die bestehende Tiefgarage im Bereich des Bauraums GB 5 bleibt zunächst erhalten und wird erst mit Realisierung des Solitärgebäudes im Bauraum GB 5 durch einen Neubau ersetzt. Die provisorische Tiefgaragenrampe (im Bereich der öffentlichen Grünfläche), die zur Erschließung dieser Bestandstiefgarage erforderlich ist, ist jedoch spätestens 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu entfernen (siehe Kap. 4.2). Die Zufahrt muss dann über die Deroystraße erfolgen.

Bei Realisierung der Bauabschnitte 3 (Bauraum GB 3) und 4 (Bauraum GB 4) entsteht in der Zwischenphase eine zweite Tiefgarage, die zunächst keine Verbindung zu der bis dato bestehenden Tiefgarage haben wird. Erst mit den Bauabschnitten 5 (Bauraum GB 5) und 6 (Bauraum GB 6) wird es möglich sein, die Tiefgaragenabschnitte zu einem durchgängigen Ring zusammen zu schließen. Aus diesem Grund ist allein aufgrund der Zwischenphase der Bau von jeweils zwei Ein- und Ausfahrten erforderlich. Im Endausbauzustand soll die Hauptein- und -ausfahrt im Bereich des Bauraum GB 6 umgesetzt werden.

Die Tiefgarage dient der Unterbringung von ca. 745 Stellplätzen. Gem. Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München liegt das Areal in der Zone II. Entsprechend § 3 der Stellplatzsatzung ist es möglich, die Zahl der notwendigen Stellplätze für PKW in der Zone II auf 75 % zu reduzieren. Dies ergibt eine Anzahl von 745 Stellplätzen.

Aus gestalterischen Gründen, zur Erhöhung der Sicherheit im Bereich der Rampe und aus Lärmschutzgründen wird bestimmt, dass die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge der Tiefgarage in die Gebäude zu integrieren sind.

Weiter wird bis zum Zeitpunkt der Realisierung eines Gebäudes im Bauraum GB 6 ausnahmsweise eine gebäudeunabhängige Tiefgaragenrampe zugelassen, sofern

sie innerhalb der Baugrenzen des Bauraumes GB 6 errichtet wird und die Einhausung eine qualitätvolle Gestaltung und eine Dachbegrünung erhält. Damit wird dem Umstand der sukzessiven Neubebauung und deren Reihenfolge Rechnung getragen, da das bauzeitlich jüngste Bestandsgebäude im Bereich des Bauraumes GB 6 erst am Ende durch einen Neubau ersetzt werden soll und zugleich die provisorische Tiefgaragenrampe im Bereich der öffentlichen Grünfläche spätestens 10 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entfernt werden muss. Aus gestalterischen, grünordnerischen und lärmschutztechnischen Gründen ist darauf zu achten, dass diese Rampe eingehaust wird.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und Gestaltung wird festgesetzt, dass die mechanischen Entlüftungseinrichtungen der Tiefgaragen durch technische und bauliche Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in die freie Windströmung zu führen sind. Hierbei ist bei Unterbringung von nutzbaren Freibereichen auf dem Dach, wie z.B. einer Außenspielfläche der Kindertagesstätte ein Mindestabstand von 10 m von diesem Freibereich einzuhalten, um sicherzustellen, dass es zu keiner Beeinträchtigung des besonders schützenswerten Freibereiches durch Schadstoffeintrag kommt. Darüber hinaus sind Belüftungsanlagen für die Tiefgaragen nur innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung zulässig und mit mind. 4,5 m Entfernung von Fassaden, der Außenspielfläche der Kindertagesstätte, der Freischankfläche der Kantine sowie der Terrassen bzw. der Balkone der beiden zulässigen Wohnungen anzuordnen. Zur Sicherung der Freiflächenqualität ist die Gestaltung der Belüftungsanlagen mit den Belangen der Grünordnung abzustimmen.

#### **4.8 Leitungs- und Gehrechte, Leitungsschutzzone**

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Leitungstrassen (siehe Kap. 2.3.3 Technische Infrastruktur). Da vorgesehen ist, eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 6840, das nunmehr zum Baugrundstück zählt, gegen westlich gelegene Flächen (Teilfläche aus Fl.Nr. 6848) des Freistaates Bayern, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, zu tauschen bzw. zu erwerben, werden im Baugrundstück entsprechende Leitungsrechte für die dort befindlichen Sparten (Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Abwasserkanal sowie Telekommunikationsleitungen) zugunsten der jeweiligen Anlagenbetreiber zeichnerisch und textlich festgesetzt. Ergänzend hierzu hat der Freistaat Bayern gegenüber der Landeshauptstadt München eine Verpflichtungserklärung abgegeben.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche wird zugunsten der Telekommunikationsträger entlang der Marsstraße in Nord-Süd-Richtung eine Leitungsschutzzone zur Dokumentation für die zuständigen Fachdienststellen nachrichtlich dargestellt.

Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung aufrecht zu erhalten, werden Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit in einer Breite von 4 m durch die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung festgesetzt, um an die umgebenden Straßen mit Gehwegen anzuschließen.

#### **4.9 Abstandsflächen / ausreichende Besonnung**

Die kompakte Anordnung der Baukörper zugunsten einer zusammenhängenden Grünfläche im Westen des Planungsgebietes ist wesentliches Merkmal des städtebaulichen Entwurfes. Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) können somit aber nicht eingehalten werden. Daher reduzieren sich die Abstandsflächen auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß.

Während eine ausreichende Belüftung grundsätzlich durch die Anordnung der geplanten Bauräume gewährleistet wird, ist ein Lichteinfallswinkel von 45 Grad nicht überall eingehalten. Um nachzuweisen, dass für die im Planungsgebiet zulässige Kindertagesstätte sowie für die zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eine ausreichende Besonnung gem. DIN 5034 besteht, wurde ein Beson-

nungsgutachten für die Bereiche mit einem Lichteinfallswinkel kleiner 45 Grad erstellt.

Für die Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte ist im Ergebnis zu beachten, dass diese aus Besonnungsgründen nicht auf die Westfassadenseite des Bauraumes GB 2 orientiert werden dürfen. Für die Unterbringung von Aufenthaltsräumen im Bauraum GB 6 bestehen dagegen von Seiten des Besonnungsgutachtens keine Einschränkungen.

Das Besonnungsgutachten hat ferner nachgewiesen, dass grundsätzlich in allen Bauräumen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen so angeordnet werden können, dass eine ausreichende Besonnung möglich ist. Verschneidet man die Ergebnisse des Besonnungs-, Luftschadstoff- und Lärmgutachtens miteinander, so kommt man zu dem Ergebnis, dass sich zur Situierung der Wohnungen durchwegs alle zur Campusmitte hin orientierten Fassaden anbieten, wobei bei der Grundrissentwicklung darauf zu achten ist, dass die einzelne Wohnung keine ausschließliche Nordorientierung erhält.

Aufgrund des gutachterlichen Ergebnisses wird daher bestimmt, dass für Aufenthaltsräume der Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Kindertagesstätte die Anforderungen an die Besonnung gem. DIN 5034 in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. der Zustimmung geltenden aktuellen Fassung nachzuweisen sind.

#### 4.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

##### Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der Arnulfstraße auf. Bezogen auf die Bauräume GB 1 mit GB 6 stellt sich der Verkehrslärmpegel für den Prognose-Planfall wie folgt dar:

GB 1	Nord- /Westfassade:	bis zu 65/56 dB(A) Tag/Nacht
GB 2	Nordfassade	bis zu 66/57 dB(A) Tag/Nacht
	Ostfassade	bis zu 64/55 dB(A) Tag/Nacht
GB 3	Ostfassade	bis zu 68/60 dB(A) Tag/Nacht
	Südfassade	bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht
GB 4	Südfassade	bis zu 70/63 dB(A) Tag/Nacht
	Westfassade	bis zu 66/60 dB(A) Tag/Nacht
GB 5	Westfassade	bis zu 62/55 dB(A) Tag/Nacht
GB 6	Ostfassade	bis zu 68/60 dB(A) Tag/Nacht

Im Hinblick auf die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen auf die Gemeinbedarfsfläche Verwaltung kann, aufgrund der tatsächlichen Nutzung hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit, der Vergleich mit einem Kerngebiet erfolgen.

Damit werden durch die Verkehrslärmimmissionen der jeweils angrenzenden Straßenverkehrswege an den lärmzugewandten Gebäudefassaden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) tags und nachts überschritten.

An den lärmabgewandten Fassaden (Innenhof) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für MK (65/55 dB(A) Tag/Nacht) tags und nachts eingehalten.

##### Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Während entsprechend der Systematik der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden können, stellt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür dar, ob noch gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse vorliegen oder nicht.

Zur Beurteilung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Kindertagesstätten im Sinne der Umweltschutzvorsorge zieht die LH München ferner die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete mit 59 dB(A) tags heran.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK, d.h. Kerngebiete (64/ 54 dB(A) Tag/Nacht) und Wohngebiete (59/49 dB(A)Tag/ Nacht) werden überschritten.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts können Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Diese Lärmpegel werden auch seitens der Landeshauptstadt München als Obergrenze für den Abwägungsspielraum der Bauleitplanung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) herangezogen.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK und Überschreitungen der gesundheitsgefährdenden Pegel treten an den Rändern des Plangebietes entlang der Arnulfstraße, der Marsstraße und in Teilen an der Deroyststraße auf.

Allgemein gilt, dass die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) anhand der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszulegen sind. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der derzeit noch als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109, November 1989 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN werden nicht festgesetzt. Informativ wird bezüglich des Verkehrslärms der Lärmpegelbereich V nicht überschritten. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Da die DIN 4109 ständig fortgeschrieben wird und derzeit bereits eine aktualisierte Fassung (Juli 2016) vorliegt, für die jedoch die Einführung als technische Baubestimmung noch aussteht, ist der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Zustimmungsverfahren immer gem. der als technische Baubestimmung eingeführten Fassung zu führen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und gesundheitsgefährdenden Pegeln müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) kommen zum Schutz der Plangebäude aufgrund der innerstädtischen Lage und aufgrund der Höhe der Plangebäude bei verhältnismäßigem Aufwand nicht in Betracht: Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in den obersten Geschossen wären Schallschutzwände mit einer Höhe von mehr als  $h = 6$  m erforderlich. Ein Abrücken der Plangebäude von den angrenzenden Straßen ist aufgrund der geplanten Baumasse nicht sinnvoll möglich. Dabei ist im vorliegenden Einzelfall zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Planvorhaben um eine Überplanung bereits bestehender Büroflächen handelt.

Für schutzbedürftige Gewerbenutzungen (Büronutzungen und Ähnliches) existieren

eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an dem Gebäude entsprechend der Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile), ohne das es hierzu einer Festsetzung bedarf.

Bei Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A), d.h. bei gesundheitsgefährdenden Pegeln ist dies jedoch nicht mehr ausreichend. Daher müssen an den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags Büroräume mit einer fensterunabhängigen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer lärmberuhigten Seite belüftet werden können. Aufgrund der geplanten Nutzung entsteht nachts keine Betroffenheit.

Für die Wohnungen bzw. die Kindertagesstätte wird festgesetzt, dass deren Fenster nicht in Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Pegeln von mehr als 65/60 dB(A) Tag/Nacht errichtet werden dürfen, es sei denn diese Fenster werden mit speziellen Vorbauten baulich-technisch so geschützt, dass vor den Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK von 64/54 dB(A) Tag/Nacht bzw. für Kindertagesstätten von 59 dB(A) tags nicht überschritten werden (z. B. verglaste Loggien, Kastenfenster, Wintergärten, Vorhangfassade). Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass ein ausreichender Schallschutz auch bei geöffneten oder teilgeöffneten Vorbauten gewährleistet ist.

Für die Fassaden der geplanten Gebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MK bzw. für Kindertagesstätten (Wohngebietswerte), jedoch ohne gesundheitsgefährdende Beurteilungspegel, wird festgesetzt, dass der erforderliche Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und Kindertagesstätten (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Ruhe-/Gruppenräume) durch ein ausreichendes, gegenüber den Mindestanforderungen erhöhtes Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit Schalldämmlüftern bzw. anderen geeigneten Belüftungseinrichtungen herzustellen ist. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 64/54 dB(A) tags/nachts (MK) bzw. 59 dB(A) (Kindertagesstätte) tags erforderlich.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Innenpegel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab.

Für Frei- und ggf. Außenwohnbereiche mit Aufenthaltsqualität (z.B. Dachterrassen, Balkone) ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tagsüber sicherzustellen.

Für Kinderfreispielflächen von Kindertagesstätten ist ein Verkehrslärmpegel von 55 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die Werte für Freiflächen mit Aufenthaltsqualität gem. DIN 18005 anzustreben. Dabei sind im Rahmen der Abwägung auf 2/3 der Freispielfläche Verkehrslärmpegel von bis zu 57 dB(A) und auf dem verbleibenden Drittel der Fläche Verkehrslärmpegel von bis zu 59 dB(A) tolerierbar. Dies ist bei der hinweislich dargestellten Freispielfläche im Anschluss an den Bauraum GB 2 gutachterlich nachgewiesen.

Bei Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Dach des GB 6 (Höhe der geplanten Außenspielfläche absolut auf ca. 530,05 ü NN) ist, um eine homogene Wirkung der Solitärbaupörper zu erreichen, eine wandhohe Brüstung mit ca. 3 m bzw. in Höhe des 2. Obergeschosses ggfs. mit einzelnen Öffnungsausschnitten vorzusehen. Auf der Seite zur Deroystraße fungiert diese Wand im Rahmen der architektonischen Selbst-

hilfe als Schallschutz, daher ist diese in diesem Bereich geschlossen auszuführen. Die Lärmschutzanforderung für die Außenspielflächen auf dem Dach des GB 6 wird durch diese Maßnahme eingehalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen westlich der Bauräume treten sehr hohe Lärmpegel von 61-71dB(A) tags (Aufpunkthöhe 2 m ü. GOK) auf. Die Lärmbelastung lässt keine besondere Aufenthaltsqualität auf diesen Flächen erwarten. Da hier jedoch nur ein temporärer Aufenthalt (Wege, etc.) geplant ist, entsteht keine Betroffenheit.

### **Auswirkungen der Änderung der Verkehrslärmsituation auf die Nachbarschaft**

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch einen Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall aufgezeigt, da das Planvorhaben aufgrund des zusätzlichen Ziel-/Quellverkehrs und aufgrund geänderter Gebäudestellungen durch Fassadenreflexionen und Gebäudeabschirmungen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft östlich, nördlich und westlich des Plangebietes keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten sind. In der Nachbarschaft südlich des Planungsgebietes an der Bestandsbebauung entlang der Arnulfstraße werden bereits im Prognose-Nullfall 2030 Pegel von mehr als 70/60 dBA Tag/Nacht erreicht. In diesen Bereichen führt bereits eine geringe Erhöhung zu einer wesentlichen Auswirkung im Sinne der 16. BImSchV, weil hohe Verkehrslärmpegel weitergehend erhöht werden. Die Bebauung südlich der Arnulfstraße ist Teil des Bebauungsplan Nr. 1873. Dieser setzt für die betroffenen Gebäude Arnulfstraße 37 und 39 ein Mischgebiet und für die Gebäude Arnulfstraße 41, 41a-c, 43 und 45 ein Allgemeines Wohngebiet fest. Am maßgebenden Immissionsort im Mischgebiet (Arnulfstraße 37, Nordfassade) betragen die Erhöhungen 0,4 dB(A) auf einem aufgerundeten Niveau von bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht.

Die Erhöhungen in dem betroffenen Bereich werden durch das Heranrücken der Baukörper GB 3 und GB 4 um ca. 10 bis 14 m an die Arnulfstraße verursacht. Die hohe Verkehrslärmbelastung ergibt sich bereits aus der Nullfall-Prognose 2030. Für die Gebäudeseiten des GB 3 und GB 4 entlang der Arnulfstraße sind demnach nur absorbierende Fassaden nach RLS-90 oder schalltechnisch gleichwertige Fassadenkonstruktionen zulässig, damit auf der gegenüberliegenden Seite der Arnulfstraße keine nennenswerten Erhöhungen der Lärmbelastung (mehr als 0,1 dB(A)) auftreten. Ausgehend von einer gegliederten Fassade (Absorptionsverlust 2 dB(A)) wäre beispielsweise eine Wandabsorption von 4 dB (absorbierend) bis zu einer Höhe von mindestens 13 m ü. GOK bzw. von 8 dB (hochabsorbierend) bis zu einer Höhe von mindestens 8 m ü. GOK notwendig. Sofern die Gebäude GB 3 und GB 4 um 2 m von der Baugrenze abgerückt errichtet werden, ergibt sich ein Einsparpotential für die absorbierende bzw. hochabsorbierende Fassade um weitere ca. 15 %.

### **Anlagenlärm**

Eine Vorbelastung durch Emission von Anlagenlärm ist wie bereits in Kap. 2.3.9 beschrieben nicht vorhanden.

Durch die Planung selbst können relevante Geräusche durch den Parkverkehr, über die Haustechnik, die Freischankfläche, die Anlieferung im Allgemeinen sowie die Anlieferung der Versteigerungshalle und die Tiefgaragen, entstehen.

Die neu zu errichtenden Haustechnikanlagen müssen die festgesetzten Schallleistungspegel von 82/67 db(A) einhalten. Damit wird gewährleistet, dass die Geräuschimmissionen der technischen Gebäudeausrüstung nicht relevant auf die Nachbarschaft einwirken, d.h. der Immissionsrichtwertanteil muss den angesetzten Planwert an der nächstliegenden schützenswerten Nutzung um mindestens 10 dB (A) un-

terschreiten.

Tagsüber werden durch die Freischankfläche und die allgemeine Anlieferung sowie die Anlieferung der Versteigerungshalle und die Tiefgaragennutzung Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) innerhalb des Plangebietes und von bis zu 50 dB(A) tags außerhalb des Plangebietes auftreten. Im Nachtzeitraum findet keine Nutzung statt und somit ist auch keine Betroffenheit gegeben.

Die Freischankfläche der Kantine sowie bis zu 10 Lkw-Anlieferungen sind im Tagzeitraum hinsichtlich ihrer Lärmemissionen unbedenklich.

Im Bereich der Wohnbebauung in der Arnulfstraße und der Neuplanung in der Deroystraße sowie außerhalb des Plangebietes werden die Anforderungen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Kurzzeitige Geräuschspitzen können aufgrund des Abstandes zu den Nachbarschaftsnutzungen ausgeschlossen werden.

Wenngleich die Tiefgaragenrampen bereits aus stadtgestalterischen Gründen in die Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen sind, ist dies auch aus Gründen der allgemeinen Lärmvorsorge erforderlich. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z. B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, damit der Lärmschutz auch bei geöffneten Bauteilen gewährleistet ist.

#### **4.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen Sekundärluftschall**

Aufgrund der Überschreitung der maßgebenden Richtwerte nachts für den Sekundärluftschall (siehe Kap. 2.3.9 wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Arnulfstraße sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden (z.B. gemeinsame Tiefgarage) hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen so vorzusehen sind, dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2. in der Rechtsfassung vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts  $L_{AFM} \leq 25$  dB und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $L_{AFmax} \leq 35$  dB einhalten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Für die Büro- und Kindertagesstätte, die nachts keine Schutzbedürftigkeit aufweist, besteht kein Regelungsbedarf.

#### **4.12 Vorkehrungen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen**

Die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb des Plangebiets ergibt sich an den Baukörpern im Nahbereich der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten im GB 3 und GB 6. Im Planfall betragen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) für  $NO_2$  bis zu  $74,0 \mu g/m^3$ ,  $41,1 \mu g/m^3$  für  $PM_{10}$  und  $20,7 \mu g/m^3$  für  $PM_{2,5}$ . An der nach Osten orientierten Außenseite des geplanten Gebäudes im GB 6 ist somit von Überschreitungen der 39.BImSchV auszugehen. Im Innenbereich des Plangebietes gehen die Immissionen dem gegenüber, aufgrund der Gebäudeabschirmungen und dem zunehmenden Abstand von den verkehrsrelevanten Straßen, zurück.

Die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV werden im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten also nicht eingehalten. Daher wird festgesetzt, dass in einem Abstand von bis zu 5 m zu beiden Seiten der Mitte der jeweiligen Tiefgaragenein- und -ausfahrtsspur bis auf einer Höhe von 6 m über Geländeoberkante (EG und OG 1) keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Büroräume, Hausmeisterwohnung) anzuordnen sind. Ausnahmen sind zulässig, sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können (z.B. durch hinterlüftete Vorbauten oder einer von der TG-Zufahrt abgewandten Gebäudeseite).

Bei der Untersuchung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft waren keine relevanten Erhöhungen der Luftschadstoffe zu prognostizieren. Die Grenzwerte der 39.BImSchV für NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> werden eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind folglich nicht zu erwarten.

#### **4.13 Dachform, Dachbegrünung und Dachaufbauten**

Gemäß Vorschlag des Wettbewerbssiegers sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 5 Grad zulässig.

Die Dächer sind soweit sie nicht durch die nachfolgend beschriebenen Anlagen genutzt sind, grundsätzlich extensiv zu begrünen, um einen Beitrag zur Vermeidung kleinklimatischer Aufheizungen in der Stadt zu leisten. Die Regelungen zur Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm inkl. Dränschicht sind erforderlich, um einen nachhaltigen Erfolg der extensiven Begrünung zu erreichen.

Der aufgrund des angestrebten Passiv-Haus-Standards möglicherweise erforderliche Bedarf an Gebäudetechnik soll in einem Technikgeschoss zusammengefasst werden. Um dieses zusätzliche Geschoss stadtgestalterisch zu rechtfertigen, wird bestimmt, dass die Wandhöhe des Technikgeschosses die Attika um maximal 4 m überschreitet, die Materialität der Fassade (Klinkerfassade) aufweist und die Fläche des Technikgeschosses maximal 50 % des darunter liegenden Geschosses betragen kann sowie das Technikgeschoss im gleichen Maß seiner Höhe von der Außenwand entlang der Baugrenze zurücktreten muss. Für das Technikgeschoss wird darüber hinaus eine Überdachung festgesetzt, die extensiv zu begrünen ist. So kann gewährleistet werden, dass ca. 50 % der Dachflächen für die Dachbegrünung zur Verfügung stehen. Ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen sind auf dem Technikgeschoss mit Ausnahme von erforderlichen Kaminen und Sanitärentlüftungen keine weiteren Dachaufbauten zulässig.

Technische Anlagen, die einer ständigen Belüftung bedürfen, Photovoltaikanlagen, Oberlichter sowie die vom Freistaat unter Umständen benötigte Anlage für einen das Netz ergänzenden BOS-Funk (**B**ehörden und **O**rganisationen mit **S**icherheitsaufgaben) können aus funktionalen Gründen nicht überdacht bzw. in das Technikgeschoss integriert werden. Auch für diese Anlagen gilt, dass diese aus stadtgestalterischen Gründen die Wandhöhe des Attikageschosses nicht überragen dürfen, sofern sie nicht wie im Fall von Kaminen und Sanitärentlüftungen aufgrund technischer Vorschriften über den höchsten Punkt des Daches ragen müssen.

Die Nutzung von Sonnenenergie soll grundsätzlich ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Höhe und zum Abstand der Solarpaneele vom Dachrand werden getroffen, um zu vermeiden, dass die Solarpaneele vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind und diese keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen.

Ferner sind Solaranlagen, die mit einem Aufstellwinkel ab 30 Grad vorgesehen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren, damit auch für diese Bereiche die positiven Effekte einer Dachbegrünung hinsichtlich Retentionsfähigkeit und Rückkühlung genutzt werden können.

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der auf dem Dach zulässigen BOS-Funk-Anlage auf einen Mast von 10 m über der festgesetzten Wandhöhe beschränkt sowie ein Abrücken von der der Straße bzw. dem öffentlichen Raum zugewandten Baugrenze festgesetzt, um die städtebaulich, visuelle Auswirkung auf die umliegende Bebauung zu minimieren.

Sofern im Bauraum GB 6 eine Kindertagesstätte mit Außenspielfläche auf dem Dach des 2. Obergeschosses errichtet wird, sind zusätzlich alle für eine qualitätvolle Nutzung der Fläche erforderlichen Einrichtungen wie z.B. Spielgeräte, Ballfangzäune und Beschattungspergolen, etc. auf der Ebene der Außenspielfläche zulässig.

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

Für den Campusbereich wird die Höhenkote 522,70 m über NN gemäß den Vorgaben der hierfür bestehenden Planung angenommen. Der Campus befindet sich somit ca. 0,40 m über der Gehweghöhe an der Arnulfstraße im Süden des Plangebietes und knapp 1,65 m über der Gehweghöhe Ecke Mars- / Derostraße im Nordosten des Plangebietes.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen sind im Plangebiet prinzipiell ausgeschlossen, um das natürliche Gelände zu erhalten. Ausgenommen davon ist der Bereich des Campus, der als verbindendes Freiraumelement zwischen den Baukörpern gegenüber dem umgebenden Straßenniveau etwas angehoben wird. Aufgrund des von Süd nach Nord zur Marsstraße um etwa 1,40 m fallenden Geländes bedarf es daher entsprechender stufenweiser Bodenmodellierungen von bis zu 40 cm zum Erreichen des einheitlichen Campusniveaus.

Darüber hinaus werden Bodenmodellierungen nur bei der Gestaltung von Spielflächen im Plangebiet bis zu  $\pm 0,75$  m zugelassen, um mehr Gestaltungsfreiheit bei der Planung der Außenspielflächen zu ermöglichen und somit den Erfordernissen eines erlebnisreichen Spielens gerecht werden zu können.

#### **4.15 Einfriedungen und Einzäunungen**

Zur Wahrung des öffentlichen Charakters einer Verwaltungseinrichtung und der hierfür erwarteten Durchlässigkeit wird bestimmt, dass im gesamten Plangebiet weder Einfriedungen noch Einzäunungen zulässig sind. Ausgenommen davon bleiben aus Sicherheitsgründen die Einzäunung für die ebenerdige Außenspielfläche der Kindertagesstätte bis zu einer Höhe von 1,50 m. Damit sich die Einzäunung besser in das architektonische Gesamtkonzept einfügt, sind auch Mauerelemente in der selben Höhe zugelassen.

#### **4.16 Grünordnung**

Mit der Neuplanung werden die geplanten Baukörper auf der Ostseite des Planungsgebiets konzentriert und die Freiflächen im westlichen Bereich zu einer großzügigen Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand zusammengefasst. So kann im Bereich der zukünftig öffentlichen Grünfläche ein großer Teil der vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten werden.

Im Zentrum der sechs neuen Baukörper entsteht ein Campus, der als ein mit Baumgruppen gestalteter, urbaner Platzbereich mit einem zentralen Wasserbecken geplant ist. Der als Platzfläche befestigte Campus ist von allen Seiten aus zugänglich, wobei die erforderlichen Höhenangleichungen barrierefrei in Form von Rampen ausgestaltet werden. Von Norden, Süden und Westen sind zusätzlich parallel zu den Rampen Rasenstufen zum Abfangen der Geländehöhen geplant, um den offenen Charakter des Gebiets zu erhalten.

Damit stehen den Berufstätigen des Steuerzentrums wie auch den Anwohnerinnen und Anwohnern des Quartiers weiterhin die fußläufige Durchgängigkeit und Freiflächen auf dem geplanten Campusgelände und der westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche, die durch einen parkartigen Charakter geprägt ist, zur Verfügung.

#### **Begrünung des Baugebiets**

Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Baugebietes sind zu begrünen und zu bepflanzen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu den dicht bebauten und gepflasterten Campusflächen zu erreichen und die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen. Da die in diesen Bereichen zulässige Unterbauung durch Tiefgaragen überwiegend erst im 2. UG geplant ist, steht auch für die Pflanzung von Gehölzen ausreichend durchwurzelbarer Bodenaufbau

zur Verfügung.

Die als „Flächen parkartig zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche westlich des Campus dienen dem Übergang zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Durch die Festsetzung soll eine funktionale und gestalterische Verbindung zwischen den Freibereichen der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche erzielt werden.

Der Vorgartenbereich zwischen Steuerzentrum und Deroystraße bzw. zwischen Steuerzentrum und Marsstraße soll erhalten bleiben. Er bildet, in Verbindung mit dem in großen Teilen zu erhaltenden wertvollen Baumbestand das Entree für den zukünftigen Parteienverkehr des Steuerzentrums und trägt entscheidend zum positiven stadträumlichen Erscheinungsbild des angrenzenden Straßenraums bei.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sind Wege und Zufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die auf insgesamt 15 Abstellplätze beschränkte Stellplatzanlage im Norden des Planungsgebiets ist in einer wasserdurchlässiger Ausführung geplant. Die Anlage wird so in den Vegetationsbestand integriert, dass möglichst wenig Baumfällungen notwendig werden. Die in diesem Bereich vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden rückgebaut und begrünt.

Mit der Möglichkeit, von den Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung abzuweichen, soweit die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, sollen langfristig die Ziele des Bebauungsplanes mit Grünordnung gesichert werden und für die Ausführung ein gewisses Maß an Freiheit gegeben werden.

Um eine ausreichende Qualität der Bepflanzung herzustellen und die Möglichkeit der Regenwasserretention zu schaffen, sind die unterirdischen Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden mind. 1,00 m abzusenken und ebenso hoch mit entsprechend wirksamen Bodenaufbau zu überdecken.

### **Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Planungsgebiets soll parkartig mit zahlreichen Neupflanzungen in den Randbereichen gestaltet werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind besondere Gestaltungselemente wie z.B Kunstobjekte zulässig um die Attraktivität der Grünfläche zu erhöhen. Die Rasenflächen im Zentrum der öffentlichen Freifläche sollen als offene Fläche zugänglich sein und sind Bewegungsaktivitäten wie Joggen oder Ballspiel vorbehalten.

### **Baumpflanzungen**

Bäume haben im städtischen Raum durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatischen Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem stellen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten dar. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Pflanzung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzqualitäten an Baumpflanzungen festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung kann in den Bereichen der künftigen Gebäude und des Campus der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden. Soweit Bäume betroffen sind, die gemäß Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München geschützt und ersatzpflichtig sind, wird durch folgende Festsetzungen sichergestellt, dass sie innerhalb Planungsgebietes ersetzt werden können:

- In der Planzeichnung sind 36 große Bäume als zu pflanzen festgesetzt, die zum einen für den sog. Campus ein wichtiges räumliches Gestaltungselement darstellen und zum anderen den sehr erhaltenswerten Baumbestand entlang der Deroystraße durch Neupflanzungen ergänzen sollen, um den alleeartigen Charakter der

Straße weiterhin zu erhalten.

- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer bzw. ein mittelgroßer Laubbaum als zu pflanzen festgesetzt. Die als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume im Bereich der Campusfläche sowie entlang der Deroystraße können auf diese Anzahl angerechnet werden. Des Weiteren können vorhandene Bäume, die nicht zum Erhalt festgesetzt sind und dennoch erhalten werden, auf diese Anzahl angerechnet werden. Über diese Festsetzung können ca. 68 Bäume als Ersatzpflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung nachgewiesen werden.
- Der restliche Teil der erforderlichen Ersatzpflanzung soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche über eine absolute Anzahl von mindestens 81 großen, heimischen Laubbäumen als Neupflanzungen festgesetzt werden. Die aus dem Fällbescheid des ersten Bauabschnittes BA 1 geforderte Anzahl an Ersatzpflanzungen werden mit einberechnet. Damit soll zusätzlich die parkartige Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche unterstrichen werden.

Anzahl der Bäume auf dem Baugebiet	362
→ davon unter BaumSchVO	260
Anzahl der Baumfällungen Bauabschnitt 1 (gem. Baugenehmigung)	71
→ davon ersatzpflichtig gem. BaumSchVO	41
Anzahl erforderlicher Baumfällungen Bauabschnitt 2 – 6	157
→ davon ersatzpflichtig gem. BaumSchVO	108
Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen insgesamt	149
Neupflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung	68
Neupflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche	81

Die Ersatzpflanzung für voraussichtlich sechs Bäume im öffentlichen Straßenraum entlang der Marsstraße wird im Zuge des Zustimmungsverfahrens abgestimmt. Die Pflanzung kann im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Die neue sowie die vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten.

Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine gesunde Entwicklung der Bäume und somit eine ausreichende Standsicherheit zu gewährleisten. Bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen ist eine durchwurzelbare Mindestfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

### **Umgang mit Leitungsrechten und möglichen Kampfmittelfunden**

Im Bereich nördlich der Bauräume GB 1 und GB 2 verläuft die Leitungstrasse eines Hauptsammelkanals der Münchner Stadtentwässerung sowie weitere Leitungstrassen für die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation, die teilweise von Bestandsbäumen überstellt ist. Diese Bäume sind auf Grund ihrer Wertigkeit und ihrer ortsbildprägenden Funktion als zu erhalten festgesetzt. Im Falle von notwendigen Arbeiten am bestehenden Hauptsammelkanal und an den vorhandenen Leitungen sind die erforderlichen Fällungen von in diesem Bereich als zu erhalten festgesetzten Bäumen zulässig. In diesem Fall sind gleichwertige Ersatzpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachzuweisen. Flächen, die für die Feuerwehrzufahrten notwendig sind, sind hierbei von Bepflanzung freizuhalten.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem gesamten Planungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. hierzu Ziffer 4.20). Sollte es aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich werden, aufgefundene Kampfmittel zu entfernen, ist es ausnahmsweise, falls andere Möglichkeiten der Freimessung ausscheiden, zulässig, als zu erhalten festgesetzten Baumbestand in den betroffenen Bereichen ausnahmsweise zu fällen. Auch hier sind gleichwertige Ersatzpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachzuweisen.

#### **4.17 Versickerung**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlags von Dachflächen, Tiefgaragen sowie befestigten Flächen ist unter Nutzung des Retentionsvolumens der begrünten Dachflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung zu gewährleisten. Da infolge der hohen zulässigen Grundflächenzahl und aus sonstigen funktionalen Gründen keine oberflächige Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist, ist eine Versickerung über Rigolen und Sickerschächte zulässig.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale Rigolensysteme in den verbleibenden, nicht unterbauten Randbereichen westlich und östlich der geplanten Baukörper zu versickern.

Auch unterhalb des Wasserbecken auf der Campusfläche wird eine Rigole der Versickerung des Niederschlagswassers dienen. Die Belange der Versickerung wurden im hydrogeologischen Gutachten berücksichtigt und sind in die Berechnungen eingeflossen.

#### **4.18 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Ein ökologischer Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 945 ist auf dem gesamten Baugrundstück eine Tiefgarage zulässig, zudem ist auch durch die zum Zeitpunkt der Rechtskraft gültige Baunutzungsverordnung keine Beschränkung bzgl. Versiegelungen von Flächen gegeben. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist folglich nicht zu leisten. Der Ersatz von durch die Baumschutzverordnung geschütztem Baumbestand wird im Bebauungsplan geregelt.

#### **4.19 Artenschutz**

Der artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat zum Ergebnis, dass im Planungsgebiet streng geschützte Arten nachweisbar sind, jedoch weder von Fledermäusen dauerhaft besiedelte Quartiere noch Brutnachweise von den untersuchten Vogelarten nachgewiesen werden konnten. Zumindest bei Fledermäusen kann die Nutzung von möglichen Zwischenquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Angesichts der derzeit vorgefundenen Habitatstrukturen sowie der Lebensraumanprüche der untersuchten und nachgewiesenen Arten kann daher davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben keine Tötung, Störung oder Schädigung streng geschützter Arten gem. § 44 Abs. 1 Satz 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in mögliche Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sind zu beachten:

- Begutachtung der Gebäude und der betroffenen Gehölzbestände unmittelbar vor Gebäudeabriss bzw. Fällungen durch einen Sachverständigen auf Quartiere, um eine Verletzung oder Tötung von Individuen zu vermeiden.

- Bei positivem Befund: Festlegung der weiteren Vorgehensweise in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde z.B. Fällungen von Gehölzen und Gebäudeabriss nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar oder Schaffung von Ersatzquartieren.
- Maßnahmen sind ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Für diese Vermeidungsmaßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplanes keine besonderen Festsetzungen erforderlich, da hierfür aufgrund bestehender gesetzlicher Regelungen (strenger Artenschutz gem. § 44 BNatSchG, Fällzeitbeschränkung gem. § 39 BNatSchG) ohnehin eine Verpflichtung besteht.

Da sich die Realisierung des Gesamtvorhabens über einen sehr langen Zeitraum erstrecken wird, kann eine Betroffenheit streng geschützter Arten zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Strukturen im Planungsgebiet lassen durchaus zu, dass sich streng geschützte Arten im Planungsgebiet ansiedeln können. Daher sind, ergänzend zum vorliegenden Fachbeitrag für die einzelnen Bauabschnitte im Zustimmungsverfahren gem. Art 73 BayBO eigenständige artenschutzrechtliche Beurteilungen zu erbringen.

#### **4.20 Altlasten / Kampfmittel**

Die Planung ist trotz des vorhandenen Altlastenverdachts (belastetes Auffüllmaterial) durchführbar, da die Bodenbelastungen als sanierbar eingestuft werden. Im Zuge der Neubauarbeiten werden die vorhandenen belasteten Auffüllungen entweder ausgehoben und vom Grundstück entfernt oder durch die Neugestaltung der Freiflächen ebenfalls überbaut.

Während des Bauvollzugs der einzelnen Bauabschnitte sind daher die Aushubarbeiten gutachterlich zu begleiten und hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu beproben. Der anfallende Aushub wird nicht uneingeschränkt verwertbar sein, sondern in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt einer geordneten Entsorgung gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) zuzuführen sein.

Zur Sicherstellung des Vorgehens wird das Fachreferat im Rahmen des Zustimmungsverfahrens entsprechende Auflagen formulieren. Über die Entsorgungsarbeiten ist eine Abschlussdokumentation bei der Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt, vorzulegen.

Entsprechend der Vorgehensweise für den 1. Bauabschnitt sind auf Grund der Befunde aus der Kampfmittelortung die Aushubarbeiten für die weiteren Bauabschnitte grundsätzlich von einem Kampfmittelsachkundigen zu begleiten. Bei der baubegleitenden Kampfmittelsondierung wird ein lageweiser Aushub unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers gemäß § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) durchgeführt. Diese Methode ist erprobt und geeignet eine Kampfmittelfreiheit zu bewerkstelligen. Die Kosten trägt der Freistaat Bayern.

Für den geplante Erwerb der öffentlichen Grünfläche im Westen durch die Landeshauptstadt München vom Freistaat Bayern und für die Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 6840, die der Freistaat plant von der Landeshauptstadt München zu erwerben, wird eine Präzisierung der weiteren Maßnahmen der Kampfmittelerkundung (Räummethode und Räumziel) und Räumung erfolgen, indem ein Kampfmittelräumkonzept für diese Flächen vereinbart wird. Das Räumkonzept und die hinterlegten Kosten werden Teil der Grundstücksverhandlungen zwischen dem Freistaat Bayern und der Landeshauptstadt München sein.

#### **4.21 Vorbeugender Brandschutz**

Sämtliche erforderliche Flächen für die Feuerwehr werden auf Privatgrund liegen. Da

die Entfernung der Bauabschnitte in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt, sind von der Deroystraße zwei Feuerwehrezufahrten vorgesehen, die über einen Ringschluss miteinander verbunden sind. An diese Zufahrten schließen sich die jeweils erforderlichen sechs Bewegungsflächen an.

Eine weitere Bewegungsfläche liegt westlich des Bauraumes GB1 und wird über die Marsstraße angefahren. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nicht erforderlich, wenn alle Gebäude des Steuerzentrums (Bauabschnitt 1 bis 6) über zwei bauliche Rettungswege verfügen.

Durch den Bau von Löschwasserzisternen und/oder Hydranten en Bereich der bebauten Campusfläche kann die ausreichende Versorgung mit und Zugänglichkeit zum Löschwasser sichergestellt werden.

Der vorbeugende Brandschutz ist im Zustimmungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.22 Abfallentsorgung**

Der anfallende Müll wird im Keller der einzelnen Gebäudetrakte gesammelt, am Abholtag mit Lastenaufzügen nach oben und auf Müllstellplätze gebracht. Hierfür sind folgende drei Müllstellplätze geplant:

- nördlich des Fahrradabstellplatzes zwischen den Bauräumen GB 3 und GB 4 (für den anfallenden Müll aus den Bauräumen GB 3 und GB 4) sowie
- südlich des Fahrradabstellplatzes zwischen den Bauräumen GB 1 und GB 2 (für den anfallenden Müll aus den Bauräumen GB 1, GB 2 und GB 5)
- östlich der Außenspielfläche (für den anfallenden Müll aus dem Bauraum GB 6).

Die beiden erstbeschriebenen Müllstellplätze befinden sich auf der befestigten Freifläche zwischen den einzelnen Gebäudetrakten (Campus) und sind über eine innere Ringschließung von den Müllfahrzeugen anfahrbar. Der Müllstellplatz für den Bauraum GB 6 ist direkt von der Deroystraße zu erreichen.

#### **4.23 Mobilitätskonzept**

Der Freistaat Bayern unterstützt die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs durch die Bereitstellung von preisreduzierten Job-Tickets für die Bayerische Oberlandbahn (BOB), den MERIDIAN sowie den MVG. Damit wird ein Anreiz geschaffen, die an das ÖPNV-Netz gut angebundene Verwaltungsgebäude in der Deroystraße mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzufahren und auf die Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges zu verzichten.

Darüber hinaus sind die benutzerfreundlichen überdachten oberirdischen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie die unterirdischen Fahrradabstellplätze im 1. Untergeschoss dazu geeignet insbesondere im Stadtgebiet ansässige Beschäftigte an die Benutzung des Fahrrades anstelle des Kraftfahrzeuges zu binden.

Die Trambahnlinien 16 und 17 verkehren auf der Arnulfstraße derzeit von Mo-Fr in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr alternierend im 10-Minuten Takt, so dass i.d.R. jede Haltestelle alle 5 Minuten angefahren wird. Das Platzangebot wird durch stufenweise Umstellung der Linien auf größere Fahrzeuge (in 2012 wurde die Linie 17 umgestellt, ab 2018 ist die Linie 16 geplant) um ca. 40 % erhöht. Im Laufe des kommenden Jahrzehnts ist aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Verkehrsentwicklung mit einer weiteren Erhöhung der Angebotskapazität zu rechnen.

#### **4.24 Barrierefreiheit**

Im Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB sind keine Satzungsbestimmungen bzgl. Barrierefreiheit vorgesehen.

Der Freistaat Bayern ist gemäß Art. 48 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 BayBO als öffentlicher Bauherr zur barrierefreien Gestaltung seiner Verwaltungsgebäude verpflichtet und hat im Bauvollzug hier eine Vorbildfunktion.

Bemusterungen, Abnahmen und Übergaben erfolgen im Zusammenwirken mit den bestellten Schwerbehindertenbeauftragten des Nutzers, hier der Finanzverwaltung. Weiter hat die staatliche Bauverwaltung ergänzend ein Audit eingeführt, um eine Qualitätssicherung der Maßnahmen auch im Hinblick auf die Umsetzung bzgl. Barrierefreiheit zu erreichen.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebau / Verkehr**

Mit der Konzentration der Finanzverwaltung auf dem Gelände in der Deroystraße wird dem Ziel der Erhaltung öffentlicher Verwaltungseinrichtungen in der Innenstadt weiterhin Rechnung getragen. Der Standort wurde bislang durch die Finanzverwaltung genutzt und wird mit der Überplanung am Standort neu geordnet und nachverdichtet. Die Art der bestehenden Nutzung bleibt dabei erhalten.

Für die Beschäftigten in der Steuerverwaltung werden Arbeitswege optimiert und das Arbeitsplatzumfeld aufgewertet. Für die Besucher und Kunden erfolgt eine klare Adressbildung an diesem Standort mit optimaler verkehrlicher Erreichbarkeit. Die über das Stadtgebiet verteilten bisherigen Behördenstandorte werden sukzessive aufgelassen und die freierwerdenden Gebäude bzw. Grundstücke können anderen Nutzungen (z.B. Wohnen) zugeführt werden.

Die vorgesehenen Gebäudehöhen, die unter der gebauten bzw. bisher insbesondere im nördlichen Grundstücksbereich maximal möglichen Gebäudehöhe bleibt, sorgt dafür, dass sich die geplante Bebauung besser als bisher in die städtebauliche Umgebung einfügt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Delta 1 bis 2 %) ist gering und führt zu einer geringen Erhöhung der Verkehrslärmimmission auf den angrenzenden Straßen. Die öffentlichen Parkplätze an der Marsstraße entfallen, diese sind jedoch entbehrlich.

Es werden hochwertige Fahrradabstellplätze geschaffen. Die Radwegverbindung entlang der Marsstraße wird in ihrem Verlauf begradigt und die Übergänge zum bestehenden Radwegenetz optimiert.

### **5.2 Grünordnung**

Für die zukünftigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stehen auf dem Baugebiet ausreichend Freiflächen zur Erholung zur Verfügung und die geplante öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 14.900 m<sup>2</sup> trägt zur Erhöhung der Grünausstattung des Quartiers bei. Insgesamt werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 149 Bäume, die unter die Münchner Baumschutzverordnung fallen, gefällt. Durch die Festsetzungen können diese innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung ersetzt werden.

Die Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich um 4.100 m<sup>2</sup> von 38.000 m<sup>2</sup> auf 42.100 m<sup>2</sup>. Das entspricht einer Erhöhung des Versiegelungsgrades von 57% auf 64%. Zu beachten ist dabei, dass im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 945 die planungsrechtliche Möglichkeit der Versiegelung nur zum Teil ausgeschöpft wurde und diese durch vorliegenden Bebauungsplan auf das angegebene Maß beschränkt wird.

Die geplante extensive Dachbegrünung trägt zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers bei und vermindert dadurch die Abflussspitzen bei Starkregen. Durch die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Verwaltung wird die Grundwasserneubildungsrate unterstützt.

### **5.3 Wirtschaft und soziale Infrastruktur**

Die Neuordnung des Areals hat keine negativen Auswirkungen auf Wirtschaft und Versorgung. Die Konzentration der Steuerverwaltung an einem Ort stärkt jedoch die Zentralität der Landeshaupt München und sichert nachhaltig die entsprechenden Arbeitsplätze vor Ort.

Der Erhalt der Kindertagesstätte mit zwei Kindergartengruppen ist sichergestellt. Positiv wirkt sich die geplante, zusätzliche Schaffung von vier Kinderkrippengruppen aus. Die Hälfte des Betreuungsangebotes kommt dabei der Stadt München und der Bewohnerschaft im näheren Umfeld zugute.

### **5.4 Wohnraum gemäß Innenstadtkonzept**

Für die im Rahmen der Bebauungsplanänderung überschlägige Baurechtsmehrung von ca. 28.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind bei einem geforderten Wohnanteil von bis zu 30 % der Geschossfläche (siehe Eckdatenbeschluss vom 04.10.2007, RIS-Nr. 02-08/V 09832) max. ca. 8.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen auf Grundlage des Innenstadtkonzeptes im Innenstadtbereich zu schaffen. Mit der Konzentration der Finanzverwaltung in der Deroystraße scheidet jedoch die Schaffung des geforderten Wohnanteils auf dem Areal selbst aus.

Der Freistaat Bayern schlägt aus Gründen der zeitlichen Realisierbarkeit vor, anstelle der bislang hierfür vorgesehenen Wohnraumentwicklung am Standort der Karl-/Barer-/Katharina-von-Bora-Straße (ehemals Meiserstraße)/Arcostraße und an der Prinz-Ludwig-Straße nun die Erzgießereistraße 14 und Linprunstraße 18 (ebenso im Stadtbezirk 3, Maxvorstadt) zu verwenden.

Die dort befindlichen Büroflächen und gewerblichen Nutzungen sollen durch Abriss mit anschließender Neubebauung der geänderten Nutzung „Wohnen“ zugeführt werden. Die Umsetzung dieses Vorhabens wird voraussichtlich 2018 durch die Stadibau, Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH, beginnen. Die Sicherung dieser Wohnnutzung erfolgt durch eine entsprechende Verpflichtung des Freistaates Bayern gegenüber der Landeshauptstadt München.

### **5.5 Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Der Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde am 10.09.2014 das Vorhaben des Freistaates Bayern vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Lasten und Kosten bei der Landeshauptstadt München im Sinne der SoBoN-Grundsätze aus. Daher finden die Regelungen und Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

## **6. Sonstige vertragliche Regelungen und Kosten**

### **6.1 Vertragliche Regelungen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Grundstückstausch mit dem Freistaat Bayern vorgesehen.

Im Wesentlichen gilt es dort zu regeln, dass der im Eigentum des Freistaates befindliche Teil der festgesetzten öffentliche Grünfläche nach Abbruch des darauf befindlichen Gebäudebestandes (Deroystraße Nr. 18) vollständig an die Landeshauptstadt München übergeht. Es ist geplant, diesen Übergang in zwei Schritten zu vollziehen, damit der vorwiegend nördliche Teil der Grünfläche (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) der Öffentlichkeit bereits nach Fertigstellung des BA 1 wieder als Erholungsraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Rahmen dieses Vertrages bietet es sich an, auch die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1873 als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche bzw. jetzt als Gehweg genutzte Fläche nördlich der Arnulfstraße, die sich noch im Eigentum des Freistaates Bayern befindet, in das Eigentum der Stadt zu übertragen.

Im Tausch dazu sollen die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen (Teilflächen von Fl.Nr. 6840) von ca. 2.500 m<sup>2</sup> im Norden des Plangebietes an den Freistaat Bayern zur Arrondierung des Baugebietes übergeben werden.

Die Änderung der Eigentumsverhältnisse und die geplante Änderung der Nutzung wird durch eine Änderung der Straßenbegrenzungslinie ermöglicht. Dabei wird eine bisher auf öffentlichem Grund bestehende Fuß- und Radwegverbindung verlegt werden müssen. Die Kosten des Umbaus der Fuß- und Radwegverbindung sind vom Planungsbegünstigten zu tragen, dies wird Teil der Vertragsverhandlungen zwischen Freistaat Bayern und der Landeshauptstadt München – Kommunalreferat sein. Ebenso sind die Kosten des Rückbaus der entbehrlichen Stellplatzanlage vom Freistaat Bayern zu tragen.

Die fußläufige Durchquerung des Plangebietes wird im Bebauungsplan zugunsten der Öffentlichkeit gesichert.

Weiter werden im Zuge der Grundstücksübertragung Leitungsrechte in der Arrondierungsfläche (Teilflächen von Fl.Nr. 6840) gesichert.

Aufgrund der vorhandenen Telekommunikationsleitungen am Westrand der öffentlichen Grünfläche werden Leitungsschutzzonen hinweislich dargestellt.

## 6.2 Kosten

Als Folge des Grundstückstausches entstehen der Landeshauptstadt München Kosten für die Herstellung und den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche (ca. 14.900 m<sup>2</sup>). Andererseits entfallen für die Landeshauptstadt München mit Übergang des Arrondierungsgrundstücks (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) an den Freistaat Kosten für Pflege und Unterhalt dieser Flächen. Die Herstellungskosten der öffentlichen Grünfläche sind nicht ursächlich und somit von der Stadt aufzubringen. Die Kosten werden zu gegebener Zeit im MIP angemeldet werden müssen.

Die Kosten für den Bau des neuen straßenbegleitenden Fuß-/Radweges entlang der Marsstraße sollen im Grundstückstauschvertrag mit geregelt werden.

## 7. Daten zum Bebauungsplan

Gesamtumfang	6,6 ha	66.000 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“	3,9 ha	39.140 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1,5 ha	14.910 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1,2 ha	12.000 m <sup>2</sup>
Soziale Infrastruktur	4 Kinderkrippengruppen 2 Kindergartengruppen	

## 8. Gutachten

Folgende Gutachten sind in der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden:

- Hydrogeologisches Gutachten, Grundlagenermittlung zur Thermischen Grundwassernutzung (Machbarkeitsstudie), 8. August 2013
- Hydrogeologisches Gutachten, Grundlagenermittlung im Zuge der Bauleitplanung, Neubau eines Steuerzentrums, 1. -6. Bauabschnitt, 19. August 2014
- Bericht Grundwassermodellberechnungen, Neubau Steuerzentrum, 1. - 6. Bauabschnitt, 09. Dezember 2015
- Orientierende Altlastenuntersuchung, Neubau eines Steuerzentrums, Bauabschnitte 1 – 6, 5. Juni 2014

- Schalltechnische Untersuchung, Änderung Bebauungsplan Nr. 945 „Steuerzentrum München“, Februar 2017
- Variantenuntersuchung zum Standort der Freifläche der Kindertagesstätte Juli 2015, Februar 2016
- Erforderliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Freispielflächen für Kinder, Januar 2017
- Verkehrsuntersuchung zum Realisierungswettbewerb Steuerzentrum München, Deroystraße / Marsstraße, aktualisiert Februar 2016
- Untersuchungsbericht Kampfmittelortung BV Finanzamt München in der Deroystraße in München, August 2013
- Luftschadstofftechnische Untersuchung, Änderung Bebauungsplan Nr. 945 „Steuerzentrum München“, Bericht Nr. 740-4649-1, Juni 2016
- Baumbestandsplan, Baumbestandsliste und Bewertung, August 2015
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Änderung Bebauungsplan Nr. 945 „Steuerzentrum München“, Januar 2016, redaktionelle Änderung im Juni 2016
- Besonnungsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 2093 – Steuerzentrum-, Juli 2016
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplanvorhaben Nr. 2093 „Steuerzentrum München“, November 2016