

Telefon: 0 233-22668
22664
21074
26157
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/4

Umstrukturierung des Areals Campus Süd/Hochhaus an der Baierbrunner Straße

- A) Bericht über die Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54**
- B) Weiteres Vorgehen**
- C) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung**
- D) Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c für den Teilbereich (des modifizierten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013)
Siemensallee (nördlich)
Baierbrunner Straße (westlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a)
(Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne)
- Einleitungsbeschluss und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 -**
- E) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d für den Teilbereich (des modifizierten Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013)
Hofmannstraße (östlich),
Baierbrunner Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich),
Gleisweilerstraße (östlich)
Allmannshausener Straße (östlich)
Dönnigesstraße (südlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1930a und 155)
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303a)
- Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.12.2013 -**
- F) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1473 vom 11.04.1984**

Stadtbezirk 19 - Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04605

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5.000 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d
3. Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)
4. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a (o. M.)
5. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB der ISARIA Tower GmbH mit Projektplänen
6. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
7. Übersichtsplan Aufstellungsbeschluss Nr. 1473 vom 11.04.1984

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß §§ 2 Nr. 13, 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

A) Bekanntgabe der Ergebnisse des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54

1. Vorgegangene Beschlüsse / Planungsverlauf

Mit dem Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) wurden die Planungsziele im Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 vom 09.04.2003 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01983) sowie das zugehörige Strukturkonzept geändert. Die Modifizierung erfolgte u.a. im Bereich Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich) und trägt den geänderten Rahmenbedingungen und neuen Zielsetzungen, auf dem ursprünglich zur Entwicklung des Kernstandortes der Firma Siemens AG vorgesehenen Bereich nun ein Wohngebiet zu entwickeln, Rechnung.

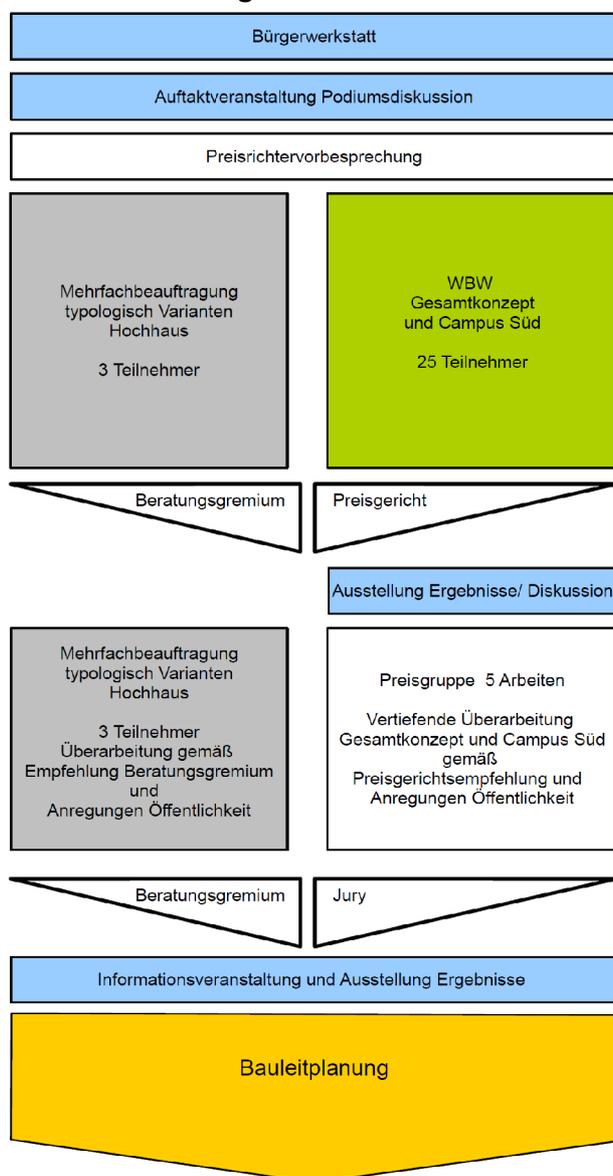
Gemäß Grundsatzbeschluss vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) sollen auf Grundlage einer Gesamtkonzeption die zwei Teilgebiete „Campus Süd“ und „Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“ gemeinschaftlich als Wohnstandort entwickelt werden. Das Teilgebiet „Campus Süd“ umfasst dabei im Wesentlichen die Kerngebietsfläche MK1 des seit 20.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a. Das Teilgebiet „Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“ umfasst das unmittelbar östlich anschließende, aber überwiegend außerhalb des Umgriffs dieses Bebauungsplanes liegende Grundstück, das mit dem ehemaligen Siemens-Hochhaus bebaut ist.

Die beiden damaligen Eigentümerinnen beauftragten umfangreiche Testentwürfe und Voruntersuchungen und veranstalteten im Februar 2014 in enger Zusammenarbeit

mit der Landeshauptstadt München eine eintägige Bürgerwerkstatt zur frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden bei der Ermittlung der Eckdaten berücksichtigt.

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239) einem Eckdatenbeschluss als Grundlage eines Wettbewerbs zugestimmt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung anschließend zum Bericht über das Ergebnis sowie zur Vorlage von Vorschlägen für die Umsetzung in den weiteren Verfahren beauftragt.

2. Durchführung des Wettbewerbs



Auf Grundlage der Vorgaben des Stadtratsbeschlusses und der Ergebnisse der Bürgerwerkstatt wurde von der PATRIZIA Projekt Hofmannstraße S.à r.l., vertreten durch die PATRIZIA Deutschland GmbH und der PBS Immobilien GmbH als Ausloberinnen, in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München von November 2014 bis Januar 2015 ein Planungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt. Parallel zum Wettbewerbsverfahren für das Gesamtkonzept wurde im Zeitraum von November 2014 bis Mai 2015 durch eine Mehrfachbeauftragung ausgelotet, wie das ehemalige bestehende Bürohochhaus an der Baierbrunner Straße zu einem Wohngebäude umgenutzt werden kann.

In Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung fand am 6. November 2014 auf dem Wettbewerbsgelände eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die Ergebnisse der Veranstaltung wurden im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung diskutiert. Sie sind in Gänze in Form eines Berichtes dokumentiert und wurden den Wettbewerbsteilnehmern und -teilnehmerinnen im Anhang zur Auslobung zur Verfügung gestellt.

Teilnehmer und Teilnehmerinnen

Zusätzlich zu vier gesetzten Büros wurden über ein vorgeschaltetes Auswahlverfahren gemäß § 3 Abs. 3 RPW weitere 21 geeignete Planungsbüros von einem Auswahlgremium für den Planungswettbewerb „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ ermittelt.

Es wurden folgende Planungsbüros eingeladen:

- 1 03 Architekten, München
- 2 Auer Weber Assoziierte, München
- 3 be-planen, München
- 4 Blaumoser Architekten, Starnberg
- 5 COBE, Berlin¹⁵
- 6 DRAGOMIR STADTPLANUNG, München mit Brückner Architekten, München
- 7 GSP Architekten, München
- 8 Hierl Architekten, München
- 9 Jourdan & Müller, Frankfurt am Main
- 10 kleyer.koblitz.letzel.freivogel, Berlin
- 11 Köstlbacher Miczka Architektur Urbanistik, Regensburg
- 12 lauber + zottmann architekten, München mit Valentien + Valentien Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Weßling
- 13 M8 Architekten, München mit S333 Architecture & Urbanism, London
- 14 Maurer + Frick, München mit FRICK KRÜGER NUSSER PLAN2, München
- 15 MLA+, Rotterdam
- 16 Müller Reimann Architekten, Berlin mit K+P Architekten und Stadtplaner, München
- 17 Niemann + Steege, Düsseldorf
- 18 ORTNER & ORTNER BAUKUNST, Berlin
- 19 Rapp + Rapp, Amsterdam
- 20 raumwerk, Frankfurt am Main

- 21 rheinflügel severin, Düsseldorf
- 22 roedig , schop architekten, Berlin
- 23 Schneider + Schumacher, Frankfurt am Main
- 24 zillerplus Architekten und Stadtplaner, München
- 25 Zwischenräume Architekten + Stadtplaner, München

Für den Wettbewerb war eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten zwingend vorgeschrieben.

Zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 wurden folgende 3 Büros eingeladen:

- 1 Meili, Peter Architekten, München
- 2 Planquadrat Architekten und Stadtplaner, Darmstadt
- 3 querkraft architekten zt gmbh, Wien

Preisgerichtssitzung Wettbewerb

Am 10.02. und 11.02.2015 fand die zweitägige Preisgerichtssitzung für den Planungswettbewerb Gesamtkonzept statt. Aus den 22 eingereichten Wettbewerbsbeiträgen wählte das Preisgericht eine gleichrangige Preisgruppe von fünf Arbeiten.

Das waren:

- BLAUMOSER Architekten, Starnberg mit Zaharias Landschaftsarchitekten, München
- lauber + zottmann Architekten GmbH, München mit Valentien + Valentien, Weßling
- Ortner & Ortner Baukunst Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
- Rapp+Rapp B.V., Amsterdam mit Lützow 7 C. Müller J. Wehberg, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin
- raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbh, Frankfurt am Main mit ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin

Das Preisgericht fungierte zugleich als Beratungsgremium für das Planungsverfahren Hochhaus. Zu den Arbeiten, die durch die Entwurfsverfasser vorgestellt wurden, konnten Anregungen und Empfehlungen für die im März bis April 2015 erfolgte Überarbeitungsphase gegeben werden.

Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse und Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit

Mit einer Ausstellung von 20.02. bis 02.03.2015 auf dem Gelände Campus Süd machten die Ausloberinnen alle Wettbewerbsbeiträge der interessierten Öffentlichkeit zugänglich. Als Abschluss erfolgte am 02.03.2015 eine Abendveranstaltung im Rah-

men der erweiterten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Arbeiten der Preisgruppe des Wettbewerbs Gesamtkonzept wurden von den einzelnen Entwurfsverfassern vorgestellt und anschließend diskutiert. Die gewonnenen Anregungen wurden dokumentiert und an die Planungsteams sowie an die Jury zu Beginn der Überarbeitungsphase weitergegeben.

Überarbeitung der Arbeiten der Preisgruppe Wettbewerb und Weiterbearbeitung der Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes bzw. des Beratungsgremiums und der Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung vom 02.03.2015 vertieften die ausgewählten Planungsteams ihre Entwürfe.

Ergebnis der Überarbeitung – Jurysitzung und Beratungsgremium

Am 08.05.2015 fand erneut eine Sitzung der Jury und des Beratungsgremiums statt.

Würdigung und Empfehlungen der Jury für die Überarbeitung des Wettbewerbs Gesamtkonzept:

Die Jury empfiehlt, den Entwurf von Rapp+Rapp mit Lützwow 7 der weiteren städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planung zugrunde zu legen. In der weiteren Bearbeitung sollen neben den Hinweisen der Jury auch die Anregungen aus der 4. Bürgerveranstaltung (Anm.: die am 11.05.2015 stattfand) berücksichtigt werden.

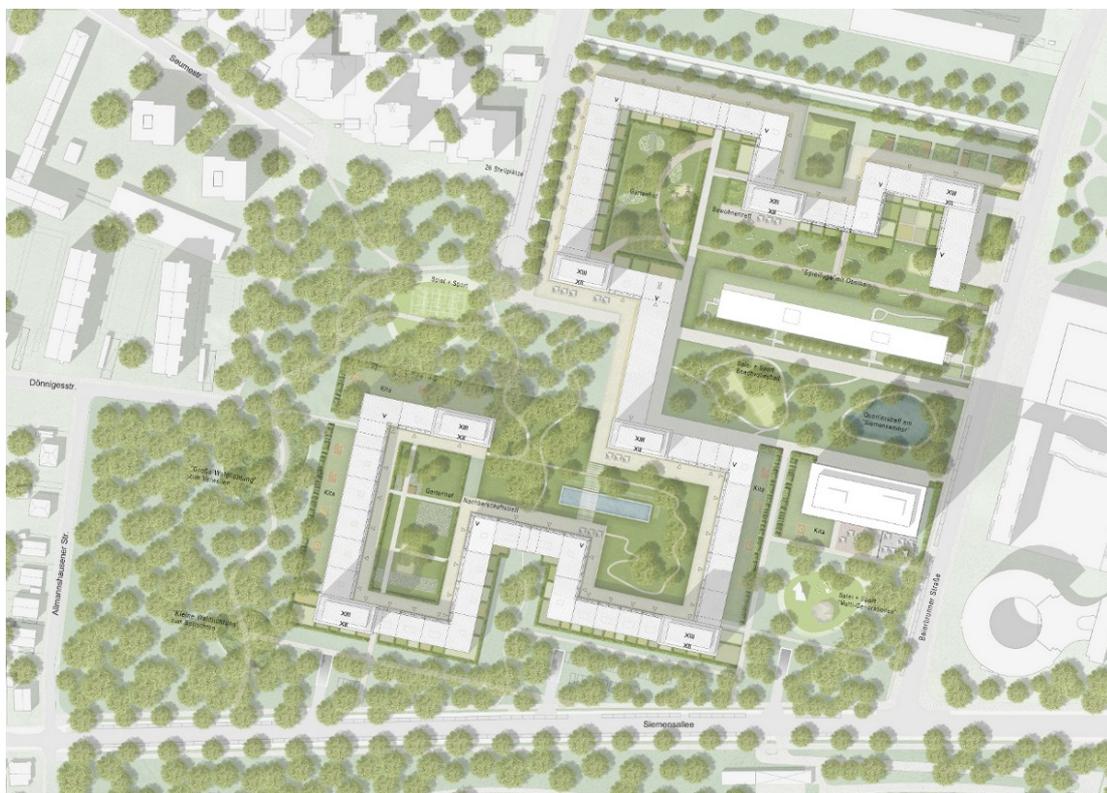


Abb. Gesamtkonzept von Rapp+Rapp mit Lützwow 7 / PATRIZIA

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung:

Dem Entwurf gelingt es mit einer - nach Überarbeitung - fünfgeschossig durchgehenden, mäandrierenden Gebäudestruktur gleichermaßen Bezug zum wertvollen Grünraum aufzunehmen und die bestehenden Gebäude des Studentenwohnheims und des Maurer-Hochhauses auf selbstverständliche Weise in das städtebauliche System zu integrieren. Sieben gut platzierte, zwölfgeschossige Hochpunkte mit jeweils einem aufgesetzten Staffelgeschoss interpretieren Theodor Fischers Intention einer Parkfront zum Hermann-von-Siemens-Park neu und vermitteln geschickt und eigenständig zur Höhenentwicklung des Maurer-Hochhauses.

Die angebotenen Wohnungstypen und die hieraus resultierenden Gebäudetiefen sind nachvollziehbar und führen zum gewünschten Wohnungsmix. Einzig die Torsituation zum Siemens-Wäldchen kann in ihrer monumentalen Ausformung wie auch in der angebotenen Erschließung der darüber liegenden Wohnungen nicht überzeugen. Die Aufteilung der Großform in realisierbare Bauabschnitte und individuelle Adressen wird intensiv diskutiert und im Ergebnis als machbar eingestuft.

Der Gebäudemäander schafft in seiner Abwicklung differenzierte und gut nutzbare Außenräume. Eingebettet in den wertvollen Baumbestand entstehen im Innern ruhige, gut durchgrünte Gartenhöfe. Die Kindertageseinrichtungen und deren Außenspielflächen mit direktem Bezug zum öffentlichen Grün sind richtig situiert. Zusammen mit den überwiegend an den Außenseiten vorgelagerten privaten Freiräumen wird ein eindeutiger Übergang von gebäudebezogenem zu öffentlichem Freiraum formuliert. Der Einzelhandel wird an der Baierbrunner Straße konzentriert und mit einer gut nutzbaren Vorzone gestärkt. Angenehm sind auch hier die nach Norden zum öffentlichen Grünzug angeordneten ‚Gartentaschen‘, die zu einer Aufwertung der bestehenden Ost-West-Querung beitragen.

Wohnwege, die der Gebäudefigur folgen, führen übersichtlich und gut erreichbar zu den einzelnen Gebäudeeingängen. Die gleichzeitig auf den Wohnwegen angeordnete Feuerweherschließung funktioniert jedoch nicht überall und führt in Teilbereichen zu Beeinträchtigungen der Hofräume. Die Freiraumgestaltung der Wohnhöfe wirkt in manchen Bereichen etwas unbeholfen und schematisch. Insbesondere die Wasserfläche im südlichen Bereich vermag an dieser Stelle nicht zu überzeugen. Insgesamt besteht der Wunsch, zwischen privatem Hof- und öffentlichem Parkraum gestalterisch stärker zu differenzieren.

Dem sich bewusst zum urbanen Wohnumfeld des städtischen Wohnungsbaus am Beginn des 20. Jahrhunderts bekennenden, eigenständigen Beitrag gelingt es, durch die geschickte räumliche Gebäudeanordnung nahezu allen Wohnungen gleich gute Wohnverhältnisse anzubieten – eine Begabung, die viele der heutigen Wohnungsbaumaßnahmen vermissen lassen. Auch die gestellten Fragen zur Integration des gebäude- und ortsprägenden Baumbestandes werden auf überzeugende Weise beantwortet. Im Ergebnis entsteht ein neuer und eigenständiger Stadtbaustein für den Münchner Süden, der Identifikation und Identität ermöglicht. Ein überaus gelungener Beitrag zur Lösung der komplexen Aufgabenstellung.

Würdigung und Empfehlungen des Beratungsgremiums für das Planungsverfahren Hochhaus:

Das Beratergremium empfiehlt, den Entwurf von Meili, Peter Architekten als Grundlage für das notwendige Bauleitplanverfahren zur Umnutzung des Hochhauses zu nehmen und Meili, Peter Architekten vorbehaltlich einer Realisierung gemäß Auslobung mit den Planungsleistungen nach § 34 HOAI mit den Leistungsphasen 2 bis 4 und darüber hinaus mit den Leitdetails der Leistungsphase 5 zu beauftragen.



Abb. Perspektivische Ansicht, Entwurf Meili, Peter Architekten / PBS Immobilien

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Beratungsgremiums:

Die Aufgabe, ein leerstehendes aus den 1960er Jahren stammendes Bürohochhaus in ein Wohngebäude mit den Standards des 21. Jahrhunderts zu verwandeln, zählt wohl zu den schwierigeren Themen, die einem Architekten zur Problemlösung gestellt werden. In der Auslobung wurde angeregt, die neue Fassade so anzulegen, dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes in seinen Grundzügen bewahrt werden kann. Gleichzeitig soll aber diese Fassade so ertüchtigt werden, dass sie alle Anforderungen unserer Zeit erfüllt und dass aus der ursprünglichen Fassade die eines Wohnhochhauses wird.

Während die Fassade des Bestandes mit ihrer konsequenten Rasterstruktur durch eine mehr glatte Oberfläche geprägt ist und für ihre Zeit ein hervorragendes Beispiel einer Bürofassade darstellt, wird die neue Fassade von den Verfassern stärker gegliedert. Die geschosshohen Fenster und die vertikale Gliederung – der dahinter liegenden Tragstruktur geschuldet – bilden den dominierenden Teil der neuen Fassade. Die horizontalen Unterteilungen in den Deckenbereichen sind fein gegliedert und treten etwas zurück. Der Wandel von einer Büro- in eine Wohnfassade ist geglückt, wobei die Loggien in diesem Fall eine wichtige Rolle spielen. Die Gestaltung der beiden Basisgeschosse und der Abschluss des Gebäudes im Dachbereich sind weitere positive Aspekte für die hohe Qualität der vorgeschlagenen Fassade.

Die baulichen Eingriffe in den Bestand der Kernzone sind zwar aufwändig, der Gewinn an nutzbarer Fläche kompensiert aber diesen Mehraufwand. Die Erschließungsflächen werden minimiert, erhalten aber sogenannte "Lichträume", Kommunikationsräume über mehrere Geschosse, die Qualität und Atmosphäre der Erschließungszone verbessern. An einigen wenigen Stellen gibt es sogar die Möglichkeit für einen direkten Außenkontakt.

Die Nutzungsverteilung in den beiden Basisgeschossen mit Kindertageseinrichtung, Gastronomie und dem Multi-Generationszentrum ist gut gelöst und entspricht den Vorgaben der Ausloberin. Das gleiche gilt auch für das oberste Geschoss mit der Bar und den sehr attraktiven Maisonettewohnungen.

Die Zonierung des Gebäudes in Kernzone, Flur- und Nassbereich sowie Aufenthalts- und Freibereich ermöglicht gut geschnittene Wohnungen. Das Angebot an interessanten Wohnungen auch für die Nordseite mit Atelier-, Duplex- und Maisonettewohnungen rundet diese Vielfalt ab. Auch die Detailplanung der Fassade und der Loggien mit all ihren Anforderungen an Sonnen- und Schallschutz, Lüftung und energetischer Optimierung bis zur Entwässerung wird vom Preisgericht gewürdigt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Architekten eine wohldurchdachte Abwägung zwischen den Eingriffen in die alte Bausubstanz und dem sich daraus erzielten Mehrwert getroffen haben. Die Fassadengestaltung trägt der Geschichte des Bürohochhauses Rechnung. Gleichzeitig zeigt die neue Fassade, dass es sich um ein Wohn- und nicht um ein Bürogebäude handelt, einem Wohnhochhaus mit einer hohen Wohnqualität.

Ausstellung der Ergebnisse der Überarbeitung

Als vierter Baustein der erweiterten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden am 11.05.2015 die Ergebnisse der beiden Planungsverfahren von Mitgliedern der Jury und den Entwurfsverfassern der Öffentlichkeit erläutert und anschließend bis zum 25.05.2015 auf dem Gelände Campus Süd ausgestellt.

Für den Bereich Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße sind nunmehr nach Abschluss der Planungsverfahren die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten. Hierzu sind u.a. der Flächennutzungsplan zu ändern sowie Bebauungspläne aufzustellen.

B) Weiteres Vorgehen

1. Bauleitplanplanung

1.1. Bauleitplanverfahren

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüfte im Hinblick auf die bestmögliche Umsetzung beider Planungen im Sinne eines Gesamtkonzeptes unterschiedliche Verfahrensvarianten.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die beiden Planungen in zwei voneinander getrennten Verfahren und hierbei

- die Umnutzung des Hochhauses als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB),
- die Planung Campus Süd als konventionellen Bebauungsplan mit Grünordnung

durchzuführen.

Sie sollen jedoch inhaltlich eng verknüpft und in den Verfahrensschritten zeitlich parallel geführt werden. Dabei ist in der Abwägung der einzelnen Planungen immer auch das Gesamtkonzept mit zu unterstellen.

Hierzu wird zunächst das Wettbewerbskonzept der Arbeitsgemeinschaft Rapp+Rapp mit Lützw 7 seitens der Entwurfsverfasser entsprechend den Anregungen der Jury und der 4. Öffentlichkeitsveranstaltung weiter detailliert und ausgearbeitet.

Als nächster Verfahrensschritt ist auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes die gemeinsame frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für beide Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf Grundlage der unter Beschlussteil D und E dargelegten Planungsziele sollen dann die beiden Planungskonzepte in die Entwürfe der Bebauungspläne überführt werden.

1.2. Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Es ist zu prüfen, ob die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für die Bebauungsplanverfahren möglich ist. Auch wenn keine Mehrversiege-

lung begründet wird, ist in diesem Falle eine Einzelfallprüfung zur Anwendung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen, da insgesamt eine Grundfläche von über 20.000 m² festgesetzt wird. Sofern möglich sollen die entsprechenden Verfahrensvereinfachungen zur Anwendung kommen. Mit der Billigung wird dem Stadtrat über die Verfahrensentscheidung berichtet.

2. Aufträge aus der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014

2.1. Verlängerung der Trambahn-Westtangente

Mit dem Eckdatenbeschluss vom 22.10.2014 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, dem Stadtrat darzustellen, ob eine Verlängerung der Trambahn-Westtangente zur Erschließung des Planungsgebiets offengehalten werden kann.

Im Beschluss zur Tram Westtangente (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 10105 vom 24.07.2013) wurden unter Pkt. 8.1.2. zwei Verlängerungen geprüft:

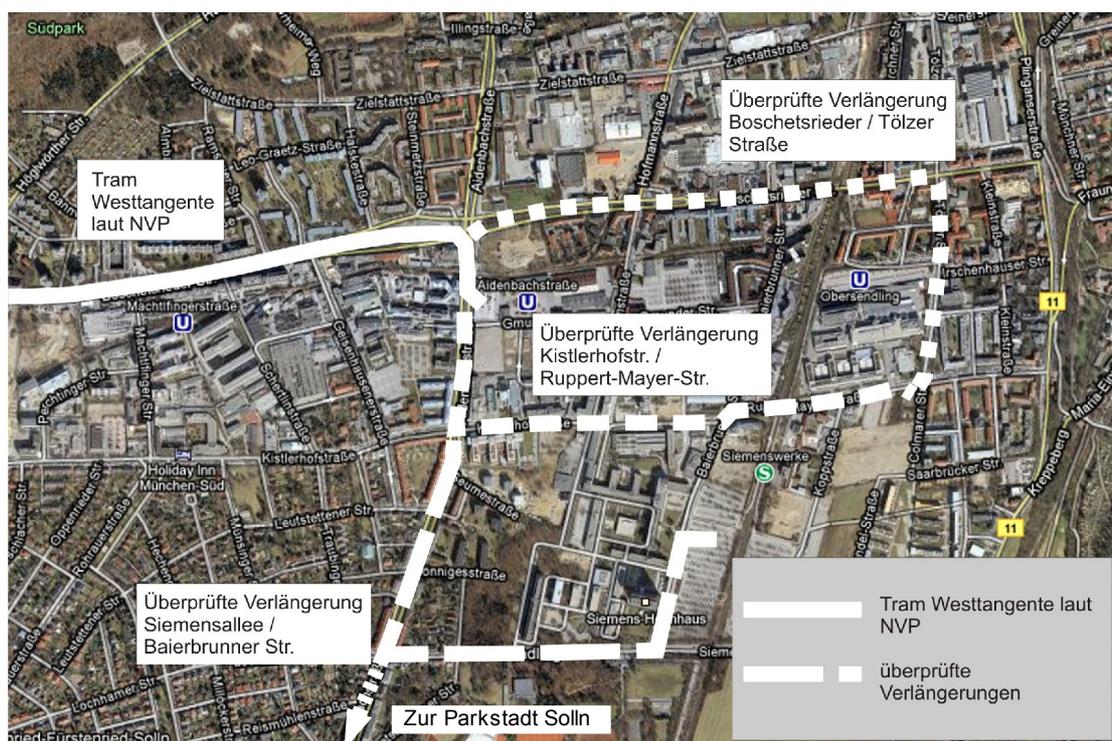


Abb. aus der o.g. Sitzungsvorlage

Die optionale Verlängerung Siemensallee / Baierbrunner Straße zum S-Bahnhalft Siemenswerke (S7) wurde aufgrund der hohen Baukosten und der zu geringen Nachfrage verworfen. Auch unter Berücksichtigung der laufenden Planungen ergibt sich hier keine andere Einschätzung.

Eine optionale Verlängerung Boschetsrieder / Tölzer / Rupert-Mayer-Straße (s.a. Abb.

oben) tangiert das Planungsgebiet nicht. Es betraf daher keiner Flächenfreihaltung.

Zusätzlich wurde eine optionale Verlängerung zur Parkstadt Solln geprüft. Diese Verlängerung ist zwar verkehrlich günstiger, aber in der Summe nach Nutzen-Kosten-Untersuchung ebenfalls nicht tragfähig. Auch diese Trassenführung tangiert das Planungsgebiet nicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geprüften optionalen Verlängerungen bzw. alternativen Streckenführungen der Tram Westtangente keine direkten Auswirkungen auf die vorliegenden Planungskonzepte haben bzw. die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf optionale Verlängerungen bzw. alternative Streckenführungen hat und so derzeit kein Anlass für eine Flächenfreihaltung im Planungsgebiet gesehen wird.

Neben dem Anschluss an das U-Bahn- und S-Bahnnetz ist das Planungsgebiet auch mit einem Bushalt an der Baierbrunner Straße an den ÖPNV angebunden.

2.2. Grundschulversorgung am Ratzingerplatz

Des Weiteren bat der Stadtrat um Darstellung, wie die Grundschulversorgung am Ratzingerplatz zeitgleich zum Bezug der Wohnungen realisiert werden kann und wie die Kinder die Grundschule an der Gmunder Straße im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1769a erreichen können.

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2014 (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13853) des Referats für Bildung und Sport soll geprüft werden, ob am geplanten Standort zusätzlich zur Grundschule ein Gymnasium untergebracht werden kann. Aufbauend auf den aktuellen Untersuchungen wird der Stadtrat voraussichtlich Ende 2015 mit der Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses befasst. Dementsprechend ist die Fertigstellung einer fünfzügigen Grundschule am Ratzingerplatz ab 2020 und eines sechszügigen Gymnasiums an der Gmunder Straße für 2021 vorgesehen. Mit einer 2018 angestrebten Baurechtsschaffung für den Wohnungsbau könnte somit zum Bezug der ersten Bauabschnitte eine zeitnahe Schulversorgung gewährleistet sein.

Der Entwurf des Büros Rapp+Rapp bietet im gesamten Quartier eine gleich gute fußläufige Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz (Hofmannstraße und Baierbrunner Straße) an.

Von der direkt am östlichen Umgriff des Planungsgebietes liegenden Haltestelle Baierbrunner Straße ist mit dem Bus 136 der geplante Schulstandort am Ratzingerplatz in ca. 11 Minuten zu erreichen. Bei den laufenden Planungen zum Ratzingerplatz wie auch zum Rahmenplan Obersending ist ein verkehrssicherer und gut angebundener Schulweg Thema bei der weiteren Bearbeitung. Die Frage der Umsprengelung wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

C) Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

Die Vollversammlung des Stadtrats hat dazu am 18.12.2013 u.a. die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung entsprechend der Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 (die Umstrukturierung der Kerngebietsflächen in Wohnen) beschlossen, soweit diese erforderlich ist.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet und die beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen (LB M-227) sowie die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Ökologische Vorrangfläche dar. Im Übergang zur Ökologischen Vorrangfläche sowie entlang der Siemensallee ist die Kerngebietsdarstellung mit der Schraffur „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung soll entsprechend den neuen Planungszielen geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zeitgleich mit den beiden Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Sofern die Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, wird der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Bebauungspläne angepasst werden.

D) Einleitung und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930c für die Planung Hochhaus

1. Einleitungsantrag und Begründung

1.1. Anlass der Planung

Der Umbau des Hochhauses zum Wohnhochhaus soll nun durch die Firma ISARIA Tower GmbH durchgeführt werden, die hierzu einen Antrag auf die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht hat.

Die Firma PBS Immobilien GmbH, ein Unternehmen der Hubert Haupt Immobilien Holding Grünwald, hat das Hochhaus und Grundstück im Jahre 2005 von der Firma Siemens gekauft mit dem Ziel, es zu einem modernen Büro- und Dienstleistungsgebäude umzubauen. Das Hochhaus (Baujahr 1963) war das Hauptgebäude des 1927 gegründeten Siemens-Standortes an der Hofmannstraße, einem der größten Fertigungs- und Vertriebsstandorte der Fa. Siemens.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes an einzelne Privateigentümer verkauft. Die bestehenden Bürogebäude im Bereich Campus Süd sind zum größten Teil vermietet. Das Hochhaus steht seit Jahren leer.

Da innerhalb der Stadtgrenzen dem seit Jahren bestehenden Überangebot an hochwertigen Büro- und Gewerbeflächen keine entsprechende Nachfrage gegenübersteht, wird nun von der Eigentümerin eine Umwandlung des derzeit ungenutzten Hochhauses in ein Wohnhochhaus angestrebt. Dies deckt sich mit dem Ziel der Landeshauptstadt München, der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnraum mit der aktiven Ausweisung von Wohnbauflächen zu begegnen.

Zu diesen Zweck hat die Firma PBS Immobilien GmbH nach umfangreichen Vorplanungen im Oktober 2014 eine Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des Hochhauses ausgelobt (siehe Beschlussteil A).

Die Realisierung soll nun durch die ISARIA Tower GmbH erfolgen, die zu diesen Zweck an den vorlaufenden Planungen der letzten Jahre bereits beteiligt war.

Auf der Grundlage des Siegeskonzeptes der Mehrfachbeauftragung, des Entwurfs von Meili, Peter Architekten München, hat die ISARIA Tower GmbH als Vorhabenträgerin, den beiliegenden Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt (Anlage 5). Mit dem vorliegenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird dem Stadtrat die Vorhabenplanung vorgelegt.

1.2. Ausgangssituation

Planungsgebiet und Umgebung

Das Vorhaben Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling, westlich der Baierbrunner Straße und nördlich der Siemensallee und hat eine Größe von ca. 15.564 m². Das Grundstück ist bebaut mit einem 22-stöckigen Hochhaus mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m² und einer Geschossfläche von ca. 38.000 m². Das Flurst. Nr. 276/2 (Straßenfläche) befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt München.

Westlich und nördlich des Planungsgebietes schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a (Siemens Kernstandort) an, der die Kerngebiete MK 1 (westlich) und MK 2 (nördlich) ausweist. Auf der Fläche MK 2 läuft derzeit die bauliche Realisierung der Kerngebietsnutzungen. Die im MK 1 bestehenden Gebäude werden derzeit noch als Büroflächen genutzt. Das nördlich des Planungsgebietes befindliche Gebäude im MK 1 wird nach seinem Umbau als Studentenwohnheim genutzt.

Östlich der Baierbrunner Straße schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b an. Dieser sieht in einer Abfolge von Süden nach Norden ein Sondergebiet für Altenpflege, ein Wohngebiet, ein Kerngebiet, eine öffentliche Grünfläche und als nördlichen Abschluss eine Gemeinbedarfsfläche für eine Grundschule und Kinderbetreuung vor. Östlich der Bahn setzt der Bebauungsplan Wohnbaugebiete an einer öffentlichen Grünfläche und an der Koppstraße ein Gewerbegebiet sowie zwei weitere öffentliche Grünflächen fest. Der Bebauungsplan ist bis auf die Gemeinbedarfsfläche bereits realisiert.

Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der ehemalige Siemens-Sportpark. Die Landeshauptstadt München steht derzeit in Kaufverhandlungen mit der Firma Siemens. Der Erwerb wird angestrebt, um den Siemens-Sportpark für die Bevölkerung als Sportanlage und Grünfläche/Landschaftspark zu öffnen. Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bildet dieser Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine untergeordnete Teilfläche des Planungsgebietes erstreckt sich im Westen und im Osten auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, der seit 20.06.2006 in Kraft ist und in diesem Bereich einen Bauraum mit einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 2.800 m² für Kerngebietsnutzung (MK1) festsetzt.

Im Planungsumgriff gelten nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1930a soll durch diesen Bebauungsplan teilgeändert werden. Die gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden aufgehoben.

1.3. Planungsziele

Im Bebauungsplan Nr. 1930c werden folgende grundlegende Zielsetzungen für die Umnutzung des Hochhauses formuliert

- Revitalisierung einer Gewerbebranche durch Erhalt und Umnutzung des bestehenden stadtbildprägenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 auf der Grundlage des Konzeptes von Meili, Peter Architekten;
- Umsetzung eines hohen architektonischen Qualitätsanspruchs für das Gebäude und das direkte Umfeld, insbesondere soll die Fassadengestaltung den bisherigen architektonischen Ausdruck und Charakter des bislang unter Denkmalschutz stehenden Hauses aufgreifen;
- Schaffung qualitätvoller Grün- und Freiflächen, deren Anordnung und Gestaltung dem Gesamtkonzept von Rapp+Rapp mit Lützwow 7 folgen;
- Schaffung der Voraussetzung für ein vielfältiges, langfristig sozial stabiles und ausgeglichenes Wohnen bei ca. 270 Wohneinheiten;
- Unterbringung von öffentlichen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) sowie einer öffentlich zugänglichen Gastronomieeinrichtung im Dachgeschoss (DG) (entspricht der Unterbringung von mindestens 10% Nichtwohnnutzung);
- Realisierung einer qualitativen, energetisch und sozial nachhaltigen Umnutzung mit Vorbildcharakter über die Grenzen der Landeshauptstadt München hinaus;
- Realisierung eines 30-prozentigen Anteils an geförderten und sozial orientier-

ten Wohnungen entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung, dabei Unterbringung von mindestens 10% geförderten Wohnungen (München Modell Eigentum) im Hochhaus sowie Nachweis des ursächlichen Anteils von einkommensorientiert geförderten Wohnungen (EOF) im Umgriff des Gesamtkonzeptes;

- Erhalt des wertvollen Baumbestands soweit möglich;
- nutzungsgerechte und flächenschonende Erschließung.

1.4. Planungskonzept (Vorhaben)

Kontext

Die in der Planung von Meili, Peter Architekten vorgeschlagene Veränderung der historischen Gebäudestruktur erfolgt mit dem Ziel, qualitätsvollen Raum und flexible Erschließungsmöglichkeiten für die gewünschten Nutzungen zu bieten. Hierzu wurden die Anpassungen an der ursprünglichen Gebäudestruktur darüber hinaus mit dem Ziel durchgeführt, den ursprünglichen klaren und strukturell systematischen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Für die Nutzungen werden Räume im Bestand angeboten, die den Erfordernissen der heutigen Zeit optimal gerecht werden und aus der sie umgebenden historischen Substanz jene Kraft schöpfen, die gemeinsam mit der Nutzung Vielschichtigkeit und Urbanität entstehen lässt und über die Qualitäten eines Neubaus hinausweisen.

Für die verkehrliche Erschließung des Grundstücks werden die bestehende Baierbrunner Straße und Siemensallee herangezogen.

Veränderungen Tragwerk

Am Tragwerk sind strategische Eingriffe vorgesehen, die eine relevante Verdichtung der Kern- und Erschließungszone zugunsten flexibler Nutzflächen ermöglichen. Das um den Kern umlaufende Tragsystem der Unterzüge und der Fassadenstützen bleibt weitgehend unverändert.

Erschließungsstruktur / Kommunikation und Gemeinschaft

Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei unabhängige Erschließungskerne. Zwischen diesen beiden Polen sind verschiedene räumliche Erschließungsstrukturen möglich. Allen Strukturen gemein sind offene, abtrennbare Foyers vor den Aufzügen, von denen aus sich die notwendige Flurzone entwickelt. Diese folgt dem Takt des statischen Systems, welches einen Wechsel der zur Erschließungsrichtung quer verlaufenden Tragscheiben in jedem zweiten Geschoss benötigt. Dies schafft die Möglichkeit, zwischen diesen Wänden im Schwerpunkt des Gebäudes einen speziellen, jeweils doppelgeschossigen Raum zu situieren, der eine geschossübergreifende visuelle Kommunikation ermöglicht und Orientierung bietet.

Zonierung/Grundrissverteilung

Im EG befindet sich die Haupteinschließung, welche neben der Trennung von öffentlichen und privaten Erschließungswegen auch den Zugang zu den öffentlichen Nutzungen (Kindertageseinrichtung, Multigenerationscenter, Gastronomie, Einzelhandel, Verwaltung) in den ersten beiden Geschossen beinhaltet.

In den Geschossen 2.-20. OG sind überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen. Neben einer Mischung aus unterschiedlich großen Wohneinheiten ist auch eine typologische Mischung aus Geschoss-, Eck-, und Maisonettewohnungen vorgesehen. Als Variante können in einzelnen Bereichen an der Nordfassade der unteren Geschosse Büronutzungen angeboten werden.

Die ehemaligen Technikgeschosse im 20. und 21. OG bilden mit ihren räumlichen Qualitäten aus dem Bestand und der uneingeschränkten Aussicht auf die umgebende Landschaft die Toplage des Hochhauses. Hier angeordnet sind besondere, größere Wohnungen mit Dachterrassenanteilen, sowie die über einen Expressaufzug direkt an das EG angebundene, öffentlich zugängliche Gastronomieeinheit.

Fassadenkonzept

Die bauzeitliche Fassadengestaltung mit typischen Details seiner Zeit orientiert sich an den amerikanischen Hochhausprojekten von Mies van der Rohe. Die quadratische Rasterung mit leicht hervorstehenden vertikalen Profilen und durchlaufenden Brüstungsbändern ergibt eine stringente, kubische Wirkung, innerhalb der das Raster selbst zum Ornament wird.

Ziel des Entwurfsvorschlages ist es, trotz des technisch erforderlichen vollständigen Austausches der Fassade den Grundcharakter des Bauwerkes nicht zu verlieren, sondern im Gegenteil die Fassade im Geist des International Style an die Anforderungen der geplanten Nutzung anzupassen und in seinem Ausdruck zu erhalten.

Die neue vorgehängte Aluminium-Glas Elementfassade greift daher den bisherigen Gebäudecharakter mit seiner Stringenz und Geradlinigkeit auf. Die geschlossenen horizontalen Brüstungsbänder werden zugunsten einer linearen Brüstungsebene und reliefartigen horizontalen Paneelen aufgelöst. Die entstehende großzügige offene Verbindung zwischen Wohn- und Außenraum wird der neuen Nutzung gerecht und verstärkt das Gefühl von Großzügigkeit und Freiheit im Sinne der klassischen Moderne.

Tiefe vertikale Fassadenprofile bilden zusammen mit den horizontalen Geschossbändern die übergeordnete Struktur und verstärken tendenziell die Vertikale innerhalb der Fassadenkomposition. Die offene Gebäudeecke bleibt als charakteristisches Merkmal erhalten, Sockel, Traufe und Dach werden Ihrer Bedeutung entsprechend innerhalb der Fassadensyntax dezent betont und in den Rhythmus des Erscheinungsbildes komponiert.

Grün- und Freiflächen

Auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes der Wettbewerbsgewinner Rapp+Rapp mit Lützw 7 werden die Grün- und Freiflächen des Vorhabens entwickelt.

Der Bereich nördlich des Hochhauses dient als einladendes Entrée für das Hochhaus sowie zum neuen Stadtquartier. Er bildet den Auftakt in das neue Quartier, ermöglicht Wege- und Blickbeziehungen und bietet als öffentlich zugängliche Fläche den Anwohnern Angebote zum Aufenthalt, für Freizeit und Erholung. Von hier aus werden auch die Hauptzugänge aller Nutzungen im Hochhaus erschlossen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sorgt eine Wegverbindung für die gewünschte Durchlässigkeit auch in Nord-Süd-Richtung.

Der integrierten Kindertageseinrichtung vorgelagert befindet sich westlich und südwestlich des Hochhauses die Außenspielfläche. Östlich und zur Baierbrunner Straße hin orientiert liegt der Freibereich der Gastronomie. Hier befindet sich auch dessen

Zugang.

Südlich davon liegt eine große Freifläche, die unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes entlang der Siemensallee und der Baierbrunner Straße weitere Angebote für Freizeit, Erholung und Kinderspiel bietet. Diese sollen vor allem den Bewohnern des Hochhauses zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erhält jede Wohnung einen geschützten Außenwohnbereich (Loggia).

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Siemensallee aus. Dabei ist soweit als möglich der Baumbestand zu erhalten.

Die Grün- und Freiflächen der Vorhabenplanung werden auf der Grundlage des detaillierten und ausgearbeiteten Gesamtkonzepts weiter entwickelt und vertieft. Grundstücksanpassungen werden, soweit erforderlich, durchgeführt.

1.5. Kosten/Sozialgerechte Bodennutzung/Durchführungsvertrag

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von den Planungsbeteiligten getragen werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem fiktiven Wohnbaurecht im Sinne des Stadtratsbeschlusses vom 27.06.2012 wurde in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung am 29.08.2012 die Planung „Hochhaus Baierbrunner Straße 54“ als Übergangsfall eingestuft. Die PBS Immobilien GmbH hatte bereits mit Schreiben vom 21.05.2012 eine Grundzustimmung abgegeben.

Die neue Vorhabenträgerin, die ISARIA Tower GmbH (vormals JK Tower GmbH), die bereits am 21.07.2011 einen Kaufvertrag mit der PBS Immobilien GmbH geschlossen hatte, hat am 17.08.2015 ebenfalls eine Grundzustimmung abgegeben. Es ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Eine erste überschlägige SoBoN-Berechnung für den Umgriff des Gesamtkonzeptes Campus Süd und Hochhaus wurde im Vorfeld der Planungsverfahren erstellt und ist im Ergebnis positiv. Mit den weiteren Planungsschritten wird die SoBoN-Berechnung für die Hochhausplanung fortgeschrieben.

Der geförderte Wohnungsbau für beide Teilbereiche (30% geförderter bzw. sozial orientierter Wohnungsbau) soll entsprechend dem planerischen Gesamtkonzept gemeinsam nachgewiesen werden.

Der sich aus dem fiktiven Wohnbaurecht errechnete Anteil an sozialorientiertem Wohnungsbau soll voraussichtlich als Wohnraum im München Modell (MM)-Eigentum hergestellt werden. Mit dem vorliegenden Konzept zur Umnutzung des bestehenden Hochhauses wurde geprüft und nachgewiesen, dass der Teilnachweis von gefördertem Wohnungsbau als Wohnraum im München Modell (MM)-Eigentum in der Bestandsumnutzung möglich ist.

Da die Kriterien und Anforderungen an den einkommensorientiert geförderten Wohnungsbau (EOF) mit den Rahmenbedingungen und Bindungen nicht in Einklang gebracht werden können, soll der geforderte EOF-Anteil auf den Flächen des

Gesamtkonzeptes nachgewiesen werden. Dies ist im weiteren Verfahren in den städtebaulichen Verträgen zu sichern.

2. Stellungnahme der Verwaltung zu vorliegendem Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 5) grundsätzlich zugestimmt werden.

- Mit der Baumaßnahme wird entsprechend den Zielen der Landeshauptstadt München neuer Wohnraum geschaffen. Davon werden 30 % als geförderter bzw. sozial-orientierter Wohnraum im Umgriff des Gesamtkonzeptes erstellt.
- Das zulässige Nutzungsspektrum der umgebenden Bebauung steht der zukünftigen Nutzung des Hochhauses als Wohnstandort nicht entgegen (entsprechend Gesamtkonzept).
- Das Gesamtkonzept ermöglicht ein qualitativvolles Wohnumfeld, eine angemessene Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und deren Vernetzung mit den umgebenden Freiräumen kann gewährleistet werden.
- Derzeit sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Nutzungen zu erkennen.
- Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen.
- Die ISARIA Tower GmbH ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Sie verpflichtet sich zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung.
- Die Vorhabenträgerin erklärt sich mit einer Planung nach den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) einverstanden.
- Die Vorhabenträgerin ist bereit, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Kosten und Aufwendungen zu übernehmen und dafür einen entsprechenden Durchführungsvertrag mit der Landeshauptstadt München abzuschließen.
- Die Finanzierung ist gesichert.
- Die ISARIA Tower GmbH hat die Verfügungsbefugnis über das betroffene Grundstück.

Der Antrag vom 17.08.2015 auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird deshalb seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet.

E) Weiterentwicklung eines Bebauungsplanes Nr. 1930d für den Bereich Campus Süd

1. Anlass des Qualifizierungsbeschlusses

Ende 2012 veräußerte die Firma Siemens die Flächen des im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a liegenden Kerngebietes MK1 an die PATRIZIA Projekt Hofmannstraße S.à r.l., vertreten durch die PATRIZIA Deutschland GmbH. Die neue Eigentümerin beabsichtigt, auf dem Areal ein qualitätsvolles und eigenständiges Wohnquartier zu entwickeln. Mit der Neubebauung von ca. 1000 Wohneinheiten soll in integrierter Lage ein wichtiger Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfes in München geleistet werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt, auf der Basis des Eckdatenbeschlusses vom 22.10.2014 und des 1. Preises des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbs (siehe Beschlussteil A) das erforderliche Bauleitplanverfahren einzuleiten.

2. Ausgangssituation

Planungsgebiet und Umgriff

Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan Nr. 1930d liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling zwischen Baierbrunner Straße (westlich), Hofmannstraße (östlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) und dem Kerngebiet MK2 des Bebauungsplanes Nr. 1930a (südlich) und hat eine Größe von ca. 14,5 ha.

Das Areal mit den Flurstücken Nr. 501/63, 501/64, 507/12, 444/12, 507/15, 506/2, 507/18 und 501 mit einer Fläche von insgesamt 92.895 m² befindet sich im Eigentum der PATRIZIA Projekt Hofmannstraße S.à r.l., vertreten durch die PATRIZIA Deutschland GmbH.

Das 6.345 m² große Grundstück mit der Flst. Nr. 501/73 wird aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs als Bestand bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die derzeitige Nutzung als Studentenwohnheim und die dazugehörigen Frei- und Erschließungsflächen werden nicht überplant.

Es sollen auch die städtischen Flurstücke Nrn. 500/5, 500/7, 501/27, 501/8 (Teilfläche), 500/4 (Teilfläche), für die noch der rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 303a gilt, in die Planung einbezogen werden. Die Flurstücke Nrn. 500/5 und 501/27 (Teilfläche) sind als Teilflächen des Landschaftsbestandteiles Biotop Nr. M-227a (Siemenswäldchen) unter Schutz gestellt. Die Stadt München hat seinerzeit im Rahmen eines Grundstückstausches das Flurstück Nr. 500/5 zum Zweck einer entschädigungslosen Unterschützstellung erworben.

An der südwestlichen Grenze des Umgriffs wird eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 155 tangiert, der bereits eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens kann es bei Bedarf zu Anpassungen des Umgriffs kommen.

Der Gebäudebestand auf den Grundstücken des Campus Süd-Geländes wird von der Eigentümerin derzeit als Büroflächen vermietet. Das Gebäude Hofmannstraße 69 ist bis 2017 befristet als Unterkunft für Asylsuchende zwischengenutzt. Die Gewerbenutzung wird sukzessive zu den Realisierungsabschnitten aufgegeben und der Gebäudebestand abgerissen.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, rechtsverbindlich seit 20.06.2006, im Kerngebiet MK1 mit einer festgesetzten Geschossfläche von 165.000 m² sowie einer festgesetzten Grundfläche von 75.700 m². Außerdem sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - zwei Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles „Siemenswäldchen“ sowie eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - festgesetzt.

Auf der betreffenden Fläche soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a durch die aufgrund der Umstrukturierung notwendige Bauleitplanung teilweise geändert werden.

Der noch rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 303a an der Allmannshausener Straße und der Dönnigesstraße setzt ein allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest.

Im Bereich Siemensallee und Einmündung Allmannshausener Straße tangiert die Planung eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 155, der in diesem Bereich durch das beabsichtigte Bauleitplanverfahren teilgeändert wird.

3. Planungsziele Campus Süd

Die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes soll basierend auf dem vorliegenden Ergebnis des Planungswettbewerbs mit folgenden Zielsetzungen weitergeführt werden:

Städtebauliche Ziele

- Entwicklung eines qualitätvollen Wohnstandortes für ca. 1000 Wohneinheiten auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes der Wettbewerbsgewinner Rapp+Rapp mit Lützwow 7, das die angrenzende Umplanung des bestehenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße mit einbezieht und zu einer stadträumlichen Einheit zusammenfügt;
- Versorgung der geplanten Bebauung mit sozialer Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier;
- Arrondierung bestehender benachbarter Versorgungseinrichtungen durch

die Situierung von Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen zur Nahversorgung an der Baierbrunner Straße;

- Weiterentwickeln und Sichern geeigneter Gestaltmerkmale zur Ausbildung einer ortsspezifischen Identität;
- Klare Strukturierung der Gebäudefigur in funktionale Bauabschnitte;
- Ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten und innovativen Wohnmodellen für unterschiedliche Einkommensgruppen;
- Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
- Realisierung eines 30-prozentigen Anteils an geförderten und sozial orientierten Wohnungen entsprechend den Verfahrensgrundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung; zusätzlich der Nachweis des aus der Umnutzung des Hochhauses ursächlichen Anteils an EOF-Wohnungen.

Freiraumplanerische Ziele

- Ausbildung eines klaren Grün- und Freiflächensystems auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes der Wettbewerbsgewinner Rapp+Rapp mit Lüt-zow 7;
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend großen, vielfältig nutzbaren und gut erreichbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen;
- Schaffung einer zentralen öffentlichen Freifläche mit einem differenzierten Angebot an Aufenthaltsbereichen, die den Bewohnern des Quartiers wie auch den bestehenden Nachbarschaften als Treff- und Kommunikationspunkt dient;
- Einbindung der beiden Teilflächen des geschützten Landschaftsbestandteiles Siemenswäldchen in das Grün- und Freiflächensystem und Stärkung der Biotopfunktion;
- Erhalt des wertvollen und ortsbildprägenden Baumbestands insbesondere südöstlich der Hofmannstraße;
- Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Ortsbildes an der Siemensallee.

Verkehrliche Ziele

- Durchlässigkeit des Planungsgebiets für Fuß- und Radverkehr und Ver-

netzung mit der Umgebung;

- Planung einer flächenschonenden Erschließung des Baugebietes über die bestehenden Straßen bzw. weitgehendes Freihalten des Planungsbereiches von Kfz-Verkehr;
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- Beibehaltung der Hofmannstraße als Stichstraße ohne Anbindung an die Siemensallee.

4. Kosten/Sozialgerechte Bodennutzung/Städtebaulicher Vertrag

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) von der Planungsbegünstigten getragen werden.

Aufgrund der durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 27.06.2012 gefassten Kriterien wurde die Planung Campus Süd in der Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung am 29.08.2012 als Neufall eingestuft.

Eine erste überschlägige SoBoN-Berechnung für den Umgriff des Gesamtkonzeptes Campus Süd und Hochhaus wurde im Vorfeld der Planungsverfahren erstellt und ist im Ergebnis positiv. Aufbauend auf das mit dem Wettbewerbsergebnis vorliegende Planungskonzept wird derzeit eine eigene SoBoN-Berechnung für den Umgriff des Bebauungsplanes erstellt.

Die Eigentümerin des Planungsbereichs Campus Süd hat mit Schreiben vom 15.09.2014 die Grundzustimmung aktualisiert. Für den Bebauungsplan Campus Süd ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Der geförderte Wohnungsbau für beide Teilbereiche (30% geförderter bzw. sozial orientierter Wohnungsbau) soll entsprechend dem planerischen Gesamtkonzept gemeinsam nachgewiesen werden.

F) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 1473 vom 11.04.1984

Der noch rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 303a an der Allmannshausener Straße und der Dönnigesstraße setzt ein allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest. Die im Widerspruch zum Schutzstatus des Siemenswäldchens als geschütztem Landschaftsbestandteil stehenden Festsetzungen sollen geändert werden. Am 11.04.1984 war der Aufstellungsbeschluss Nr. 1473 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 303a gefasst, das Verfahren aber nicht zu Ende geführt worden. Zielsetzung war, die Bauräume des Bebauungsplans Nr. 303a aufzuheben und eine Grünfläche festzusetzen. An diesem Planungsziel wird festgehalten.

Da dieser Bereich in den vorliegenden Aufstellungsbeschluss aufgenommen wird, kann der Aufstellungsbeschluss Nr. 1473 vom 11.04.1984 aufgehoben werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses 19

Der betroffene Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschusssatzung (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5, 6.1) mit Schreiben vom 24.09.2015 zur Beschlussvorlage angehört. Die Behandlung in der Sitzung des Bezirksausschusses am 06.10.2015 war nicht möglich. Der Bezirksausschuss plant abschließende Befassung erst in der Sitzung am 10.11.2015 und somit kurz nach Ende der Anhörungsfrist am 05.11.2015. Um die geplante zügige Beschlussvorlage im Stadtrat (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 02.12.2015/Vollversammlung des Stadtrats am 16.12.2015) zu ermöglichen, soll die Stellungnahme des Bezirksausschusses mit Würdigung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung als Hinweisblatt nachgereicht werden.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke und dem zuständigen Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung I, Herrn Stadtrat Bickelbacher ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße“ und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße und der Entscheidung des Preisgerichts vom 08.05.2015 wird zugestimmt.
2. Die Aufträge aus der Vollversammlung des Stadtrats vom 22.10.2014 sind somit behandelt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bauleitplanverfahren auf der Basis der Empfehlung der Jury bzw. des Beratungsgremium, die Entwürfe der Büros Rapp+Rapp mit Lützwow 7 für das Gesamtkonzept Campus Süd sowie des Büros Meili, Peter Architekten für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße zu Grunde zu legen.
4. Dem Antrag der Vorhabenträgerin vom 17.08.2015 auf Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird entsprochen.
Der modifizierte Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2013 wird insofern qualifiziert, dass auf Antrag der ISARIA Tower GmbH für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.08.2015 schwarz umrandete Gebiet Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) (Anlage 1) der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein vorhabenbezogener weiterer Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c (gemäß § 12 BauGB) aufzustellen ist.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a wird teilgeändert. Die gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne sind aufzuheben. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses.
5. Der modifizierte Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2013 wird insofern qualifiziert, dass für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.08.2015 schwarz umrandete Gebiet Hofmannstraße (östlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich), Allmannshausener Straße (östlich), Dönnigesstraße (südlich) (Anlage 2) der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein weiterer Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d aufzustellen ist.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a und der Bebauungsplan Nr. 155 werden teilgeändert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 303a wird geändert. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil des Beschlusses.

6. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1473 vom 11.04.1984 für das im Übersichtsplan vom 16.03.1984 schwarz umrandete Gebiet Allmannshäuser Straße (östlich), zwischen Dönnigesstraße und Siemensallee (Anlage 8) wird aufgehoben.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung mit entsprechenden Verfahrensvereinfachungen angewendet werden kann und ggf. entsprechend zu verfahren.
8. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Sozialreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/4
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V