

Telefon: 0 233-26025
22664
22632
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

- A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs
Richard Strauss-Straße (östlich)
(Grundstück Fl.Nr. 214/17)
- Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325 -
- B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes
- C) Weiteres Vorgehen

- Eckdatenbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12452

Anlagen:

1. Übersichtsplan Eckdatenbeschluss mit Planungsumgriff (M=1 : 5.000)
2. Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (M 1 : 5.000)
3. Luftbild (M 1:5.000)
4. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M : 50.000)
5. Übersichtsplan Rahmenbedingungen (ohne Maßstab)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.09.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

- A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs Richard-Strauss-Straße (östlich)
(Grundstück Fl.Nr. 214/17)
- Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325 -

1. Planungsanlass

Die Grundstückseigentümerin, die RS 76 OHG, eine Projektgesellschaft, deren

Gesellschafter bzw. Gesellschafterinnen neun berufsständische Versorgungswerke sind und die durch die Bayerische Versorgungskammer (BVK) vertreten wird, beabsichtigt, das ehemalige Siemens-Areal an der Richard-Strauss-Straße 76 in Bogenhausen in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München zum neuen Headquarter zu entwickeln, in dem alle bisherigen Münchner Standorte der BVK aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwartenden deutlichen Anstieg ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden sollen.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung dieses Standortes, der Nähe zu den Hochhäusern im Bereich des Arabellaparks und um hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Baudenkmal (HVB-Tower – Arabellastraße 10) ein städtebaulich tragfähiges Konzept für das Planungsgebiet gewährleisten zu können, besteht zwischen der Landeshauptstadt München und der Grundstückseigentümerin Einvernehmen, für das Grundstück Fl.Nr. 214/17 einen Realisierungswettbewerb unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen der Umgebungsbebauung durchzuführen. Der vorliegende Beschluss soll die planerischen Ziele und Eckdaten vorgeben. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses soll im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen. Der entsprechende Einleitungsbeschluss wird dem Stadtrat mit dem Ergebnis des Wettbewerbs vorgelegt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Größe, Baubestand

Das Planungsgebiet mit der Flurstück-Nr. 214/17 liegt im Stadtbezirk 13 Bogenhausen an der Richard-Strauss-Straße, unweit südlich der Kreuzung mit der Denninger Straße.

Es wird im Westen von der Richard-Strauss-Straße begrenzt, im Norden von der Nachbarbebauung an der Denninger Straße ("Bogenhausener Forum"), im Osten von einem schmalen Privatgrundstück und der Parkanlage des Denninger Angers und im Süden von einer Kleingartenanlage des Kleingartenverbandes München e.V.. Zwischen dem Planungsgebiet und der Kleingartenanlage führt der Schreberweg von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger. Die Größe des Planungsgebiets beträgt rund 20.400 m².

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

2.2.1. Nutzung und baulicher Bestand, Nutzung in der Umgebung

Mit seiner Größe von gut zwei Hektar und seiner Lage unmittelbar am Mittleren Ring, im Kreuzungsbereich von Richard-Strauss-Straße und Denninger Straße, wirkt das Planungsgebiet in hohem Maße stadtbildprägend und liegt zugleich in einem Spannungsfeld unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Die Einbindung des Neubauvorhabens in seine Umgebung spielt daher eine besondere Rolle.

Aktuell ist das Planungsgebiet noch mit den Bürogebäuden seiner ehemaligen

Nutzerin, der Firma Siemens AG, bebaut. In sechs untereinander verbundenen, zwei- bis sechsgeschossigen Einzelbaukörpern wurde eine Gesamtgeschossfläche von rund 29.100 m² realisiert, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 1,43 entspricht. Der Baubestand soll vollständig abgebrochen werden.

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

Die Bereiche östlich der Richard-Strauss-Straße weisen keine geschlossenen Raumkanten auf und lassen sich zudem in den Bereich nördlich dieser Seite der Denninger Straße und in den Bereich südlich der Denninger Straße gliedern. Nördlich der Denninger Straße finden sich großvolumige Gewerbestrukturen, darunter der denkmalgeschützte HVB-Tower mit einer Höhe von rund 115 m und die Hotel-Scheiben von Sheraton und Westin Grand mit Höhen von rund 80 und 60 m. Hinter der Gewerbezone an Denninger Straße und Richard-Strauss-Straße liegt die Großwohnanlage des Arbellaparks. Auch sie weist Hochpunkte von rund 40 m Höhe auf. Noch weiter nördlich befindet sich u.a. das kürzlich revitalisierte und auf 76 m Höhe aufgestockte sog. BayWa-Hochhaus.

Südlich der Denninger Straße liegt - direkt an der Kreuzung mit der Richard-Strauss-Straße - der Gewerbekomplex "Bogenhausener Forum" mit einer weiteren rund 40 m hohen Landmarke. Nach Osten hin begleitet eine Abfolge von etwas niedrigeren Wohnhochhäusern die Denninger Straße. Diese markieren zugleich die Nordkante des Denninger Anger. Weiter im Süden, jenseits der Kleingartenanlage, breitet sich die Großwohnanlage der Parkstadt Bogenhausen aus, wiederum mit mehreren Hochpunkten von rund 40 m Höhe.

Auf dem Privatgrundstück zwischen dem Planungsgebiet und dem Denninger Anger ist aktuell eine Kindertagesstätte mit einer Höhenentwicklung zwischen rund 3.50 m und 9.10 m bzw. maximal zwei Vollgeschossen geplant.

2.2.2. Naturhaushalt, Vegetation, Fauna

Der größte Teil des Planungsgebiets wird von einem rechteckigen, bebauten Plateau über der gesamten Tiefgarage eingenommen. Die verbundenen Baukörper gliedern hier den Freiraum in ein System aus Höfen und Plätzen mit einem einheitlichen Pflasterbelag. Auf den Belagsflächen befinden sich einzelne Hochbeete mit Bodendeckern, Solitärsträuchern und Kleinbäumen, die jedoch wenig Raumwirkung oder Ortsbildprägung entfalten. Außerhalb des Plateaus besteht im Süden und Osten eine asphaltierte Umfahrt, die von Süd-West nach Nord-Ost von ca. 1 m auf ca. 3,80 m zum Plateau abfällt.

Das Planungsgebiet ist dadurch im Bestand zu ca. 90 % versiegelt. Der gesamte Bereich bis zur Denninger Straße weist aufgrund der relativ hohen Versiegelung eine wenig günstige bioklimatische Situation bzw. eine mäßige bioklimatische Belastung auf.

Rasenflächen mit einzelnen, freistehenden Bäumen (vorwiegend Ahornarten und Hainbuchen) befinden sich auf dem Planungsgebiet im Wesentlichen im Westen

entlang der Richard-Strauss-Straße und in geringem Umfang im Südosten am Schreiberweg. Die vorhandenen Bäume werden grundsätzlich als erhaltenswert, vor allem aber auf Grund ihres geringen Alters bis auf fünf Bäume im Westen und die Bäume im Südosten als ersetzbar bewertet.

Die ortsbildprägenden dichten Gehölzbestände aus Eschen, Birken und Ahorn im Süden entlang der Kleingartenanlage und aus Erlen, Weiden und Eichen mit dichtem Unterwuchs im Osten entlang des Denninger Angers befinden sich außerhalb des Planungsgebiets. Diese beiden Grünstrukturen, deren Baumkronen zum Teil ins Planungsgebiet ragen, werden im Wesentlichen als erhaltenswert eingestuft.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet ist ein Vorkommen von den artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Vögel (europarechtlich streng geschützt nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie) und Fledermäuse (europarechtlich streng geschützt nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) anzunehmen. Die entsprechenden Untersuchungen erfolgen momentan.

Das Grundstück ist im Westen, Süden und Osten vollständig durch einen ca. 2 m hohen Stabgitterzaun eingezäunt und damit insbesondere im Osten vom Denninger Anger abgetrennt.

2.2.3. Stadtbild und Höhenprofil

Für das Planungsgebiet wurde in der "Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild" (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) kein explizites Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Der Bereich ist aber auch keinem schützenswerten Bau- oder Grünraum zugeordnet. Im Gutachten von Professor Stracke ist für den Nordosten generell die Leitvorstellung formuliert, dass in vielen Bereichen Nachverdichtung möglich ist, wenn jeweils die homogene Gestalt einzelner Baugruppen konsolidiert wird. Eine Hochhausentwicklung an der Richard-Strauss-Straße kann in diesem Sinne als eine Ergänzung des bestehenden Standorts Arabellapark beurteilt werden. Die Zielaussage, bestehende Hochhaus-Standorte zu ergänzen und ggf. zu verdichten wurde auch 2006 in einem Stadtratshearing zum Thema „Stadtgestalt und neue Architektur“ (29.03.2006) bekräftigt.

Die Aussagen der Hochhausstudie sind im Einzelfall und unter aktuellen Rahmenbedingungen zu überprüfen und zu bewerten. In einer aktuellen städtebaulichen Studie wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals in mehreren Varianten untersucht. Die Studie zeigt, dass im Planungsgebiet eine deutliche Hochhausentwicklung vorstellbar ist. Die Testplanungen haben dabei unter anderem eine Neubebauung mit drei Hochpunkten von 11, 16 und 30 Geschossen untersucht, die mit ihren Höhen von rund 40, 60 und 115 m die Höhen der bereits vorhandenen Hochpunkte in der Umgebung aufnehmen (s. Ziffer 2.2.1). In der Stadtsilhouette im Kontext mit der vorhandenen Höhenentwicklung des Arabellaparkes, sowie in den prominenten Sichtbeziehungen entlang des Mittleren Ringes werden keine negativen Auswirkungen im Stadtbild erwartet. Dieses Ergebnis ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

zu überprüfen und zu verifizieren.

2.2.4. Verkehrliche Erschließung

2.2.4.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgrundstück wird im Bestand ausschließlich über die Richard-Strauss-Straße erschlossen. Sowohl bei der Richard-Strauss-Straße als auch bei der Denninger Straße handelt es sich um örtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgebender Verbindungsfunktion. Damit ist das Planungsgrundstück gut an das örtliche Hauptstraßennetz angebunden. Die Richard-Strauss-Straße weist an der Oberfläche derzeit eine Verkehrsbelastung von etwa 17 500 Kfz/24h auf. In Tunnellage sind es etwa 85 500 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 4,2 beziehungsweise 4,3 Prozent.

2.2.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Kreuzung Richard-Strauss-Straße/Denninger Straße liegt der U-Bahn-Halt Richard-Strauss-Straße der U-Bahn-Linie 4, die das Planungsgebiet über Max-Weber-Platz und Odeonsplatz mit der Innenstadt verbindet. Einer der Aufgänge befindet sich unmittelbar vor dem Planungsgebiet. Zudem gibt es in etwa 200 m Entfernung Haltestellen der StadtBuslinien 187, 188 und 189 sowie der MetroBuslinie 59. Das Gebiet ist gemäß Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München sehr gut erschlossen.

2.2.4.3. Radwege- und Fußwegeverbindungen

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München verläuft nördlich des Planungsgrundstücks entlang der Denninger Straße eine Fahrradhauptroute, südlich entlang des Schreberweges verläuft eine Fahrradnebenroute. Insbesondere in Ost-/West-Richtung ist das Gebiet damit gut in das Münchner Radroutennetz eingebunden. Seit der Untertunnelung der Richard-Strauss-Straße im betreffenden Abschnitt wurde auch die Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr mit separaten Fuß- und Radwegen deutlich aufgewertet. Östlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich Fuß- und Radwegverbindungen in der Grünanlage Denninger Anger. Das Planungsgebiet ist für den nichtmotorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden.

2.2.4.4 Ruhender Verkehr

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

2.2.5. Vorbelastungen

2.2.5.1. Lärm

Die Verkehrslärmsituation im Planungsgebiet wird durch die unmittelbar westlich verlaufende Richard-Strauss-Straße, der Tunnelausfahrt (Mittlerer Ring) sowie von der im Norden verlaufenden Denninger Straße geprägt.

Gegenüber dem Prognosejahr 2030 (siehe Ziffer 3.5.1 – Verkehrsgeräusche) sind heute auf dem Grundstück tagsüber um 0,4 dB und nachts um 0,3 dB niedrigere Verkehrsgeräusche zu erwarten.

Weiterhin ist das Planungsgebiet den Geräuschen von „Anlagen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“, kurz Gewerbelärm ausgesetzt, die von der unmittelbar im Norden liegenden gewerblichen Bürobebauung mit Einzelhandel ausgehen.

Für die heute auf das Grundstück einwirkenden Gewerbegeräusche haben die Ausführungen unter Ziffer 3.5.1 – ebenfalls Gültigkeit, da die Gewerbegeräuscheinwirkung aus dem nördlich angrenzenden Büro- und Gewerbekomplex unverändert gleich bleiben.

Auf dem unmittelbar östlich des Bauvorhabens befindlichen Grundstück ist aktuell eine Kindertagesstätte (s. Ziffer 2.2.1) geplant. Im östlichen Anschluss befinden sich innerhalb des Denninger Anger lärmintensive Spielflächen (für Bolzen, Basketball etc). Durch die Außenspielflächen der Kindertagesstätte sowie der lärmintensiven Spielflächen werden entsprechende Geräusche auf das Bauvorhaben einwirken.

Für die heute auf das Grundstück einwirkenden Geräusche durch die lärmintensiven Spielflächen haben die Ausführungen unter Ziffer 3.5.1 – ebenfalls Gültigkeit, da die Geräuscheinwirkung aus diesen östlich angrenzenden Anlagen unverändert gleich bleiben. Hinzu kommen die Geräuscheinwirkungen durch die Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte.

2.2.5.2. Erschütterungen

Die erschütterungstechnische Untersuchung betrifft die unter der Richard-Strauss-Straße verlaufende Trasse der U-Bahn-Linie 4, den hier ebenfalls verlaufenden Tunnel für den Autoverkehr (Richard-Strauss-Tunnel) und den normalen Straßenverkehr.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bezüglich der Erschütterungen als auch bezüglich der Sekundären Luftschallimmissionen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden und Schutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

2.2.5.3. Luftschadstoffe

Da noch keine Aussagen zur Gebäudekonfiguration und zu den zu erwarteten Mehrverkehren existieren, kann erst nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und des Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob die Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens erforderlich ist.

2.3. Planerische und planungsrechtliche Ausgangssituation

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

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

Im Norden grenzt das Kerngebiet mit dem "Bogenhausener Forum" an, im Osten die Allgemeine Grünfläche des Denninger Angers und im Süden die Kleingärten. Die Richard-Strauss-Straße ist als Allee gekennzeichnet.

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

2.3.2. Bebauungsplan Nr. 1325

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des seit dem 23.12.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325, der das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK 2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer Höhenentwicklung von maximal sechs Vollgeschossen festsetzt. Aus der GRZ bzw. GFZ ergibt sich eine Größenordnung von ca. 9.200 m² Grundfläche (ausschließlich für Gebäude) und ca. 32.600 m² Geschossfläche. Die Bauräume zeichnen das Bild der bestehenden Bebauung nach. Um die Entwicklung des Planungsgebiets zu ermöglichen, muss der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1325 teilgeändert werden.

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Eckdaten und Rahmenbedingungen

3.1. Planungsziele

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

Bei der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption für das Planungsgebiet, die entsprechend genereller Prinzipien der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen soll, werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Verwaltungsstandortes mit nachhaltigen flexiblen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen, der moderne Büro- und Arbeitswelten ermöglicht
- Neuordnung der städtebaulichen Raumkante im Planungsgebiet mit wechselnden Hochpunkten im Kontext mit der Umgebung
- Schaffung einer städtebaulichen Dominante am Mittleren Ring
- Schaffung attraktiver und hochwertig gestalteter Freiflächen für Besucherinnen und Besucher sowie für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

- Öffnung des bisher eingefriedeten Planungsgebiets
- Vernetzung der Freiräume mit dem Denninger Anger
- Verbesserung der Durchgrünung
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der U-Bahn Richard-Strauss-Straße und dem Denninger Anger
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Optimierung und Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Verkehrsbewegungen mit Hilfe eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes
- Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende überregionale, regionale und örtliche Hauptverkehrsstraßennetz.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet soll, wie unter Ziffer 1 beschrieben, das neue Headquarter der Bayerischen Versorgungskammer (BVK) entstehen. Die auf dem neuesten Stand der Technik vorgesehenen Büroflächen sollen durch Sondernutzungsflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandels- und ggf. auch durch eine Kinderbetreuungenutzungen ergänzt werden. Alle Nutzungen sollen in einen optimalen funktionalen Zusammenhang zueinander gesetzt werden.

Detaillierten Voruntersuchungen haben ergeben, dass eine Gesamtgeschossfläche von rund 68.000 m² städtebaulich, landschaftsplanerisch und stadtbildverträglich realisiert werden kann, wobei sich die Gesamtgeschossfläche auf rund 63.000 m² Büronutzung und rund 5.000 m² ergänzende Sondernutzflächen verteilt (siehe oben). Bei der Gebäudefigurierung wurde von einer kompakten und effizienten Struktur ausgegangen, die aus einer überwiegend fünfgeschossigen Bebauung mit drei Hochpunkten von rund 11, 16 und 30 Geschossen besteht. Diese drei Hochpunkte sind rund 40 m, 60 m und 115 m hoch. Ausführlich wird in Ziffer 2.2.3 auf die Höhenentwicklung innerhalb des Planungsgebietes, woher sich diese Höhen ableiten und welche Auswirkungen diese auf das Umfeld haben eingegangen.

3.3. Grünplanung

Der Freiraumcharakter des Planungsgebiets, das derzeit vollständig abgeschlossen und großflächig versiegelt ist, soll sich grundsätzlich ändern. Angestrebt wird die Öffnung und Durchlässigkeit des Areals nach allen Seiten. Insbesondere soll eine neue Wegeverbindung von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger geschaffen werden. Die vorhandene öffentliche Wegeverbindung Schreiberweg am Südrand des Planungsgebiets soll durch eine begleitende Begrünung im Planungsgebiet großzügiger und attraktiver werden. Die promenadenartige Gestaltung der Richard-Strauss-Straße soll gestärkt werden.

Insgesamt wird ein hochwertiges und differenziertes Freiraumkonzept angestrebt, das die repräsentative Adressbildung des Bürostandortes unterstützt, attraktive Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten bietet und einen harmonischen Übergang zum Denninger Anger schafft.

Ein ausreichender Bodenaufbau auf der Tiefgarage soll die intensive Begrünung

der heute größtenteils versiegelten Freiräume ermöglichen. Zusammen mit einer Begrünung der Dachflächen soll eine erhebliche Verbesserung der Klimafunktion erreicht werden.

Der Baumbestand im Westen wird durch die beabsichtigte Öffnung zur Richard-Strauss-Straße durch eine platzartige Gestaltung sowie die notwendige Tiefgaragenzufahrt voraussichtlich nicht oder nur in geringem Umfang erhalten werden können. Notwendige Fällungen können durch Neupflanzungen in dieser Vorzone sowie in weiteren Bereichen des Planungsgebiets voraussichtlich vollständig ausgeglichen werden. Der Schutz der Bestandsbäume im Süden und Osten im Bereich der Umfahrung sollte im Rahmen der Neuplanung berücksichtigt werden. Wegeverbindungen aus dem Planungsgebiet zum Denninger Anger sollten abhängig vom Gesamtkonzept des Hochbaus und der Freianlagen sorgfältig auf den Baumbestand abgestimmt werden.

3.4. Verkehrliche Erschließung

3.4.1. Fuß- und Radverkehr

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeiten einschließlich Sicherung und Herstellung der barrierefreien Durchwegung des Planungsgebiets für den Fuß- und Radverkehr fördern. Dem Fuß- und Radwegenetz und der Anbindung an das bestehende Netz kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Eine neue Fußgängererschließung soll über das Planungsgebiet zwischen Denninger Anger und Richard-Strauss-Straße erfolgen.

3.4.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist über U-Bahn und Bus sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die Zuwegung zu den ÖPNV Angeboten spielt eine zentrale Rolle und soll zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im MIV und der Immissionen führen.

3.4.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Richard-Strauss-Straße. Das Planungsgebiet soll so erschlossen werden, dass eine störungsfreie Einbindung in das Straßennetz möglich wird.

Die Tiefgarage kann inklusive dem regelmäßigem Anlieferverkehr für Kantine und Büronutzung sowie untergeordneten additiven Nutzungen entsprechend einer ersten gutachterlichen Einschätzung leistungsfähig aus beiden Richtungen der Richard-Strauss-Straße erschlossen werden. Demnach hat das durch das Planungsvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen von ca. 1.950 Kfz/24h keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen längs der Richard-Strauss-Straße bzw. benachbarter Knotenpunkte.

3.4.4. Mobilitätskonzept

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, mit dem Ziel möglichst vielen Beschäftigten Alternativen zum Pkw

anzubieten und so einen hohen Wegeanteil im ÖPNV und nicht motorisierten Verkehr abzuwickeln. Darüber hinaus soll die Möglichkeit weiterer Mobilitätsbausteine geprüft werden.

3.4.5. Ruhender Verkehr

Die nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Kfz-Stellplätze für das Vorhaben werden in einer Tiefgarage untergebracht. Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit vorzusehen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Zusätzlich sind oberirdisch, möglichst an den Hauszugängen, eine ausreichende Anzahl an Besucherfahrradstellplätzen vorzusehen.

3.5. Immissionsschutz

3.5.1. Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm (lärmintensive Spielflächen) sowie durch den Betrieb der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte ein.

Verkehrsgeräusche

Bezüglich der Geräuscheinwirkung auf die Freibereiche ist beim vorliegenden Planungskonzept festzuhalten, dass der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tagsüber praktisch im gesamten Planungsgebiet (in 2 m Höhe über Gelände) eingehalten wird.

Die schalltechnischen Orientierungswerte (65/55 dB(A) tags/nachts) werden voraussichtlich an einem Großteil der geplanten Bebauung eingehalten. Lediglich bei einer unmittelbar zur Tunnelausfahrt nächstgelegenen Bebauung wären an deren Westfassade Beurteilungspegel von 66/56 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Dies würde eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um 1 dB bedeuten. Zur Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes müssten in den Bereichen wo die Überschreitungen zu erwarten sind, passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Nach derzeitigem Stand sind für das Bauvorhaben keine Wohnungen vorgesehen. Sollte die Nutzungsart Wohnen im weiteren Verfahren doch noch relevant werden, wird empfohlen, diese an der schallabgewandten Südostseite zu situieren.

Gewerbegeräusche

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kerngebiete von 60 dB(A) tagsüber wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baugenehmigung für den nördlich gelegenen Büro- und Gewerbekomplex an allen Fassaden einer im Planungsgebiet dort möglichen Bebauung mit Ausnahme des östlichen Teilbereiches der nächstgelegenen Nordfassade eingehalten bzw. ausreichend unterschritten.

Im östlichen Teilbereich dieser nächstgelegenen Nordfassade würde während der Tagzeit eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes um 1 – 2 dB

vorliegen, die sich aus den Lkw-Verladegeräuschen und den Geräuschen der Rückkühler der bestehenden nördlich angrenzenden Bebauung ergeben. Während der Nachtzeit sind als potentielle Geräuschemittenten ausschließlich die Rückkühler zu nennen, durch deren Betrieb während warmer Sommernächte mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) um 1 – 3 dB im östlichen Teilbereich der nächstgelegenen Nordfassade zu rechnen wäre. Der Gewerbebetrieb hat aufgrund der Vorgaben in der Baugenehmigung dafür zu sorgen, dass die Geräuschimmissionen durch die Rückkühler reduziert werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen sind im weiteren Verfahren zu bewältigen.

Nach derzeitigem Stand sind für das Bauvorhaben keine Wohnungen vorgesehen. Sollte die Nutzungsart Wohnen im weiteren Verfahren doch noch relevant werden, wird empfohlen, diese - auch unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsgeräusche - an der schallabgewandte Südostseite zu situieren.

Geräusche durch lärmintensive Spielflächen und Außenspielfläche Kita

Für die Nutzung der bestehenden lärmintensiven Spielflächen und der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte wurde aufgrund einer überschlägigen Berechnung festgestellt, dass an den zugewandten Fassaden der geplanten Baukörper Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tagsüber zu erwarten sind. Diese Geräuschbelastung wäre auch bei einer Wohnnutzung schalltechnisch verträglich.

3.6. Artenschutz

Momentan werden die notwendigen Untersuchungen für ein artenschutzrechtliches Gutachten durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Belange überprüft. Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Soweit Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich sein sollten, werden diese in der weiteren Planung berücksichtigt.

3.7. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Rahmen der Planung werden dabei - unter Bezug auf die zuvor genannten Rahmenbedingungen und Eckdaten - insbesondere soziokulturelle (Gender Mainstreaming, Inklusion), ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden dabei auch Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Diese Bestrebungen sind Bestandteil der Leitlinie Ökologie der Stadt München. Insbesondere der Teilaspekt „Klimawandel und Klimaschutz“ und die Richtlinien für den Ausbau und die Förderung von erneuerbaren Energien bieten wesentliche Anknüpfungspunkte für die künftige Stadtentwicklung. Es sollen daher bereits in der Auslobung zum beabsichtigten Wettbewerb Anforderungen, wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen und Flächen

sparende Erschließungskonzepte berücksichtigt werden. Die Planung soll zudem auch im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden. Es sollte deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten.

B) Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, ist durch die Eigentümerin des Planungsgebiets in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs geplant. Sowohl der Städtebau als auch die Landschaftsplanung sind dabei essentieller Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die unter Ziffer 2.2 im Vortrag genannten Ausführungen zur städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ausgangssituation sowie die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eckdaten und Rahmenbedingungen gemäß Ziffer 3. im Vortrag werden in der Auslobung berücksichtigt und konkretisiert. Der Wettbewerb im kooperativen Verfahren soll als einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 durchgeführt werden.

Zur Teilnahme am Realisierungswettbewerb sollen mindestens 10 bis 12 interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros eingeladen werden. Die Beteiligung von Büros der Fachrichtung Städtebau wird dringend angeraten. Ein geringer Teil der Wettbewerbsteilnehmer kann vorab ausgewählt werden, die weiteren Teilnehmer sollen in einem offenen Bewerbungsverfahren unter beratender Mitwirkung eines Gremiums, unter anderem bestehend aus unabhängigen Fachleuten und Vertreterinnen und Vertretern der Ausloberin, ermittelt werden.

Um auch kleineren Büros die Teilnahme zu ermöglichen, soll im Bewerbungsverfahren eine eigene Kategorie mit differenzierten, erleichterten Kriterien in Bezug auf den Nachweis der notwendigen Erfahrung und Leistungsfähigkeit gebildet werden, die im Auftragsfalle über Planergemeinschaften ausgeglichen werden können. Aus dieser Kategorie sollen drei Wettbewerbsteilnehmer ausgewählt werden.

In einem kooperativen Kolloquium, etwa nach der Hälfte der Bearbeitungszeit, sollen die Wettbewerbsteilnehmenden dem Preisgericht die Zwischenergebnisse zu ihren jeweiligen städtebaulichen Konzepten präsentieren. Aus der Sichtung und Diskussion der Ergebnisse formuliert das Preisgericht dann allgemeine Empfehlungen für die weitere Bearbeitung, bei der auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte die jeweiligen Entwürfe entwickelt werden.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin und der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes als Sachpreisrichterinnen

und Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Im Vorfeld des Wettbewerbes soll eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit geben soll, sich an der Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen. Die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden in der Auslobung berücksichtigt.

C) Weiteres Vorgehen

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahren soll als Grundlage der bauplanerischen Entwicklung des Planungsgebiets und als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) dienen.

Dem Stadtrat wird über das Wettbewerbsergebnis und über das weitere Vorgehen zeitnah berichtet.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen hat sich in der Sitzung vom 11.07.2018 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bezirksausschuss fordert vom Antragsteller Bayerische Versorgungskammer die Zustimmung und Mitwirkungsbereitschaft durch die Verlagerung der Gewerbenutzungen vom Arabellapark zur Richard-Strauss-Straße auf den dort freiwerdenden Gewerbeflächen im Arabellapark Mietwohnungsbau in Höhe von 50 % der derzeit im Eigentum befindlichen Flächen zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes und des Eckdatenbeschlusses werden bis dahin nicht weiterverfolgt.

Stellungnahme:

Die im Schreiben des Bezirksausschusses genannten Flächen im Arabellapark befinden sich nicht im Umgriff dieses Bebauungsplanverfahrens. Dennoch wird das Anliegen des Bezirksausschusses an die Planungsbegünstigte weitergereicht.

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

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A, Ziffer 3. aufgeführten städtebaulichen und landschaftplanerischen Eckdaten und den Rahmenbedingungen sowie der unter Buchstabe C dargestellten weiteren Vorgehensweise wird zugestimmt.
2. Es besteht Einverständnis, dass die Grundstückseigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen Realisierungswettbewerb nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstaben A, Ziffer 2.2. aufgeführten städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation sowie der unter Buchstabe A, Ziffer 3. dargestellten Eckdaten und Rahmenbedingungen für das Planungsgebiet durchführt.
3. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr.(I) Merk als Fachpreisrichterin und der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie die Vorsitzende des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter im Preisgericht vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes zu berichten und parallel dazu den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Entscheidung vorzulegen.
5. 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 die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V