

Telefon 0 233 – 286 38
0 233 – 220 61
0 233 – 244 39
0 233 – 228 30
0 233 – 248 44
Telefax 0 233 – 242 17

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung und
Flächennutzungsplanung
PLAN HA II-41 P
PLAN HA II-54
PLAN HA I-4
PLAN HA II-41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)

- Aufstellungsbeschluss -

Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs

- Eckdatenbeschluss -

- B) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses Moosacher Straße 80

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207

Vorblatt zum

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung.....	1
1. Planungsanlass und bisheriger Planungsverlauf.....	1
2. Ausgangssituation.....	5
2.1 Lage im Stadtgebiet.....	5
2.2 Eigentumsverhältnisse und Größe des Planungsgebiets.....	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage.....	5
2.3.1 Flächennutzungsplan.....	5
2.4 Satzungen, Verordnungen.....	8
2.5 Städtebauliche und landschaftliche Situation im Planungsgebiet.....	8
2.6 Stadtbild und Denkmalschutz.....	9
2.7 Grünplanerische Bestandsaufnahme.....	12
2.8 Verkehrliche Erschließung.....	15
2.9 Vorbelastungen.....	16
2.9.1 Lärm.....	16

2.9.2 Erschütterungen und elektromagnetische Verträglichkeit.....	16
2.9.3 Luftschadstoffe und Gerüche.....	17
2.9.4 Altlasten.....	17
2.10 Infrastruktur.....	18
3. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung.....	19
3.1 Verfahrensart nach Baugesetzbuch (BauGB).....	19
3.2 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept.....	20
3.2.1 Städtebau, Art und Maß der Nutzung.....	20
3.2.2 Grünplanung.....	21
3.2.3 Erschließung.....	22
3.3 Planungsziele und Eckdaten.....	22
3.4 Soziale Infrastruktur.....	23
3.5 Sozialgerechte Bodennutzung.....	24
4. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs.....	24
B) Bekanntgabe des Realisierungswettbewerbsergebnisses Moosacher Straße 80....	25
1. Anlass und Rahmenbedingungen des Wettbewerbs.....	25
2. Wettbewerbsaufgabe.....	25
3. Wettbewerbsverfahren.....	27
4. Wettbewerbsverlauf und Ergebnis.....	27
5. Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses.....	39
Beteiligung des Bezirksausschusses 11.....	41
II. Antrag der Referentin.....	42
III. Beschluss.....	46

Telefon 0 233 – 286 38
0 233 – 220 61
0 233 – 244 39
0 233 – 228 30
0 233 – 248 44
Telefax 0 233 – 242 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung und
Flächennutzungsplanung
PLAN HA II-41 P
PLAN HA II-54
PLAN HA I-4
PLAN HA II-41 V

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)

- Aufstellungsbeschluss -

Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs

- Eckdatenbeschluss -

- B) Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses Moosacher Straße 80

Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan und Wettbewerbsgebiet (M = 1 : 5.000)
2. Lageplan 11. Stadtbezirk
3. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 11 vom 29.05.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung

1. Planungsanlass und bisheriger Planungsverlauf

Der Standort der Knorr-Bremse an der Moosacher Straße in München umfasst die Knorr-Bremse AG Holding als Dachorganisation, die Knorr-Bremse Systeme für Schienenfahrzeuge GmbH, die Knorr-Bremse Systeme für Nutzfahrzeuge GmbH und die Knorr-Bremse Media GmbH mit insgesamt ca. 1.450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die verteilte Nutzungsbelegung des seit Anfang des letzten Jahrhunderts bestehenden, baulich laufend ergänzten Stammwerks entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an

wirtschaftliche Betriebsabläufe. Aus diesem Grunde wurde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 (im Folgenden Bebauungsplan Nr. 1947) aufgestellt, der am 19.06.2009 in Kraft getreten ist (vgl. Punkt 2.3.2).

Dieser sah in einem großen zusammenhängenden Gewerbegebiet im nordöstlichen Teilbereich des Standorts unmittelbar südlich der Bahnlinie eine Konzentration der Werksnutzungen in Form des Technology Center Knorr-Bremse (im Weiteren TCK) vor. Die übrigen Flächen wurden als mehrere Gewerbegebiete bzw. Kerngebiete ausgewiesen, um hier einen Gewerbecampus für verschiedene Firmen zu schaffen.

Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld hat frühzeitig entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1947 mit der Ansiedlung einer Berufsschule, mehrerer Bürogebäude und mehreren Hotels bereits eine erste Umstrukturierung begonnen. Im Jahr 2013 wurde zudem im westlichen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2073 (im Folgenden Bebauungsplan Nr. 2073) erlassen, mit dem eine erste Umstrukturierung in Wohnnutzung mit kleinteiliger Nahversorgung und sozialen Einrichtungen (Hofwohnen) in diesem Gebiet begonnen wurde. Diese Wohnbebauung ist zwischenzeitlich weitgehend fertig gestellt und bezogen.

Östlich der Straße Am Oberwiesenfeld vollzieht sich im „Nordareal“ zwischenzeitlich schrittweise die Konzentration der Werksnutzung der Firma Knorr-Bremse in dem TCK entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 1947 und hat sich im „Südareal“ auch im östlichen Teil die BMW AG mit einer Ausstellungs- und Werkstattnutzung für gruppeneigene historische Fahrzeuge (BMW Group Classic) angesiedelt und diese Flächen erworben.

Die Knorr-Bremse AG hat die Flächen südlich ihres künftigen Werksgeländes mit dem TCK, mit Ausnahme der von BMW bereits erworbenen Teilfläche und der Fläche mit eigenem, denkmalgeschütztem Gebäude der Knorr Bremse AG an die OPES Immobilien GmbH verkauft, die diese „Südareal“-Flächen weiterentwickeln will.

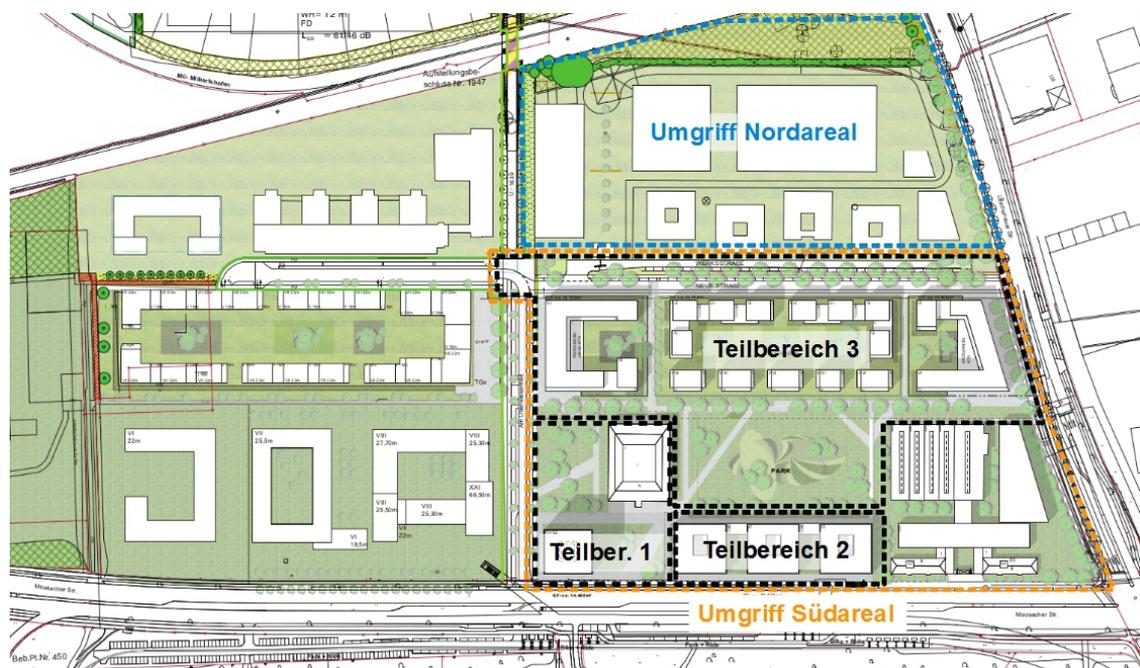
Der Kaufvertrag ist allerdings noch nicht abschließend vollzogen; aufschiebende Bedingung ist die endgültige Freimachung dieser Flächen durch den aktuellen Nutzer Knorr-Bremse.

Aufgrund des Wohnraumbedarfes in München will die OPES Immobilien GmbH die westlich der Straße Am Oberwiesenfeld begonnene Umstrukturierung in Wohnen auch in Verlängerung östlich dieser Straße fortsetzen und bezahlbaren Mietwohnraum mit der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur sowie gegebenenfalls eine vollstationäre Pflegeeinrichtung schaffen.

Deshalb hat die OPES Immobilien GmbH für das gesamte Gelände des „Südareals“, südlich des TCK einen neuen Masterplan mit Wohnnutzung und teilweise gemischter Nutzung erarbeiten lassen. Nach Süden daran anschließend ist die zugehörig notwen-

dige Grünfläche vorgesehen und das denkmalgeschützte Gebäude der Knorr-Bremse Hauptverwaltung in einen Park eingebettet und als identitätsstiftendes Bauwerk im Gesamtgefüge freigestellt. Der Park wird zur Moosacher Straße hin durch Gewerbegebäude abgeschlossen, die den Straßenraum der Moosacher Straße fassen und die dahinterliegenden Nutzungen vor dem Verkehrslärm der Moosacher Straße schützen soll.

Dieser neue Masterplan für das „Südareal“ wurde am 26.07.2016 in der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München vorgestellt. Die Stadtgestaltungskommission hat einstimmig empfohlen, den südwestlichen Quadranten inklusive des denkmalgeschützten Gebäudes der Knorr-Bremse AG und des geplanten Hochpunktes mit einer Wandhöhe von ca. 55 m einem Realisierungswettbewerbsverfahren zu unterziehen und ansonsten das städtebauliche Konzept mit dem nördlichen Wohnquartier, den zentralen Grünflächen und südlichen Gewerbebauten entlang der Moosacher Straße sowie eine entsprechende städtebauliche Weiterentwicklung positiv zur Kenntnis genommen.



Masterplanung aus der Vorstellung in der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München mit Darstellung der Teilbereiche 1-3
(Quelle: steidle Architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH)

Planungsbedürftigkeit der Teilbereiche 1, 2 und 3

Da sich das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1947 befindet und das bestehende Planungsrecht die geplante Nutzung und städtebauliche Weiterentwicklung hinsichtlich des geplanten Hochpunktes und des Wohnquartiers mit zentralem Park im „Südareal“ nicht zulässt, sind die Änderung des Flächennutzungs-

planes mit integrierter Landschaftsplanung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst auch das „Nordareal“ mit den Flächen des TCK, um die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigen zu können.

Die neue Masterplanung für das „Südareal“ lässt sich zum besseren Verständnis in drei Teilbereiche untergliedern:

Teilbereich 1:

Der für den südwestlichen Quadranten empfohlene Wettbewerb wurde bereits durchgeführt und umfasste die Flächen am Kreuzungsbereich Moosacher Straße / Am Oberwiesenfeld. Diesen Realisierungswettbewerb hat das Büro Hilmer + Sattler + Albrecht Architekten gewonnen. Nach einer weiteren Überarbeitung des 1. und 2. Ranges hat sich der Investor entschieden, den 2. Rang von Thomas Müller Ivan Reimann Architekten umzusetzen, welcher ein Bürohochhaus mit einer Höhe von 99 m vorsieht. Das Ergebnis wird mit diesem Beschluss dem Stadtrat bekanntgegeben (siehe Buchstabe B)).

Teilbereich 2:

Ein von der OPES Immobilien GmbH zudem veranlasstes privates, konkurrierendes Planungsverfahren für Gewerbebauten entlang der Moosacher Straße zwischen dem BMW Group Classic und dem geplanten Hochhaus hat das Architekturbüro Henning Larsen gewonnen. Der neue Masterplan sah bereits eine Reduzierung der hier ursprünglich geplanten Freifläche an der Moosacher Straße zugunsten einer Verlängerung des Baukörpers vor, um im Gegenzug westlich und östlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Knorr-Bremse Hauptverwaltung eine lärmgeschützte große, zentrale öffentlich nutzbare Parkanlage zu schaffen. Diese Gewerbebauten sollen zeitnah als nächster Baustein umgesetzt werden. Hier sollen überwiegend Büroflächen entstehen, mit einer integrierten Betriebsgastronomie zur Versorgung der Mitarbeiter und Dienstleistungs-/Gewerbeflächen im Erdgeschoss entlang der Moosacher Straße. Für die dafür erforderlichen unvermeidbaren Baumfällungen ist durch entsprechende Neupflanzungen insbesondere in der zentralen Parkfläche ein ausreichender Ersatz sicher zu stellen. Im weiteren Verlauf soll die Planung des Teilbereichs 2 im Hinblick auf die Stadtgestaltung bzw. die Verträglichkeit gegenüber den denkmalgeschützten Nachbargebäuden im Westen und Osten in den einschlägigen Gremien (Heimat- und Denkmalpflegersitzung, Bauherrnsprechstunde, etc.) weiter diskutiert werden.

Teilbereich 3:

Für das geplante Wohnquartier soll ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb die nähere Ausgestaltung formulieren, welche der weiteren

Bauleitplanung zugrunde gelegt werden soll. Hier soll ein Quartier mit überwiegender Wohnnutzung samt zugehöriger Infrastruktur und Nahversorgung, einer vollstationären Pflegeeinrichtung sowie privaten und bereits geplanten öffentlichen Grünflächen entstehen. Der zentral geplante öffentlich nutzbare Quartierspark soll in der Konzeption berücksichtigt werden, ist aber nicht Gegenstand dieses Wettbewerbes. Hier soll das Konzept von Keller Damm Landschaftsarchitekten zu Grunde gelegt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Münchner Norden in dem Stadtbezirk 11 – Milbertshofen-Am Hart. Es befindet sich nördlich des denkmalgeschützten Ensembles „Olympiapark“, insbesondere nördlich des Olympischen Dorfes und der Zentralen Hochschulsportanlage. Es wird begrenzt durch die Straße Am Oberwiesenfeld im Westen, die Moosacher Straße im Süden und den DB-Nordring im Norden. Im Osten wird das Gebiet durch die Lerchenauer Straße und das im Eigentum der BMW Group Classic befindliche Flurstück Nr. 592/5 begrenzt.

2.2 Eigentumsverhältnisse und Größe des Planungsgebiets

Die Knorr-Bremse AG ist Eigentümerin der Flurstücke Nr. 592/4 und 592/3 sowie des Flurstücks Nr. 592. Diese Flurstücke sollen in das Eigentum der OPES Immobilien GmbH übergehen. Der Kaufvertrag wurde bereits abgeschlossen. Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude und die westlich daran angrenzende Freifläche verbleiben im Eigentum der Knorr-Bremse AG.

Die MORCAR Grundstücksgesellschaft mbH & Co. OHG ist im Besitz der Flurstücke Nr. 589, 589/7 und Nr. 1070/190, auf welchem sich das Technology Center Knorr-Bremse (TCK) befindet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtgröße von rund 10,8 ha auf, wovon sich ca. 5,8 ha in Privateigentum der Knorr-Bremse AG und ca. 5,0 ha im Eigentum der MORCAR befinden.

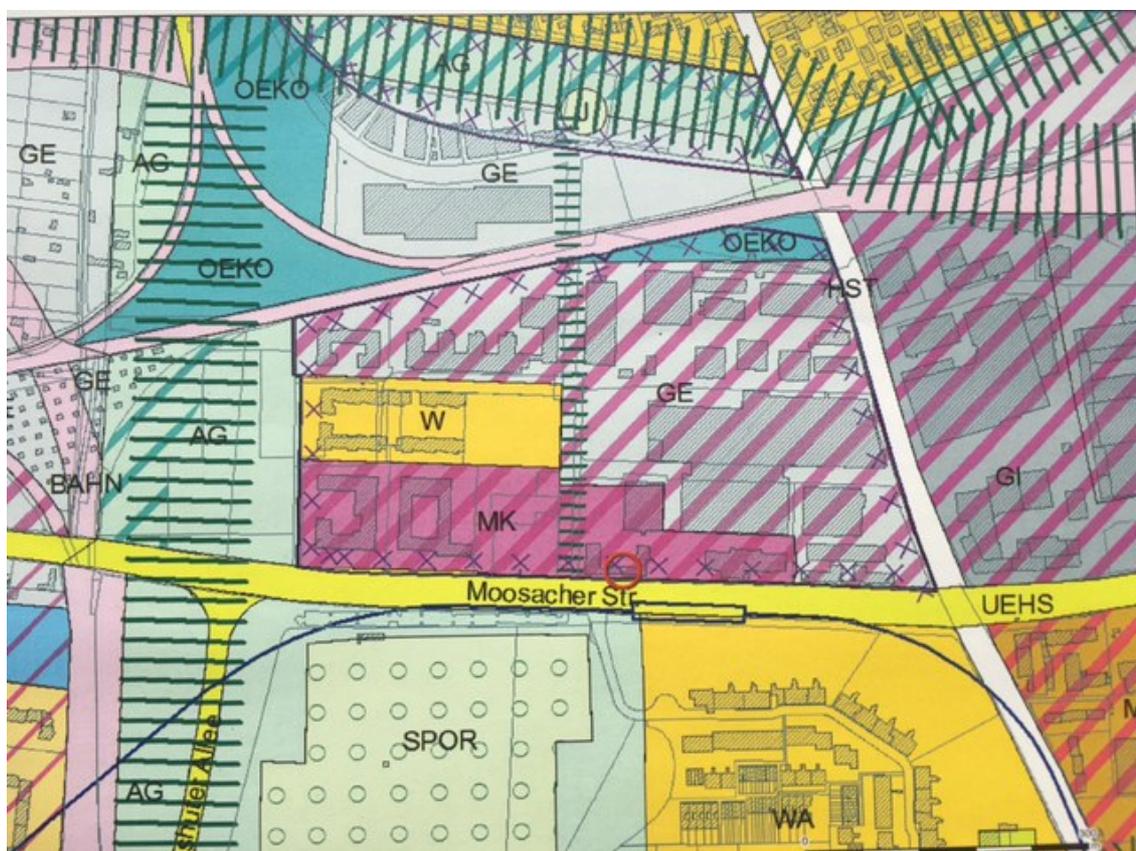
2.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München ist der südwestliche Bereich des Planungsgebietes als Kerngebiet und der restliche Bereich bis zur Bahnfläche als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen des Gewerbegebietes sind als Bereiche mit der Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Hier sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrads bei der Planung klimaökologische Maßnahmen erforderlich. Zwi-

schen Gewerbegebiet und Bahnfläche ist eine "Ökologische Vorrangfläche" dargestellt. Diese dient dem Biotopverbund entlang des DB-Nordrings. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, welcher als „Flächen mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet ist.

Die Realisierung der geplanten Nutzungen erfordert ein zeitgleiches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplanverfahren.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Landeshauptstadt München)

Landschafts- und stadtplanerische Rahmenplanung Olympiapark

In der vom Stadtrat am 06.10.2010 beschlossenen Rahmenplanung für den Olympiapark (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 05048) sind Bereiche des Planungsgebiets als Teil der Grünvernetzung zwischen dem Olympiaparkgelände und den nördlich angrenzenden Stadtquartieren sowie der Drei-Seen-Platte und dem Münchner Grüngürtel vorgesehen.

2.3.2 Bestehendes Baurecht: Bebauungsplan Nr. 1947



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 (Quelle: Landeshauptstadt München)

Planerische Vorgaben und planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des seit 16.06.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1947.

Hier sind zwei Kerngebietsflächen MK 1 und MK 2 sowie weitere Gewerbegebietsflächen mit Emissionsbeschränkungen (GE 5-GE 9) ausgewiesen. Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung differenzierter Wandhöhen, absoluter Geschossflächen und Grundflächenzahlen geregelt.

Zwischen den GE 6 und GE 7 im Norden, MK 1, MK 2 und GE 8 im Süden sah der Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche vor, welche die Straße Am Oberwiesenfeld und die Lerchenauer Straße miteinander verbindet.

Zwischen den Kerngebieten MK 1, MK 2 und dem Gewerbegebiet GE 8 sowie zwischen dem Kerngebiet MK 2 und dem Gewerbegebiet GE 8 befindet sich in Nord-Süd-

Richtung eine Gehrechtsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit, die eine Querung der Grundstücke für im Gebiet Beschäftigte als auch für sonstige Bürgerinnen und Bürger von der U-Bahn kommend durch die begrünten Freiflächen sicherstellen soll. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Dienstbarkeitsfläche nördlich der GE 6 und GE 7 enthält ein Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt München, welches die technische Infrastruktur des Gebietes selbst als auch der westlich angrenzenden Bereiche sicherstellen soll.

Das MK 2 wird von zahlreichen Bäumen umgrenzt, welche als „zu erhalten“ festgesetzt sind. Die Freiflächen auf den Baugrundstücken sind zu begrünen und zu bepflanzen. Zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (DB-Nordring) und den Baugrundstücken GE 6 und GE 7 ist der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Weitere kontaminierte Flächen finden sich auch südlich dieser Bereiche.

2.4 Satzungen, Verordnungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München in der jeweils geltenden Fassung:

- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013,
- Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 18.04.1990,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Gestaltungs- und Begrünungssatzung) vom 08.05.1996,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19.12.2007 (Stellplatzsatzung – StPIS),
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012,
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungssatzung) vom 28.08.2018.

2.5 Städtebauliche und landschaftliche Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist durch eine gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dieser resultiert einerseits aus den bestehenden großflächigen Industriehallen der Firma Knorr-Bremse AG sowie der TCK-Gebäude im nördlichen Teil, aber auch aus den für diese Nutzungen erforderlichen Erschließungs- und Lagerflächen.

Das Gebäude, in dem sich die Hauptverwaltung der Knorr-Bremse AG befindet, steht unter Denkmalschutz und stellt einen prägnanten Orientierungspunkt im Gelände dar. Die errichteten Gebäude des 1. Bauabschnitts des TCK bilden mit ihrer modernen Formensprache einen Kontrast zur sonstigen, in diesem Bereich vorherrschenden Industriearchitektur.

Die unversiegelten Freiflächen beschränken sich auf drei kleinere Flächen nördlich der Moosacher Straße, einer größeren Fläche mit Magerrasen sowie Altgrasbeständen und einer den DB-Nordring begleitenden Vegetationsstruktur mit Ruderalvegetation im Nordwesten.

Eine innerhalb des Planungsgebiets ca. 50 m nördlich der Moosacher Straße in Ost-West-Richtung verlaufende, ca. 220 m lange Kastanienreihe strukturiert das südliche Planungsgebiet. Außerdem stehen straßenbegleitende Bäume gegenüber dem westlichen TCK-Gebäude.

Zwischen dem DB-Nordring und der bestehenden TCK-Gebäude befindet sich zurzeit eine Baugrube, in deren Bereich der 2. Bauabschnitt des TCK erfolgen soll. Auch südlich sowie nordwestlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes liegen momentan zwei Baugruben.

2.6 Stadtbild und Denkmalschutz

Stadträumlich wirksam im Nahbereich sind vor allem das in den Jahren 1917-18 errichtete, neoklassizistische Haupttor auf dem Grundstück der BMW Group Classic unmittelbar an der Moosacher Straße, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Der Bereich östlich der Lerchenauer Straße ist geprägt durch gewerbliche Großstrukturen mit einem Bau- und Gartenfachmarkt und Autoverkaufshäusern sowie dem Aus- und Weiterbildungszentrum des TÜV Rheinlands, die sich entlang der Moosacher Straße im Erdgeschoss von vier- bis fünfgeschossigen Bürogebäuden befinden. Südlich der stark befahrenen Moosacher Straße liegen das Olympische Dorf, der TUM Campus im Olympiapark sowie der Olympiapark mit weitläufigen Grünflächen, die zu Sport, Freizeit und Erholung genutzt werden. Sie gehören zu einer übergeordneten Grünbeziehung bzw. Parkmeile, die sich bis zum Lerchenauer See bzw. der Drei-Seen-Platte erstreckt. Im Bereich westlich der Straße Am Oberwiesenfeld erfolgte zwischenzeitlich bereits weitgehend die städtebauliche Umnutzung. Hier befinden sich die Adolf-Kolping-Berufsschule, mehrere Bürogebäude sowie mehrere Hotels, wovon eines einen Hochpunkt mit ca. 70 m besitzt. Des Weiteren wird im Gebiet eine hofartige Wohnbebauung realisiert, die bereits weitgehend fertiggestellt und bezogen ist. Nördlich des Planungsgebiets liegt die Bahnstrecke DB-Nordring sowie Gewerbehallen nördlich der Bahnlinie.

Stadtbild, Höhenprofil

Die Stadtsilhouette des Münchner Nordens ist insbesondere durch das Ensemble der olympischen Bauten, aber auch eine ganze Reihe von Hochhäusern geprägt. So finden sich im weiteren Umfeld des Planungsgebietes etwa der O₂-Tower mit 146 m Höhe, das denkmalgeschützte BMW Hochhaus mit 101 m Höhe und im Bereich des Olympischen Dorfes und der ehemaligen Pressestadt mehrere Wohnhochhäuser mit einer Höhe von bis zu ca. 80 m. Auch für das Planungsgebiet selbst wurde bereits in

der "Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild" (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Der erste Teil der Studie von Herrn Dipl. Ing. Schreiber stellt nördlich der Moosacher Straße Verdichtungsflächen mit einer Anhebung der Traufhöhe dar. Im Gutachten von Professor Stracke wird das Areal der Firma Knorr-Bremse „den besonders gut erschlossenen Standorten, an denen auch eine Verdichtung mit Hochhäusern denkbar ist“ zugeordnet. Als Leitvorstellung formuliert es die Idee eines kräftigen, durch das weitgehend orthogonale Erschließungsnetz vorgegebenen Grundgerüsts, in dem sich Felder mit hoher Bauhöhe und flacher bebaute Gebiete abwechseln.

Die Anordnung von Hochhäusern war daher auch in den bisherigen Planungskonzepten (Bebauungspläne Nr.1688a und 1947) vorgesehen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs „Moosacher Straße 80“ und ergänzende Voruntersuchungen haben unter aktuellen Rahmenbedingungen eine vorstellbare Höhenentwicklung von bis zu 100 m ergeben (siehe auch Teil C)). Aufgrund der Höhendimension sind weiträumige Sichtbeziehungen und ein mögliches Zusammenwirken des neuen Elementes mit der vorhandenen Stadtsilhouette und den olympischen Bauten zu berücksichtigen. Auswirkungen sind insbesondere vom Aussichts- und Referenzpunkt Alter Peter aus zu verzeichnen. Hier kommt es zu einer deutlichen Überschneidung mit einem sehr wesentlichen Element des Stadtbildes von München bzw. dem Olympiapark. Das Hochhaus zeigt sich hier in einer mehr als geringfügigen Überschneidung mit dem Olympiaturm. Dieses Ergebnis ist im weiteren Verfahren mittels einer detaillierteren Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung darzulegen und zu verifizieren.

Denkmalschutz

Im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes für die Hochhausplanung im Teilbereich 1 haben die untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahmen abgegeben. Diese werden hinsichtlich deren Kernaussagen nachfolgend sinngemäß bzw. auszugsweise wiedergegeben.

Untere Denkmalschutzbehörde

Für das geplante 99 m hohe Hochhaus, in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Parkrand des denkmalgeschützten Ensembles "Olympiapark" mit seinen bedeutenden Baudenkmalern, den weltbekannten Zeltdächern der Sportstätten und dem Olympiaturm gelegen, sowie des viergeschossigen 19 m hohen denkmalgeschützten Gebäude der Knorr-Bremse Hauptverwaltung kann vor dem Hintergrund der Nähefallregelung nach Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) keine Zustimmung erfolgen.

Ein Hochhaus mit einer Höhe von 99 m führt zu einer Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ensembles "Olympiapark" und seiner kongenialen Symbiose von Architektur und Parklandschaft mit seinen flach auslaufenden Parkränder und führt, nachweislich der durchgeführten Sichtachsenanalyse und Stadtbildverträglichkeitsprüfung, nicht nur zu einer störenden Überlagerung mit dem Hochpunkt des Parks, dem Münchner Wahrzeichen "Olympiaturm" im Kernbereich, sondern tritt in Konkurrenz desselben und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Ensembles mit seinen Denkmälern im Sinne des Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz wesentlich.

Zugestimmt und noch als verträglich für das Ensemble und seine Baudenkmäler sowie für das benachbarte Baudenkmal der Knorr-Bremse Hauptverwaltung und die neue östlich anschließende Baugruppe war eine Bauhöhe von maximal 78 m, die sich im Rahmen des Wettbewerbs als Obergrenze herauskristallisiert hat; dies bezogen auf den ersten Preisträgerentwurf, der gerade in der Höhe von 78 m eine schmale Gebäudeansicht in Richtung des Ensembles zeigt. Die Entscheidung für den zweiten Preisträger entspricht nicht den Empfehlungen des Preisgerichts, die nach Süden schlanke Gebäudevariante mit gestuftem Gebäudeabschluss des ersten Preisträgers weiter zu verfolgen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs für das Hochhaus, an dem das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als sachverständiger Berater beteiligt war, wurde versucht, den denkmalpflegerischen Standpunkt und die Bewertungskriterien für ein Hochhausprojekt an dieser Stelle zu kommunizieren.

Ausgangspunkt war dabei die Hochhausstudie aus dem Jahr 1995, die in ihrer zusammenfassenden Ergebniskarte dem Knorr Bremse Gelände ein „Standortpotential“ für Hochhäuser attestierte. Zum damaligen Zeitpunkt waren allerdings der Olympiapark noch nicht als Ensemble und die weltbekannten Sportstätten noch nicht als Einzelbaudenkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen gewesen. Dies geschah erst im Jahr 1998; seitdem wird das Denkmalschutzgesetz vollzogen, auch im Hinblick auf die Nähefallregelung nach Art. 6 BayDSchG.

Diese Nähefallregelung bildete daher die gesetzliche Grundlage der Bewertung durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Wettbewerbsverfahren. Eine weitere Grundlage bildete die Tatsache, dass sich auf dem Nachbarareal bereits ein Hotel-Hochhaus mit einer Höhenentwicklung von ca. 65 Metern in Bau befindet, das als Bezugsfall für eine „Mindesthöhe“ herangezogen wurde.

Auf der anderen Seite galt es, den Olympiapark und seine städtebaulichen Gesetzmäßigkeiten im Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen. Bekanntlich stehen die drei Sportstätten unter dem weltberühmten Zelt Dach im Mittelpunkt der Anlage, überragt nur von dem Olympiaberg im Süden und dem „Gebirge“ des Olympischen Dorfes im Norden. Im Osten wirken das BMW-Hochhaus und das Gebäude der BMW-Welt in das Ensemble hinein.

Für alle anderen Bereiche ist das von Günther Grzimek so genannte „Prinzip des flachen Randes“ verpflichtend, womit das flache Auslaufen der künstlerisch modellierten Parklandschaft zu ihren Rändern gemeint war. Dieses Prinzip gewährleistet, dass der Blick von außen auf das Zelt Dach und der Blick von den Hochpunkten des Olympiaparks in die Umgebung uneingeschränkt möglich sein sollte. Diese Gestaltungsabsicht gehörte 1968 zu den größten konzeptionellen Ideen des Planungsteams um Günther Behnisch und begründet u.a. die Bedeutung des Münchner Olympiazentrums als Bestandteil der Weltarchitektur des 20. Jahrhunderts.

Für die Bewertung eines Hochhauses galt es daher, die erforderliche Rücksichtnahme auf den Olympiapark in Nah- und Fernansicht zu gewährleisten. Aus denkmalpflegerischer Sicht war es das Ziel, im nördlichen Randbereich des Parks eine – wenn schon nicht gleiche – Bezugshöhe von 65 Metern zu erreichen, so doch eine vergleichsweise moderate Erhöhung auf 78 Meter. Der Wunsch nach weiterer Erhöhung wurde von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege bereits in der Überarbeitungsphase fachlich abgelehnt. Neben der Höhenbegrenzung wurde weiter auf eine größtmögliche Schlankheit des Baukörpers und eine entsprechende architektonische Material- und Detailqualität Wert gelegt. Aus diesen Gründen hat das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen des Wettbewerbs die Entscheidung für den ersten Preisträger befürwortet.

Wenn nunmehr von dem Entwurf des zweitrangigen Preisträgerentwurf Gebrauch gemacht werden soll, kann dies – nach erfolgter Überarbeitung – ebenfalls akzeptiert werden, jedoch nicht in einer Höhe über 78 m.

2.7 Grünplanerische Bestandsaufnahme

Topographie

Der Geländeverlauf im gesamten Planungsgebiet ist relativ eben, das Gelände fällt von Südost (506,17 m ü. NN) nach Nordwest (504,19 m ü. NN) ab.

Grundwasser/Oberflächengewässer

Im Bereich des Planungsgebiets gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser fließt im Gebiet entsprechend der generellen Grundwasserfließrichtung im

Raum München von Südwest nach Nord-Nord-Ost und weist ein Gefälle von ca. 5 ‰ auf. Der Grundwasserflurabstand liegt laut Umweltatlas zwischen 6 und 8 m. Der Höchstgrundwasserstand (HHW = HW 1940 + 0,3 m) liegt in einer Tiefe von ca. 5-6 m unter Gelände. Durch die geringe Filterwirkung des Bodens ist das Grundwasser durch verunreinigende Stoffe gefährdet.

Boden und Versiegelung

Das Planungsgebiet liegt auf den Niederterrassen der Münchner Schotterebene mit Mächtigkeiten von 15-20 m und ist geprägt durch die Betriebsanlagen der Knorr-Bremse AG. Deshalb ist der natürliche Boden anthropogen überformt und zum großen Teil versiegelt (> 70 %).

Klima

Das Mikroklima des Gebiets wird durch die angrenzenden viel befahrenen Straßen (Moosacher Straße, Lerchenauer Straße) sowie durch den bereichsweise hohen Versiegelungsgrad belastet. In windschwachen Zeiten können die belasteten Luftmassen lange nicht ausgetauscht werden, um neue frische und kühle Luft in das Gebiet zu transportieren.

Nach der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 liegt das Planungsgebiet innerhalb einer Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen. Das liegt an den umgebenden Freiflächen vom Olympiapark über die Kleingartenanlagen bis zum Lerchenauer See und zu den Ökoflächen nördlich des DB-Nordrings, die eine deutlich ausgleichende Wirkung auf Luftqualität und -temperatur haben. Die Luftaustauschbahn in Nord-Süd-Richtung über den Olympiapark hinweg hat stadträumliche Bedeutung. Außerdem besteht eine Kaltluftbahn mit sehr hoher Bedeutung entlang der Bahnlinie in Ost-West-Richtung, die vor allem für das Lokalklima relevant ist und frische und kühle Luft ins Stadtgebiet transportiert.

Vegetation und Biotope

Bei den in geringem Umfang vorhandenen Grünflächen im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv gepflegte Freibereiche auf dem Betriebsgelände der Knorr-Bremse AG mit geringer ökologischer Wertigkeit. Teilweise ist auch Baumbestand im Planungsgebiet vorhanden, welcher noch durch eine detaillierte Aufnahme und Bewertung genauer erfasst wird.

Eine wichtige und prägende Vegetationsstruktur im Gebiet ist die ca. 220 m lange Baumreihe aus 26 Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), die ca. 50 m zurückgesetzt parallel zur Moosacher Straße verläuft und das Gelände linear gliedert. Zwei Gutachten aus den Jahren 2005 und 2007 gaben deutliche Hinweise auf Pilzbefall. Außerdem zeigten die nunmehr ca. 70 – 80 Jahre alten Bäume bereits überwiegend Merkmale nachlassender Vitalität (lichte Belaubung, Stammrisse, Betonverplombungen,

Zwieselbildung). Ein langfristiger Erhalt der kompletten Baumreihe erscheint deshalb fraglich und ist noch zu prüfen. Dafür ist eine aktuelle Erfassung der Vitalität der Einzelbäume und der Bedeutung der Baumreihe für den Artenschutz erforderlich. Ökologisch bedeutsame Flächen befinden sich auch unmittelbar südlich des DB-Nordrings. Diese Flächen sind nördlich der Hallen bereichsweise durch eine temporäre Nutzung als Lagerfläche gestört; weite Teile sind aber geprägt von inzwischen etablierter Spontanvegetation mit Gehölzbeständen im Westen und Osten. Diese Flächen ergänzen die linearen Lebensräume auf den Bahngleisen und sind im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als ökologische Vorrangflächen dargestellt. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine kartierten, lokal bedeutsamen Biotope. Geschützte Biotope nach Art. 13d BayNatSchG befinden sich ausschließlich nördlich des DB-Nordrings sowie entlang der Ostseite der Lerchenauer Straße.

Fauna und Artenschutz

Ein vorläufiger Kartierbericht von Habitaten der gebäude- und höhlenbewohnenden Fledermaus- und Vogelarten wurde im Juli 2017 erstellt. Der Kartierbericht bezieht sich nur auf das Südareal des Planungsgebiets, welches sich von der Moosacher Straße bis zu den TCK-Gebäuden erstreckt, ausschließlich des Geländes der BMW Group Classic.

Es wurden zehn Höhlenbäume bzw. Quartierbäume erfasst, welche als Fortpflanzungsstätte und Brutstätte von Fledermäusen und Vogelarten genutzt werden können bzw. genutzt werden. Davon eignen sich sieben Bäume als Tagesversteck für Fledermäuse. Fünf dieser Bäume gehören zu der Kastanienreihe südlich der Werkshalle. Im Zuge der Bauarbeiten für das Hochhaus Ecke Moosacher Straße / Am Oberwiesenfeld wurden bereits Baumfällungen vollzogen, davon waren zwei Höhlenbäume; d. h. aktuell sind nur noch acht Höhlenbäume auf dem Südareal der Knorr-Bremse-AG vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben ist daher im Falle einer Rodung der Bäume wahrscheinlich, weshalb Vermeidungs- und/oder frühzeitige Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Bei der Kartierung der Fledermäuse wurden das Gebäude östlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes sowie drei Gebäude an der Moosacher Straße untersucht. Bei dieser Überprüfung konnte in sowie außerhalb der Gebäude kein Nachweis von Fledermäusen oder von typischen Nutzungsspuren erbracht werden.

Des Weiteren wurde das Vorkommen von Mauerseglern untersucht. Dabei ergaben sich keinerlei Hinweise auf die Nutzung eines der Gebäude im Planungsgebiet als Brutplatz. Es kann also eine Nutzung der Häuser mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Außerdem wurden bei Beobachtungen 15 weitere Vogelarten nachgewiesen, wo-

von für drei Arten (Buntspecht, Star, Wacholderdrossel) ein sicherer Brutnachweis besteht.

Das vorliegende Artenschutzgutachten ist noch gemäß den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen.

Grünversorgung und Naherholung

Zurzeit bietet das Planungsgebiet keine geeigneten Flächen für intensivere Erholungsnutzung, da es als abgeschlossenes Firmengelände der Knorr-Bremse AG genutzt wird. Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1947 wurde eine Unterführung (Bestandteil der örtlichen Grünverbindung entlang der Straße Am Oberwiesenfeld) unter dem DB-Nordring als Nord-Süd-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr gebaut, die eine Fuß- und Radwegverbindung zur erst vor wenigen Jahren realisierten, öffentlich nutzbaren Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet nördlich des DB-Nordrings und der weiter nördlich anschließenden Lerchenau herstellt.

Im westlichen Anschluss an die Baugebiete westlich der Straße Am Oberwiesenfeld entsteht derzeit eine neue öffentliche Grünfläche, die sowohl den ursächlichen Bedarf des Wohngebietes „Hofwohnen“ (Bebauungsplan Nr. 2073) als auch den übergeordneten Bedarf für Jugendspiel abdecken wird.

Südlich des U-Bahnhofs Oberwiesenfeld knüpfen die weitläufigen Grünflächen des Olympischen Dorfes sowie des Olympiaparks an. Hier ist auf der ehemaligen S-Bahntrasse westlich der Landshuter Allee die Schaffung einer neuen übergeordneten Grünbeziehung geplant, die den südlichen Teil einer Parkmeile zwischen Olympiapark und „Drei-Seen-Platte“ darstellen wird.

2.8 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet liegt direkt an der U-Bahnstation Oberwiesenfeld. Hierüber ist das Gebiet mit der U-Bahnlinie U3 direkt an den Marienplatz angebunden.

Darüber hinaus ist das Planungsgebiet derzeit mit diversen Buslinien entlang der Moosacher Straße und somit optimal durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Buslinie 50 bindet das Planungsgebiet an das Olympia Einkaufszentrum und an den S-Bahnhof Johanneskirchen an. Über die Buslinie 180 ist der Westfriedhof und die Haltestelle Kieferngarten erreichbar. Seit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2018 gibt es entlang der Moosacher Straße die Expressbuslinie X50, die den Bahnhof Moosach über wenige Haltestellen (u. a. Oberwiesenfeld) mit der U-Bahnstation „Alte Heide“ verbindet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Straße Am Oberwiesenfeld und weiterführend über die Moosacher Straße und Lerchenauer Straße bestens an das städtische und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Lerchenauer Straße ist dabei als örtliche Hauptverkehrsstraße, die dem Durchgangsverkehr dienen soll, gekennzeichnet. Sie verläuft zweispurig in beide Richtungen und wurde im Zuge des Bebauungsplans Nr. 1947 an der Kreuzung zur Moosacher Straße um eine reine Linksabbiegerspur erweitert.

Fußgänger- und Radverkehr

In nördlicher Verlängerung der Straße Am Oberwiesenfeld wurde für Fuß- und Radverkehr eine Unterführung unter dem Gleiskörper des DB-Nordrings fertiggestellt, um das Gebiet zukünftig auch nach Norden in Richtung Lerchenau zu vernetzen. An der Einmündung der Straße Am Oberwiesenfeld befindet sich eine Lichtzeichenanlage für den Fuß- und Radverkehr, um einen sicheren Übergang über die Moosacher Straße nach Süden in Richtung Olympiapark zu gewährleisten.

Am westlichen Rand des Planungsgebiets gibt es eine weitere Unterführung des Bahnkörpers in Richtung Norden zum Lerchenauer See. In Ost-West Richtung existiert entlang der Moosacher Straße ein durchgängiger Zwei-Richtungs-Radweg.

2.9 Vorbelastungen

2.9.1 Lärm

Durch die im Norden und Osten angrenzenden Gewerbegebiete, die in der Nähe befindliche nördlich angrenzende Bahnlinie und die stark befahrene südlich angrenzende Moosacher Straße ist das Planungsgebiet hohen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Gemäß gutachterlicher Voruntersuchung können aber die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an nutzbare öffentliche Grünflächen und private Freiflächen durch geeignete Vorkehrungen, insbesondere durch eine Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete im Norden im Bereich des TCK grundsätzlich erfüllt werden. Aktuell werden die veränderten Planungsgrundlagen in die Voruntersuchung eingearbeitet und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt.

2.9.2 Erschütterungen und elektromagnetische Verträglichkeit

Im Planungsgebiet treten entlang der im Norden angrenzenden Bahntrasse Erschütterungen und Sekundärluftschall auf. Diese führen aber voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung, da diese in einem Abstand von mehr als 190 m vorgesehen ist.

Entlang der Bahntrasse entstehen durch den in der Oberleitung fließenden Strom elektromagnetische Felder. Auch hier ist eine Beeinträchtigung aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Wohnen nicht zu befürchten.

Im Bereich der Moosacher Straße verläuft die U-Bahnlinie U3. Durch diese können sich entlang der Moosacher Straße Schwingungsimmissionen ergeben. Ab einer Entfernung von 25 m ab Tunnelaußenkante sind keine für den Menschen schädlichen Auswirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall zu erwarten. Es können sich allerdings bei bestimmten Bauweisen (z. B. Holzbalkendecken) in den Gebieten entlang der Moosacher Straße Schwingungsimmissionen ergeben, die ggf. zu erheblichen Nachteilen bzw. Belästigungen führen können. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

2.9.3 Luftschadstoffe und Gerüche

Aufgrund der Art des in den umliegenden Gebieten ansässigen Gewerbes ist nicht mit einer besonderen Belästigung durch Gerüche oder Luftschadstoffe zu rechnen.

Die Luftschadstoffbelastung im Planungsgebiet wird v. a. durch den Verkehr, Heizanlagen sowie Gewerbe- und Industriegebiete verursacht.

Sowohl für die Lerchenauer Straße als auch für die Moosacher Straße lag die Luftbelastung mit Stickstoffdioxid NO₂ im Jahr 2015 höher als 40 µg/m³ (> 50-60 µg/m³) und damit über den gesetzlich zulässigen Luftqualitätsgrenzwerten für das Jahresmittel.

Die Grundlage hierfür bilden die Zwischenergebnisse des Gutachtens im Rahmen der 6. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Landeshauptstadt München.

2.9.4 Altlasten

Das Firmenareal der Knorr-Bremse AG ist als laufender Betrieb nicht im Altlastenkataster des Landesamtes für Umweltschutz enthalten.

Im Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1947 wurde in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt eine orientierende Untersuchung mit Beprobungen der Altlastenverdachtsflächen und anschließend eine vertiefende Detailerkundung für einige Flächen durchgeführt. Einige Verdachtsbereiche konnten daraufhin aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Die Schadstoffbelastung dieser Flächen ist lediglich von abfallrechtlicher Relevanz. Für 19 Flächen hat sich der Verdacht einer Altlast gemäß § 3 Abs. 4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erhärtet.

Ausgehend von einer nutzungsbezogenen Verunreinigung nördlich der TCK-Gebäude befinden sich auf dem Areal Ölverunreinigungen, die sich z. T. im Grundwasserschwankungsbereich befinden (LNAPL/Leichtphase) und z. T. auf der Grundwasserstauschicht aufliegen (DNAPL, Teer-Öle/Schwerphase).

Die Teerölphase im Bereich der neu errichteten Gebäude (Haus 2 bis 4, TCK) im südlichen Teil des GE 5 konnte im Rahmen dieser Baumaßnahmen weitgehend entfernt werden. Eine Gefährdung des Grundwassers geht gemäß schriftlicher Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München von dieser Schwerphase nicht aus.

Die Schwer- und Leichtphase im nördlichen Teil des GE 5 weisen nach derzeitiger Erkenntnis allenfalls ein geringfügig erhöhtes Emissionspotenzial auf, so dass eine akute Gefährdung des Grundwassers nicht besteht. Bei Baumaßnahmen ist das Emissionspotenzial für den Pfad Boden-Grundwasser als erhöht einzuschätzen, so dass in dieser Zeit ein Grundwasser-Monitoring erforderlich ist. Im Rahmen des Baugrubenaushubs kann ein großer Teil der Ölphasen entfernt werden. Für die Restverunreinigungen ist anschließend eine Gefährdungsabschätzung zu erstellen.

2.10 Infrastruktur

Nahversorgung

Neben dem Stadtteilzentrum OEZ westlich der Landshuter Allee sind sowohl nördlich des DB Nordrings im Wohngebiet Lerchenau als auch südlich des Frankfurter Rings im Olympischen Dorf kleinere Nahbereichszentren vorhanden. Diese zentralen Standorte dienen der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Sie tragen jedoch aufgrund ihrer Entfernung und den starken räumlichen Barrieren nur sehr untergeordnet zur Versorgung der vorhandenen und zukünftigen Bewohnerinnen / Bewohner und Arbeitskräfte im Planungsgebiet bei. Im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe ist kein Betrieb der Nahversorgung zur fußläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs vorhanden.

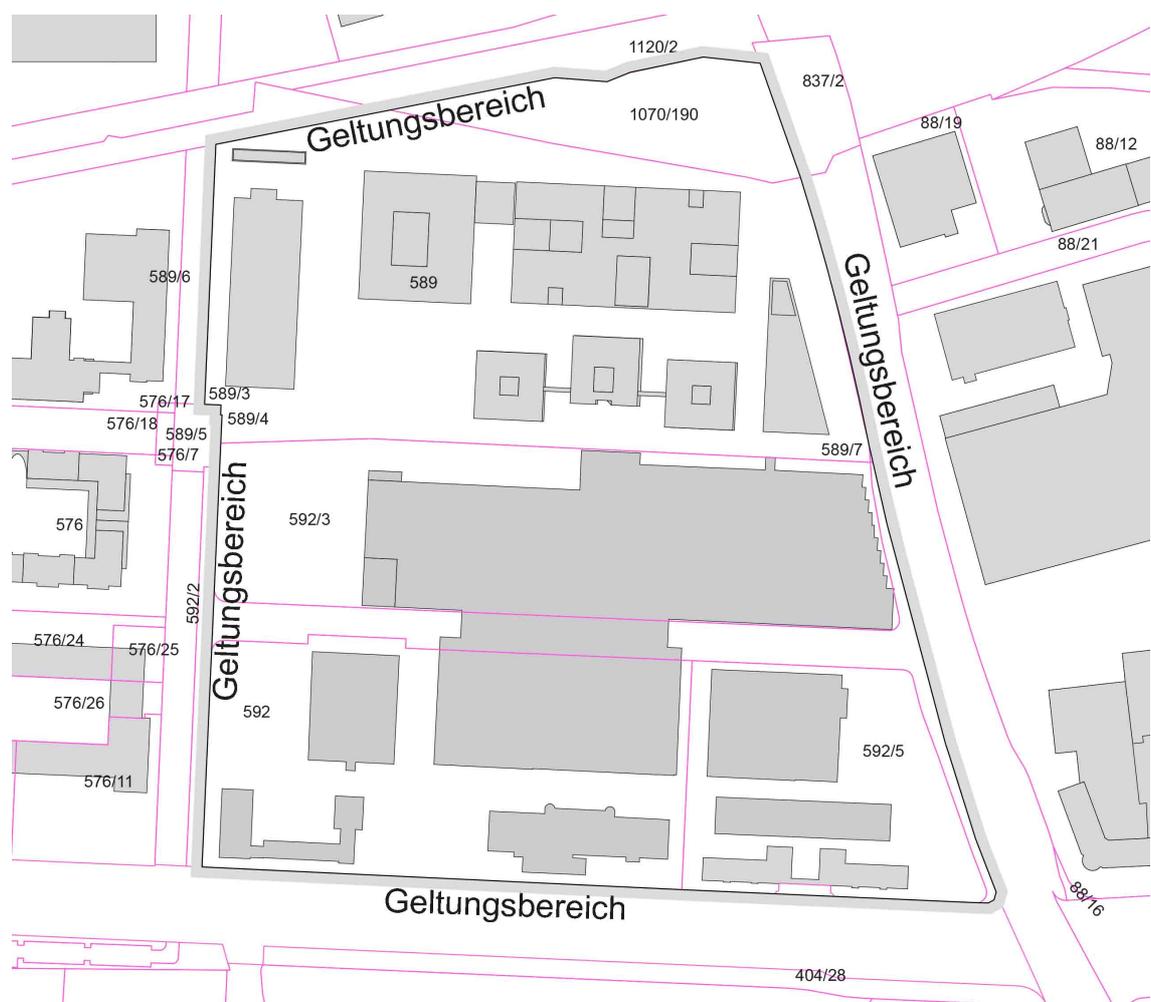
Soziale Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundschulsprengels der Grundschule in der Waldmeisterstraße 38. Diese befindet sich nördlich im Wohngebiet Lerchenau. Der Bedarf an Kindertageseinrichtungen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und im Planungswettbewerb entsprechend zu berücksichtigen.

Technische Infrastruktur

In der Straße Am Oberwiesenfeld sind die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen bereits vorhanden.

3. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

3.1 Verfahrensart nach Baugesetzbuch (BauGB)

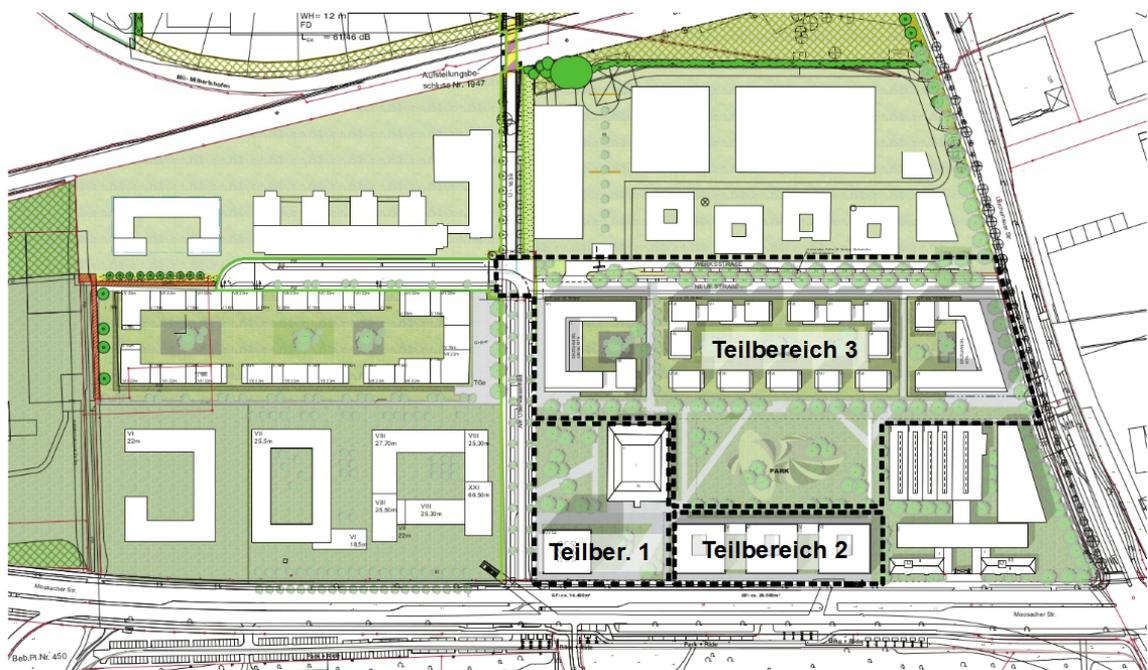
Im weiteren Verlauf wird geprüft, ob die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB in Betracht kommt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens würden vorliegen, wenn unter anderem mit der Art der Nutzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Im weiteren Verfahren wird aufgrund einer überschlägigen Prüfung (sog. Screening) unter Maßgabe der Anlage 2 des Baugesetzbuches geklärt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigende, d. h. erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei dieser Prüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, zu beteiligen.

3.2 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

3.2.1 Städtebau, Art und Maß der Nutzung



Masterplanung mit Darstellung der Teilbereiche
(Quelle: steidle Architekten Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH)

Das Planungsgebiet lässt sich in drei Teilbereiche gliedern:

Der Entwicklungsabschnitt der Teilbereiche 1 und 2 beinhaltet an der Moosacher Straße ein Hochhaus im Bereich des bisherigen MK 1 sowie einen Bürocampus im Bereich des bisherigen MK 2 gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1947. Hier sollen Büroflächen geschaffen werden sowie begleitende gastronomische Einrichtungen.

Im Teilbereich 1 an der Moosacher Straße / Am Oberwiesenfeld soll nach den Wünschen des Bauherrn ein Bürohochhaus mit einer Höhe von 99 m und 26 Vollgeschossen errichtet werden. Im weiteren Verfahren soll die Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde näher untersucht werden. Damit wird ein Pendant zu dem bereits realisierten

Hochpunkt auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Oberwiesenfeld geschaffen. Dieser hat eine Höhe von 70 m und eine Geschossfläche von 25.000 m². Im Teilbereich 2 entlang der Moosacher Straße ist im Weiteren, zwischen Hochhaus und BMW Group Classic, ein Bürocampus mit maximal 6 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von 21.000 m² geplant. Neben der Verwaltungsnutzung im Allgemeinen ist die Unterbringung einer Verwaltungsnutzung mit Zuordnung zum caritativen Bereich geplant.

Der Teilbereich 3 sieht eine Überplanung der bisherigen Gewerbegebiete GE 6 und GE 7 mit Wohnungsbau und dazugehörigen Einrichtungen sowie erforderlichen Grün- und Freiflächen vor.

Für die Freiflächen im Umgriff der Wohnbebauung gibt die vorliegende neue Masterplanung bereits ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept der Büros Keller Damm Kollegen und Steidle Architekten vor, das dem westlich angrenzenden „Superblock“ ähnelt. So soll es ebenfalls einen ruhigen Innenhof geben, welcher durch eine äußere, neue nördliche Erschließung geschaffen wird. Die Gebäude entlang des „Wohnhofes“ dienen ausschließlich der Wohnnutzung und sollen zwischen fünf und sieben Vollgeschossen aufweisen. In dem Gebäudeabschnitt entlang der Lerchenauer Straße ist im Erdgeschoss eine Flächen für einen marktgängigen Nahversorger in zeitgemäßer Größe vorgesehen. Der Nahversorger gewährleistet die fußläufige Versorgung der vorhandenen und zukünftigen Bewohnerinnen / Bewohner und Arbeitskräfte mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zudem ist im Planungsgebiet ein gemischt genutztes Gebäude mit vollstationärer Pflegeeinrichtung vorgesehen.

3.2.2 Grünplanung

Das Freiraumkonzept für das gesamte Planungsgebiet sieht ein durchgängiges Freiflächensystem vor.

In der Mitte des Planungsgebiets zwischen den verschiedenen Gebäudetypologien und -nutzungen soll eine öffentliche Grünfläche ein zentrales Element dieses Systems bilden. Dieser landschaftlich gestaltete Park mit geschwungenen Wegen soll die komplette Fläche zwischen dem denkmalgeschützten Knorr-Bremse-Gebäude im Osten und den Hallen der BMW Group Classic umfassen.

Das zweite Element des Freiflächensystems stellen die Vorplätze und Eingangsbereiche Richtung Moosacher Straße dar, die einen urbaneren Charakter bekommen und die geschwungenen Wege des Parks aufnehmen sollen.

Im Gegensatz zur öffentlichen Grünfläche in der Mitte des Planungsgebiets finden sich v. a. kleinteiligere Grünstrukturen innerhalb der Wohnbebauung im Sinne von Hofwohnen. Hier sind die notwendigen privaten Kinderspielflächen vorzusehen. Eine Abstimmung zwischen den Spielangeboten innerhalb der privaten und öffentlichen Flächen erscheint sinnvoll. Für die Erdgeschosswohnungen sollen in verträglichem Um-

fang kleine Privatgärten vorgesehen werden. Diese können auch den erforderlichen Puffer für die Erdgeschosswohnungen entlang des öffentlichen Parks bilden.

3.2.3 Erschließung

Die bereits bestehende Straße Am Oberwiesenfeld soll im Rahmen des Bebauungsplanes im Westen der Erschließung dienen. Südlich des TCK soll eine Straßenverkehrsfläche entstehen, welche die Straße Am Oberwiesenfeld mit der Lerchenauer Straße verbindet. Diese soll nordseitig entlang des neuen Wohnquartiers geführt und dessen Erschließung gewährleisten.

Das TCK wird über eine eigene Anbindung für den Lieferverkehr an die Lerchenauer Straße zusätzlich erschlossen. Die Anbindung soll direkt gegenüber der bereits heute signalisierten nördlichen Ausfahrt des Hagebau-Marktes liegen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

3.3 Planungsziele und Eckdaten

Mit der Bebauungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

Städtebau

Nutzungsart und Stadtgestalt

- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung in ein gemischtes Quartier mit zentralen Grünflächen und Wohn-, Kern- und Gewerbegebieten.
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität mit eigener Identität.
- Realisierung von ca. 500 Wohneinheiten.
- Schaffung von Wohnraum mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen, einschließlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung.
- Verwirklichung eines städtebaulichen Pendantes zur großmaßstäblichen Körnung der Umgebung, des bestehenden Hotelturns durch ein Hochhaus .
- Integration des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in das Gesamtkonzept.
- Fassung des Straßenraums an der Moosacher Straße durch die Verlängerung des Kerngebiets 2.
- Schaffung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, u.a. ein Betrieb der Nahversorgung in zeitgemäßer Größe (bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) sowie Ermöglichung ergänzender Einrichtungen (z. B. Arztpraxen, Gastronomie) zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier.
- Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur.
- Schaffung einer vollstationären Pflegeeinrichtung.

Erschließung

- Primäre Erschließung des Gebiets über die Moosacher Straße sowie die Straße Am Oberwiesenfeld und sekundäre Erschließung über neue Straßenverkehrsfläche in östlicher Verlängerung der Straße Am Oberwiesenfeld.
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen.
- Schaffung ausreichender Besucherstellplätze, vor allem für die künftige Wohnbebauung, im öffentlichen Straßenraum.
- Schaffung attraktiver Durchwegungen des Quartiers für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Grünordnung

- Sicherung vielfältig nutzbarer Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Beschäftigten gemäß den städtischen Orientierungswerten.
- Schaffung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche südlich der geplanten Wohnbebauung.
- Sicherung einer großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freifläche innerhalb der Wohnbebauung.
- Sicherung einer guten Grünausstattung und Minimierung der Versiegelung.
- Verknüpfung mit den vorhandenen Grünflächen in der Umgebung durch Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Berücksichtigung der Erfordernisse des speziellen Artenschutzes.
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands, soweit möglich.
- Ausreichende Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen.

Lärm

- Bewältigung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung durch Lärmkontingentierung.

3.4 Soziale Infrastruktur

Durch die Planung entsteht voraussichtlich ein Bedarf an ca. fünf Kindergarten- und sechs Krippengruppen in mindestens zwei Kinderbetreuungseinrichtungen. Eine abschließende Bedarfsaussage zur sozialen Infrastruktur ist erst nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses und eines Bebauungsplanentwurfs mit konkreten Nutzungsmaßen möglich.

Die Grundschulversorgung kann durch die zuständige Sprengelgrundschule an der Waldmeisterstraße gewährleistet werden. Diese wird auf vier Züge erweitert.

3.5 Sozialgerechte Bodennutzung

Die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung sind anzuwenden. Die Grundzustimmung wurde vom privaten Planungsbegünstigten unterzeichnet und liegt somit für alle Grundstücke im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vor. Die Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich zuletzt am 03.04.2019 mit der Planung befasst und der Vorgehensweise zugestimmt.



Planungsgebiet des Realisierungswettbewerbs mit zu betrachtenden Freiflächen
(Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH)

4. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs

Auf Grundlage des Masterplanes sollen in einem beschränkten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb Bebauungsvorschläge für den Wohnbereich erarbeitet werden. Der Umgriff des Wettbewerbes umfasst die Flurstücke Nr. 592/3, 592/4, 589/7 sowie Teile der Flurstücke Nr. 592, 589 und 589/4 und bildet den Teilbereich 3 innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanumgriffs.

Die OPES Immobilien GmbH als Grundstückseigentümerin lobt ein entsprechendes Wettbewerbsverfahren mit beschränktem Teilnehmerkreis aus. Vorgesehen ist, dass

zwölf Büros aus den Fachbereichen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung für den Wettbewerb eingeladen werden. Hierbei soll sowohl auf etablierte Büros als auch auf junge Büros zurückgegriffen werden. Aus den zwölf Entwürfen werden ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept prämiert sowie ca. vier Siegerbüros ausgesucht, welche jeweils für die Realisierungsplanung eines Teilbereichs beauftragt werden.

Über das Ergebnis des Wettbewerbs wird dem Stadtrat berichtet. Im Anschluss daran wird auf dieser Grundlage die Bauleitplanung durchgeführt.

B) Bekanntgabe des Realisierungswettbewerbsergebnisses Moosacher Straße 80

1. Anlass und Rahmenbedingungen des Wettbewerbs

Zur Entwicklung des im südwestlichen Quadranten liegenden MK 1 (Teilbereich 1) am Kreuzungsbereich Moosacher Straße / Am Oberwiesenfeld als weiteren Hochpunkt wurde in der 263. Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München die Empfehlung zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs gegeben. Der neue Hochpunkt und das westlich benachbarte, bereits realisierte schlanke Hochhaus als ortsprägende Merkmale des Quartierseingangs und das östlich vorhandene denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude bedurften aus Sicht der Stadtgestaltungskommission einer Feinabstimmung und eines Wettbewerbs, um die Komposition der beiden versetzten und gestaffelten Gebäude gestalterisch zu bewältigen.

Neben der unmittelbaren Nähe insbesondere zum nördlichen Ende des Olympiaparks ist die städtebauliche Situation des Wettbewerbsgebietes geprägt zudem von der verkehrsreichen Moosacher Straße und der weiteren bislang gewerblich geprägten Bebauung der Knorr Bremse AG.

Das Areal erfährt derzeit, wie unter Buchstabe A), Ziffer 1 beschrieben, eine umfassende städtebauliche Neuordnung, die sich durch eine zunehmende Verlagerung des Nutzungsschwerpunktes von industrieller Produktion zu hoch qualifizierten Arbeitsplätzen in den Bereichen Forschung, Entwicklung und Montage und der Schaffung von Wohnungsbau auf geeigneten Flächen widerspiegelt.

2. Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbs war der Entwurf eines Hochhauses für eine Büronutzung mit einer Wandhöhe von ca. 55 m. In einer Variante sollte in einer Modell- und Fassadenstudie gezeigt werden, wie das vorgeschlagene Gebäude mit einer größeren Höhenentwicklung aussehen könnte. Diese zusätzliche Höhenstudie wurde in der Beurteilung des Wettbewerbsentwurfs nicht einbezogen, wurde aber als Grundlage für weitergehende Untersuchungen zur Entwicklung des Grundstücks herangezogen.

Zusammen mit dem benachbarten Hotelhochhaus Moosacher Straße 82 bildet der neuen Hochpunkt den Auftakt zum neuen Quartier nördlich der Moosacher Straße. Der Umgang mit dieser Nachbarschaft, insbesondere zum denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse AG in Bezug auf Abstand, Lage, Sichtbeziehungen und architektonischem Ausdruck ist für die Ausloberin von besonderer Bedeutung.

Ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Wettbewerbsentwürfe war deren innere Flexibilität. Die Organisation der Büroflächen sollte sowohl eine Vermietung an einen oder mehrere Großmieter (Vermietbarkeit kompletter Etagen und/oder des gesamten Gebäudes) als auch einen kleinteiligen Mietermix (2 Mieteinheiten / Ebene) ermöglichen.

Die Flächen sollten auch für verschiedene Formen der Büroorganisation geeignet sein, vom Zellenbüro über das Kombi- und Team-/Gruppenbüro bis hin zum Großraumbüro.

Eine besondere Herausforderung bildet der Zugang zum Gebäude, denn das Haus orientiert sich gleichermaßen zum U-Bahn Zugang im Westen wie zum Erschließungshof im Osten. Das Erdgeschoss soll ein repräsentatives, zweigeschossiges Entrée für die Büroflächen beinhalten mit attraktiven Zugangssituationen zu beiden Seiten.

Auf die Einbindung des Hochhauses in das existierende Freiraumkonzept der Masterplankonzeption wurde besonderes Augenmerk gelegt, für die Vorschläge für Anpassungen im unmittelbaren Gebäudeumfeld möglich waren, jedoch die Freiraumplanung selbst als Vorgabe zu betrachten war. Sie war nicht Gegenstand des Wettbewerbs.

3. **Wettbewerbsverfahren**

Die Wettbewerbsunterlagen wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München vorbereitet. Der Wettbewerb wurde als einstufiger, nicht offener Einladungswettbewerb mit 5 Teilnehmenden nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 auslobt. Im Rahmen der Preisgerichtssitzung war eine persönliche Präsentation der Entwürfe durch die Wettbewerbsteilnehmenden vorgesehen.

Es wurden folgende Architekturbüros eingeladen.

1. Max Dudler Architekten AG, Berlin
2. Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, München
3. Kahlfeldt Architekten Partnerschaftsgesellschaft, Berlin
4. LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG, Stuttgart
5. Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Ausloberin war die OPES Grundstücksverwaltungs- und -verwertungs GmbH, München. Die Wettbewerbsbetreuung inkl. der Vorprüfung erfolgte durch bgsM Architekten Stadtplaner, München.

4. **Wettbewerbsverlauf und Ergebnis**

Die Preisgerichtsvorbesprechung wurde am 19.12.2017 durchgeführt. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgte am 03.01.2018. Ein Rückfragenkolloquium fand am 16.01.2018 statt.

Einlieferungstermin für die Pläne war der 22.03.2018, für das Modell der 28.03.2018. Das Preisgericht tagte am 17.04.2018, unter dem Vorsitz von Herr Prof. Wappner zur Beurteilung der eingegangenen Entwürfe und zur Entscheidung über die Preisvergabe.

Zu den **Fachpreisrichterinnen/Fachpreisrichtern** gehörten:

1. Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Architektin, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München
2. Prof. Ludwig Wappner, Architekt, München
3. Johannes Ernst, Architekt, München
4. Peter Scheller, Architekt, München

Zu den **Sachpreisrichterinnen/Sachpreisrichtern** gehörten:

1. Heinz Hermann Thiele, OPES Grundstücksverwaltungs- und –verwertungs GmbH
2. Renate Kürzdörfer, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
3. Walter Zöllner, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion
4. Fredy Hummel Haslauer, Bezirksausschuss 11 Milbertshofen – Am Hart

Darüber hinaus standen dem Preisgericht neun sachverständige Beraterinnen/Berater (ohne Stimmrecht) der Ausloberin und der Verwaltung zur Verfügung.

Auf der Grundlage der vorangegangenen Diskussion beschließt das Preisgericht einstimmig, in Abweichung von der ausgelobten Verteilung der Preise nur zwei Preise zu vergeben und diese wie folgt zu verteilen:

1. Preis Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, München
2. Preis Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Im Anschluss empfahl das Preisgericht, den Entwurf der 1. Preisträgerin den weiteren Planungen zum Wettbewerbsgebiet zugrunde zu legen.

1. Preis

Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, München



Lageplan
(Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)



Grundriss Erdgeschoss
(Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)



Perspektive
(Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)



Südansicht (Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)



Ostansicht (Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)

Die mit dem 1. Preis prämierte Arbeit wurde vom Preisgericht wie folgt gewürdigt:

„Die Arbeit wird aus dem städtebaulichen Kontext heraus schlüssig und nachvollziehbar entwickelt. Gesucht wird das Ensemble und der Dialog mit den Nachbarn, dem geplanten Hochhaus im Westen und dem Bestandsgebäude im Osten. Dank der Vielschichtigkeit und skulpturalen Komplexität des Baukörpers, der aus zwei ineinander verschränkten Volumen mit einem gemeinsamen Sockel besteht, gelingt es dem Entwurf, angemessen auf die unterschiedlichen städtebaulichen Bedingungen der verschiedenen Seiten zu reagieren.

Der vom Entwurfsverfasser formulierte Gedanke der ‚antimonolithischen‘, also filigranen, plastisch gewebten Fassade wird vom Preisgericht kontrovers diskutiert. Ausdrücklich gelobt wird dabei der Ansatz, mit zwei Fassadenvariationen innerhalb der Bauplastik auf die unterschiedlichen Seiten zu reagieren. Dieser Ansatz unterstützt das städtebauliche Ziel des Ensembles. Ob es jedoch einer so elaborierten, komplexen Fassadentektonik bedarf wird nicht nur hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, sondern auch der Themenvielfalt kritisch gesehen und kann durchaus auch noch in reduzierterer Art und Weise das gleiche strukturelle und tektonische Ergebnis erzeugen.

Die Überschreitung des Baufensters Richtung Süden und Norden wird vom Preisgericht als Qualität gesehen, zumal gerade Richtung Süden das Volumen sich in Form einer öffentlichen Arkadenreihe dem Straßenraum öffnet.

Das Erdgeschoss führt den Gedanken eines transparenten und durchlässigen Gebäudes fort. Begrüßt wird die Gleichwertigkeit der Öffnungen und Zugänglichkeiten in drei Himmelsrichtungen (im Süden zur Moosacher Straße, im Osten zum Platz und im Westen zur U-Bahn-Station. Das ist aus Sicht des Preisgerichtes die richtige Antwort auf diese prominente und polyvalente Ecklage. Zu begrüßen wäre, wenn die vom Verfasser vorgeschlagene Erdgeschossnutzung auch tatsächlich später umgesetzt werden würde.

Im Weiteren erlauben die Regelgrundrisse eine gute, effiziente und qualitätsvolle Nutzung des Gebäudes. Eine Teilbarkeit in mehrere Mieteinheiten ist leicht und wirtschaftlich möglich. Dank des gewählten aus zwei Volumen zusammengesetzten Gebäudetypus mit einem Mittelkern im dunklen Überschneidungsbereich wird ein hoher Prozentsatz an Fensterarbeitsplätzen angeboten. Die ornamentalen Absturzsicherungen werden begrüßt, wenn gleich gerade bei einem Hochhaus auf ausreichende Transparenz und Durchblick von Innen nach Außen zu achten ist. Bei einer evtl. Überarbeitung sollte jedoch weiterhin besonderes Augenmerk daraufgelegt werden.

Variante:

Die Variante mit 78 m Gebäudehöhe zeigt zusätzlich wesentliche positive Aspekte auf. So wirken die gestreckten Proportionen, insbesondere beim oberen Abschluss des Gebäudes durchaus eleganter und überzeugender als bei der niedrigeren Variante. Das Volumen erscheint dadurch schlanker und für den Ort und das ganze in Entstehung begriffene Quartier angemessen. Es wird vom Preisgericht angeregt, die selbst von den Verfassern gewählte Begrenzung auf lediglich 78 m zu hinterfragen und auch größere Gebäudevolumen zu prüfen. Insbesondere auf die bedeutsame Wirkung auf den gegenüberliegenden Olympiapark wird dabei verwiesen.“

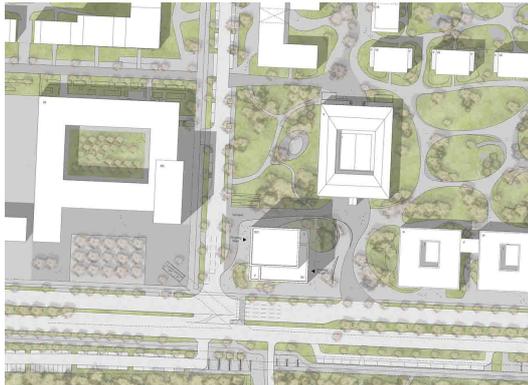


Perspektive Variante

(Quelle: Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH)

2. Preis

Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin



Lageplan
(Quelle: Müller Reimann Gesellschaft
von Architekten mbH)



Grundriss Erdgeschoss
(Quelle: Müller Reimann Gesellschaft
von Architekten mbH)



Perspektive
(Quelle: Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH)



Südansicht (Quelle: Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH)



Ostansicht
(Quelle: Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH)

Die mit dem 2. Preis prämierte Arbeit wurde vom Preisgericht wie folgt gewürdigt:

„Das vorgeschlagene Gebäude versteht sich als konturiertes Volumen, das aus einem nahezu quadratischen Perimeter erwächst. Dieser besetzt nur einen Teil des möglichen Bauraumes. Aus dieser gleichmäßigen Grundrisskontur wird ein fünfgeschossiger Sockel entwickelt, der sich in seiner Höhe auf den Bestand des Baudenkmals Knorr Hauptverwaltung bezieht. An seiner NW- und SO-Ecke formt dieser Sockel zweigeschossige, von Kolonaden gesäumte, Eingangsbereiche aus. Über diesem Sockel ragt der durch zwei diagonal gegenüber eingeschriebenen Kerbungen vertikal konturierte, neungeschossige Schaft. Den oberen Abschluss des Volumens schafft ein als Laterne ausgeformtes überhohes Dachgeschoss, das nur eines der Teilvervolumen ausfüllt. Die gewählten Proportionen der einzelnen Gebäudeteile im Volumen sind gut aufeinander abgestimmt. Das Maß der jeweiligen konturierenden Einschnitte angemessen. Die entstehende Grundrissform verspricht in den Regelgeschossen des Schaftes eine große Zone gut natürlich belichteter Arbeitsplätze.

Das Gebäude wird von Westen, aus Richtung der U-Bahn über den geschriebenen Kolonadenraum erschlossen. Ein weiterer Eingang findet sich im Südosten. Neben der gezeigten Eingangshalle findet sich eine ergänzende Cafeteria, die über einen weiteren Außenzugang erschlossen ist. Die Außenwirkung dieser Erdgeschosszone bedarf einer stärkeren Präsenz im Gesamtkonzept. Die Fassade kann mit ihrer ruhigen, subtil gesetzten Profilierung überzeugen. Die Ausbildung der Fensterelemente als geschuppte geschosshohe Rahmen bestimmt dabei die Erscheinung des Gebäudes. Fensterformate und die Wahl der technischen Mittel zur natürlichen Belüftung und des Sonnenschutzes überzeugen. Ob die zurückhaltende Einfachheit dieser Mittel bei der Bezugnahme zur Umgebung, besonders der Situation mit dem benachbarten Hotel gerecht wird, wird diskutiert. Die Größen der gezeigten Einheiten und die gewählte Grundrisskonfiguration lassen eine flexible und wirtschaftliche Nutzung erwarten.

Insgesamt stellt die Arbeit einen guten Betrag zur Weiterentwicklung des Stadtraums an der Moosacher Straße dar. Die gewählten gestalterischen Mittel sind gut und angemessen und versprechen eine klare und elegante Architektur.

Variante:

Die Variante des erhöhten Gebäudes stellen die Verfasser als eine konsequente, vertikale Skalierung des oben beschriebenen Gebäudes vor. Dabei erscheint das Verhältnis von Sockel, Schaft und Laterne in dieser 95 m hohen Version nicht optimal proportioniert. Hier wäre größere Schlankheit wünschenswert.“



Perspektive Variante (Quelle: Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH)

Engere Wahl

Kahlfeldt Architekten Partnerschaftsgesellschaft, Berlin



Lageplan (Quelle: Kahlfeldt Architekten Partnerschaftsgesellschaft)



Perspektive
(Quelle: Kahlfeldt Architekten
Partnerschaftsgesellschaft)



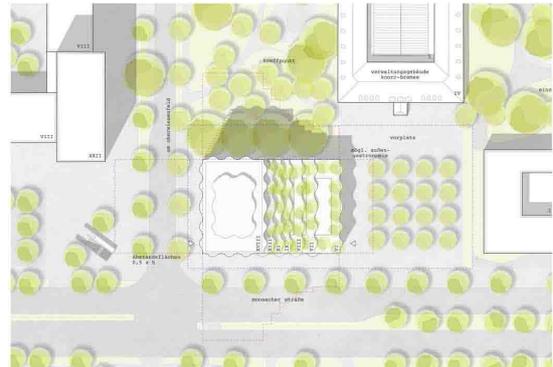
Perspektive Variante
(Quelle: Kahlfeldt Architekten
Partnerschaftsgesellschaft)

2. Wertungsrundgang

LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG, Stuttgart



Perspektive
(Quelle: LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG)



Lageplan
(Quelle: LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei GmbH & Co. KG)

Max Dudler Architekten AG, Berlin



Perspektive
(Quelle: Max Dudler Architekten AG)



Lageplan
(Quelle: Max Dudler Architekten AG)

5. Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren hat die Ausloberin dann eine entsprechende Überarbeitung der beiden Preisträger beauftragt und auch Höhen über 100 m im Hinblick auf daraus resultierende Auswirkungen auf die Tragwerksplanung, den Brandschutz und die Haustechnik untersuchen lassen.

Die Ergebnisse der Überarbeitung wurden am 12.09.2018 den Preisgerichtsmitgliedern des ursprünglichen Wettbewerbes im Rahmen einer informellen Sitzung zur Abgabe einer Empfehlung für das weitere Vorgehen präsentiert. Nach eingehender Diskussion im Nachgang zu den Präsentationen, insbesondere auf die Höhenentwicklung, empfahl das anwesende ehemalige Preisgericht der Ausloberin die nach wie vor in der Gesamtbetrachtung überzeugendere Arbeit der Architekten Hilmer, Sattler, Ahlers und Albrecht aus München einer weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.

Diese Empfehlung implizierte im Wesentlichen die differenzierte Höhenstaffelung des Hauses, die plastische helle Elementfassade und die Schlankheit im oberen Bereich als Kriterium der Nah- und Fernwirkung. Nicht gemeint war ausdrücklich die die Mehrheit weniger überzeugende neue Höhenentwicklung auf 130 m und die hieraus auch bei dieser Arbeit nunmehr weniger gelungene Höhenstaffelung.

Ausgehend von diesen Empfehlungen schloss sich eine erneute Überarbeitungsphase an, nach der sich der Bauherr für den zweiten Preisträger mit einer Höhe von 99 m entschieden hat. Bei dem Entwurf bieten laut Ausloberin Tragwerk, Erschließung, Grundrissgestaltung und Fassade erhebliche Vorteile in Bezug auf Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Effizienz des Gebäudes.

Der Wunsch des Bauherrn ist daher die Umsetzung des zweiten Preisträgers mit einer Höhe von 99 m. Aufgrund der seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde geäußerten Bedenken hinsichtlich dieser Höhenentwicklung (siehe Buchstabe A), Ziffer 2.6) ist jedoch im weiteren Bebauungsverfahren die genaue Höhenentwicklung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Heimatpfleger und der unteren Denkmalschutzbehörde noch vertieft zu untersuchen. Dabei soll eine weitere Ausdifferenzierung hinsichtlich des Stadtbildes und des Denkmalschutzes, eine gestalterische Optimierung des Hochhausbaukörpers, der Plastizität und der Fassadenmaterialität verfolgt und geeignete Festlegungen zur Sicherung der Qualität angestrebt werden.



Visualisierung des zweiten Preisträgers (Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH) nach Überarbeitung mit einer Höhe von 99 m vom TUM Campus in Blickrichtung nach Norden
(Quelle: OPES Grundstücksverwaltungs- und -verwertungs GmbH)



Visualisierung des zweiten Preisträgers (Müller Reimann Gesellschaft von Architekten mbH) nach Überarbeitung mit einer Höhe von 99 m im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung vom Olympia-berg in Blickrichtung nach Norden
(Quelle: EISENLAUER Architektur & Stadtplanung)

Beteiligung des Bezirksausschusses 11

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 11 - Milbertshofen-Am Hart wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 sowie § 15 der Satzung für die Bezirksausschüsse in Verbindung mit dem „Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse“ (Anlage 1 der Satzung), Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2., 5. und 6.1, angehört.

Er hat sich in seiner Sitzung am 29.05.2019 mit dem Entwurf des Aufstellungs- und Eckdatenbeschlusses mit Wettbewerbsbekanntgabe befasst und folgenden Beschluss gefasst (siehe Anlage 4):

Der Sitzungsvorlage werde unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen zugestimmt:

- a) Prüfung einer zusätzlichen (Klein-)Gewerbeansiedlung auf dem Knorr Bremse Areal, wo Büros geplant sind (Teilbereich 2) anstelle von Büroräumen,
- b) Der BA 11 begrüßt die städtischen Pläne, auf dem Baugebiet der Knorr Bremse ein Senioren- und Pflegeheim für die Bevölkerung im Stadtbezirk 11 zu errichten,
- c) Prüfung einer innovativen Gestaltung der Fassaden durch Begrünung und auf dem Flachdach durch das Anbringen von Photovoltaikanlagen.

Stellungnahme zum Vorbringen anlässlich des Aufstellungsbeschlusses:

Zu a)

Die Art der baulichen Nutzung für den Teilbereich 2 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt und wird auch im Zuge der Teilverdrängung beibehalten. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Kerngebieten Gewerbeansiedlungen in Form von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, als auch sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Welche dieser Nutzungen umgesetzt werden, obliegt dem Grundstückseigentümer.

Zu b)

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat den Bedarf für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung im 11. Stadtbezirk in die Planungen für dieses Gebiet aufgenommen. Der Grundstückseigentümer hat zum jetzigen Zeitpunkt erklärt, dass eine solche Einrichtung durchaus ermöglicht werden könnte.

Zu c)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen grundsätzlich einer innovativen Gestaltung der Fassaden durch Begrünung und einem Anbringen von Photovoltaikanlagen auf dem Dach nicht entgegen.

Im Zuge der angestrebten Optimierung des Architekturentwurfes gemäß Buchstabe B), Ziffer 5. wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung diese Aspekte mit der Bitte um Prüfung an den Grundstückseigentümer weitergeben.

Der Bezirksausschuss des 11. Stadtbezirks hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.04.2019, M = 1 : 5.000 schwarz umrandete Gebiet Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Den im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 3.3 genannten Planungszielen zur Entwicklung des Gebietes wird zugestimmt. Mit der Bebauungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

Nutzungsart und Stadtgestalt

- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung in ein gemischtes Quartier mit zentralen Grünflächen und Wohn-, Kern- und Gewerbegebieten.
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität mit eigener Identität.
- Realisierung von ca. 500 Wohneinheiten.
- Schaffung von Wohnraum mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen, einschließlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung.

- Verwirklichung eines städtebaulichen Pendants zur großmaßstäblichen Körnung der Umgebung, des bestehenden Hotelturm durch ein Hochhaus.
- Integration des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in das Gesamtkonzept.
- Fassung des Straßenraums an der Moosacher Straße durch die Verlängerung des Kerngebiets 2.
- Schaffung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, u.a. ein Betrieb der Nahversorgung in zeitgemäßer Größe (bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) sowie Ermöglichung ergänzender Einrichtungen (z. B. Arztpraxen, Gastronomie) zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier.
- Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur.
- Schaffung einer vollstationären Pflegeeinrichtung.

Erschließung

- Primäre Erschließung des Gebiets über die Moosacher Straße sowie die Straße Am Oberwiesenfeld und sekundäre Erschließung über neue Straßenverkehrsfläche in östlicher Verlängerung der Straße Am Oberwiesenfeld.
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen.
- Schaffung ausreichender Besucherstellplätze, vor allem für die künftige Wohnbebauung, im öffentlichen Straßenraum.
- Schaffung attraktiver Durchwegungen des Quartiers für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Grünordnung

- Sicherung vielfältig nutzbarer Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Beschäftigten gemäß den städtischen Orientierungswerten.
- Schaffung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche südlich der geplanten Wohnbebauung.
- Sicherung einer großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freifläche innerhalb der Wohnbebauung.
- Sicherung einer guten Grünausstattung und Minimierung der Versiegelung.
- Verknüpfung mit den vorhandenen Grünflächen in der Umgebung durch Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Berücksichtigung der Erfordernisse des speziellen Artenschutzes.
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands, soweit möglich.
- Ausreichende Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen.

Lärm

- Bewältigung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung durch Lärmkontingentierung.
3. Die OPES Immobilien GmbH wird gebeten, in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für den Teilbereich 3 nach Maßgabe der im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 3.3 genannten Planungsziele und Eckdaten, wie im Vortrag der Referentin unter Buchstabe A), Ziffer 4. dargestellt, durchzuführen. Dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb werden folgende Planungsziele und Eckdaten zugrunde gelegt:

Nutzungsart und Stadtgestalt

- Städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung in ein gemischtes Quartier mit zentralen Grünflächen und Wohn-, Kern- und Gewerbegebieten.
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hoher städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität mit eigener Identität.
- Realisierung von ca. 500 Wohneinheiten.
- Schaffung von Wohnraum mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen, einschließlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung.
- Schaffung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, u. a. ein Betrieb der Nahversorgung in zeitgemäßer Größe (bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche) sowie Ermöglichung ergänzender Einrichtungen (z. B. Arztpraxen, Gastronomie) zur Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier.
- Bereitstellung der erforderlichen sozialen Infrastruktur.
- Schaffung einer vollstationären Pflegeeinrichtung.

Erschließung

- Primäre Erschließung des Gebiets über die Moosacher Straße sowie die Straße Am Oberwiesenfeld und sekundäre Erschließung über neue Straßenverkehrsfläche in östlicher Verlängerung der Straße Am Oberwiesenfeld.
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen.
- Schaffung ausreichender Besucherstellplätze, vor allem für die künftige Wohnbebauung, im öffentlichen Straßenraum.
- Schaffung attraktiver Durchwegungen des Quartiers für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Grünordnung

- Sicherung vielfältig nutzbarer Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Beschäftigten gemäß den städtischen Orientierungswerten.
- Schaffung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche südlich der geplanten Wohnbebauung.
- Sicherung einer großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freifläche innerhalb der Wohnbebauung.
- Sicherung einer guten Grünausstattung und Minimierung der Versiegelung.
- Verknüpfung mit den vorhandenen Grünflächen in der Umgebung durch Fuß- und Radwegeverbindungen.
- Berücksichtigung der Erfordernisse des speziellen Artenschutzes.
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands, soweit möglich.
- Ausreichende Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen.

Lärm

- Bewältigung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung durch Lärmkontingentierung.

Die OPES Immobilien GmbH wird gebeten, die Landeshauptstadt München im Preisgericht zu beteiligen, wobei Mitglieder der Stadtratsfraktionen und des Bezirksausschusses 11 vertreten sein sollen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung soll durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin im Preisgericht vertreten sein.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Wettbewerbsergebnis für den Teilbereich 3 in geeigneter Weise zu berichten und das weitere Vorgehen darzulegen.
5. Vom Wettbewerbsergebnis zu Buchstabe B) wird Kenntnis genommen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, im weiteren Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 1 den überarbeiteten 2. Preisträgerentwurf zugrunde zu legen, wobei die genaue Höhe noch näher zu untersuchen sowie zu bestimmen ist und der Entwurf nach den Maßgaben gemäß Buchstabe B), Ziffer 5. zu optimieren ist.

7. Die Ausloberin wird gebeten, bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zum Hochhausprojekt den Leistungsumfang der beauftragten Planungsgemeinschaft mindestens mit den Leistungsphasen 2-4 §§ 34 und 39 HOAI zuzüglich Leitdetails und Teilleistungen der Leistungsphase 8 analog künstlerischer Oberleitung für die Realisierung der jeweiligen Wettbewerbsarbeit zu beauftragen.
8. Dieser 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/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit 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/41 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 11
3. An den Bezirksausschuss 10
4. An den Bezirksausschuss 24
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
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/2
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 P
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/5
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/54
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/41 V