

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2150
Richard Strauss-Straße (östlich)
Grundstück Fl.Nr. 214/17
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1325)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 13 - Bogenhausen

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16850

Anlagen:

1. Antrag der Vorhabenträgerin mit Vorhabenplänen
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirke (M : 50.000)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.12.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

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 Vorhabengebiet gewährleisten zu können, wurde für das Vorhabengebiet ein Realisierungswettbewerb unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen der Umgebungsbebauung durchgeführt. Die relevanten Rahmenbedingun-

gen für diesen Wettbewerb wurden vom Stadtrat am 24.10.2018 im Rahmen des Eckdatenbeschlusses beschlossen.

Da das bestehende Baurecht gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1325 die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses nicht zulässt, hat die Vorhabenträgerin am 28.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beantragt (s. Anlage 1).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

1.1. Planungswettbewerb

Auf der Grundlage des Eckdatenbeschlusses wurde von der Ausloberin in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein Planungswettbewerb als einstufiger, nicht offener Wettbewerb im kooperativen Verfahren nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ausgeschrieben.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 29.03.2019 an das Büro David Chipperfield Architects, Berlin mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin für ihren Wettbewerbsbeitrag einstimmig den 1. Preis vergeben. Das Ergebnis des Wettbewerbes soll dem Stadtrat am 25.09.2019 bekannt gegeben werden.

Der Entwurf des ersten Preisträgers wurde durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes ausgearbeitet und bildet die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet, Umgriff, Eigentum

Das Vorhabengebiet 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 Fuß- und Radweg Schreberweg von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger.

Die Grundstücksgröße des Vorhabengebiets beträgt rund 20.400 m² und befindet sich vollständig im Eigentum der RS 76 OHG.

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 Vorhabengebiet 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 wird vollständig abgebrochen.

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 der Denninger Straße und der Richard-Strauss-Straße liegt die Großwohnanlage des Arabellaparks. 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 m bzw. maximal zwei Vollgeschossen geplant.

2.2.2. Naturhaushalt

Der größte Teil des Vorhabengebiets wird von einem rechteckigen, bebauten Plateau über der gesamten Tiefgarage eingenommen. Die verbundenen Baukörper gliedern den Freiraum auf dem Plateau in ein System aus Höfen und Plätzen mit einem einheitlichen Pflasterbelag. 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 Vorhabengebiet 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.

Der höchste Grundwasserstand (1940) befindet sich ca. 10,2 m, der mittlere Grundwasserstand ca. 12,4 m unter der geplanten Geländeoberkante des Vorhabens. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden gerichtet.

Das Grundstück ist im Westen, Süden und Osten vollständig eingezäunt und damit insbesondere vom Denninger Anger im Osten abgetrennt.

2.2.3. Vegetation

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 entlang des Fuß- und Radwegs Schreberweg. 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.

Auf den Belagsflächen des Plateaus befinden sich einzelne Hochbeete mit Bodendeckern, Solitärsträuchern und Kleinbäumen, die jedoch wenig Raumwirkung oder Ortsbildprägung entfalten.

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.

2.2.4. Fauna und Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Vorhabengebiet 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) zu erwarten. Entsprechend wurde in 2018 eine faunistische Kartierung durchgeführt.

Im Zuge der Kartierung von Juni – November 2018 konnten fünf Fledermausarten im Jagd- bzw. Überflug nachgewiesen werden (Zwergfledermaus, Rohrfledermaus, Weißrandfledermaus, großer Abendsegler und Zweifarbfledermaus). Im Vorhabengebiet stehen keine günstigen Quartiermöglichkeiten für sogenannte Gebäudefledermäuse zur Verfügung. Bäume, die Höhlen oder Spalten aufweisen, sind nicht vorhanden. Das Vorhabengebiet hat insgesamt nur eine geringe Funk-

tion als Jagdhabitat und ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Fledermäuse nur von geringer Bedeutung.

Für Brutvögel wurden ebenfalls im Zeitraum von Juni – November 2018 Kartierungen durchgeführt. Es wurde nur ein einziges Revier des gebäudebrütenden Hausrotschwanzes festgestellt. Nur wenige weitere Arten, im Wesentlichen Stieglitz und Amsel, suchen in diesem Bereich regelmäßig bzw. gelegentlich Nahrung. Das Vorhabengebiet ist somit nahezu vogelfrei und aus artenschutzrechtlicher Sicht auch für die Brutvögel nur von geringer Bedeutung.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Beurteilung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind.

2.2.5. Stadtbild und Höhenprofil

Im Vorfeld des Planungswettbewerbs wurde im Rahmen einer städtebaulichen Studie die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals in mehreren Varianten untersucht. Die Studie zeigt, dass im Planungsgebiet eine deutliche Hochhausentwicklung vorstellbar ist. Im Rahmen des Eckdatenbeschlusses wurde für den Wettbewerb eine maximale Höhenentwicklung von 100 m vorgegeben. Über eine Überschreitung der Höhenbegrenzung (100 m) des Bürgerentscheids von 2004 entscheidet der Stadtrat erst nach einer grundsätzlichen Befassung mit dem Thema „Hochhäuser“ im Rahmen der Fortschreibung der Hochhausstudie.

Diese Vorgabe wurde von den Wettbewerbsteilnehmern mit einer Ausnahme berücksichtigt. Für die Wettbewerbsbeiträge wurden jeweils bereits exemplarische Sichtfeldanalysen erstellt. Diese Fotomontagen der Entwurfsverfasser legen dar, insbesondere auch für den Entwurf vom Büro David Chipperfield Architects mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, dass in der Stadtsilhouette im Kontext mit der vorhandenen Höhenentwicklung des Arabellaparks, sowie in den prominenten Sichtbeziehungen entlang des Mittleren Ringes keine negativen Auswirkungen im Stadtbild zu erwarten sind. Diese Erstbewertung ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen und zu verifizieren.

2.2.6. Verkehrliche Erschließung

2.2.6.1. 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.

2.2.6.2. 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 den 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 mehrerer Buslinien. Das Gebiet ist gemäß der Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans der Landeshauptstadt München sehr gut erschlossen.

2.2.6.3. 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 Fahrrad Nebenroute. 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 Vorhabengebiets 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 Vorhabengebiets keine Parkplätze angeordnet.

2.2.7. Vorbelastungen

2.2.7.1. Lärm

Die Verkehrslärmsituation im Vorhabengebiet 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 4.6.1 – 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“ (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 4.6.1 – 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 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 4.6.1 – ebenfalls Gültigkeit, da die Geräuscheinwirkung aus diesen östlich angrenzenden Anlagen unverändert gleich bleiben.

2.2.7.2. 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.

2.2.7.3. Luftschadstoffe

Die verkehrsbedingt lufthygienische Situation auf dem zu überplanenden Areal der Richard-Strauss-Straße 76 wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an den angrenzenden Straßen bestimmt. In der Verkehrsmengenkarte 2017 der Stadt München ist die Verkehrsmenge in der direkt westlich angrenzenden Richard-Strauss-Straße mit 104.000 Kfz/24h angegeben. Der größte Anteil der Fahrzeuge wird unterirdisch durch den Tunnel geführt, nur ein kleiner Anteil wird oberflächlich am Planungsgelände vorbeigeführt. Lufthygienisch relevant dürfte die unmittelbar an das Planungsgelände grenzende Tunnelausfahrt aus dem Richard-Strauss-Tunnel zur Denninger Straße sein. Die Denninger Straße mit einer Verkehrsbelastung von 17.000 Kfz/Tag verläuft in einer Entfernung von knapp 100 m nördlich am Planungsgelände vorbei.

In dem von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplan (Karte zum Referenzszenario S0) zur Luftreinhaltung in der Landeshauptstadt München ist für die Richard-Strauss-Straße auf Höhe des Vorhabengebiets eine NO₂-Belastung von 28 µg/m³ angegeben und für die Denninger Straße eine NO₂-Belastung von 35 µg/m³. Damit wird gemäß Karte der Jahresgrenzwert für NO₂ (40 µg/m³) jeweils eingehalten.

In der großräumigen Screening-Modellierung, die der o.a. Karte zugrunde liegt, wurde die Tunnelausfahrt jedoch nicht berücksichtigt. In der direkten Umgebung der Tunnelausfahrt und damit auch an der westlichen Grenze des Vorhabengebiets dürfte die NO₂-Konzentration deutlich oberhalb der berechneten 28 µg/m³ NO₂ liegen.

Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM_{10} , $PM_{2,5}$) werden im gesamten Stadtgebiet und damit auch im Planungsumfeld eingehalten.

Aufgrund der derzeit im Planungsumfeld eingehaltenen Jahresgrenzwerte für NO_2 und Feinstaub ist davon auszugehen, dass auch im Planungsfall die relevanten Jahresgrenzwerte eingehalten werden.

Da, wie oben ausgeführt, die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Tunnelausfahrt in den vorliegenden Untersuchungen bisher unberücksichtigt blieb, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lufthygienische Untersuchung, insbesondere im Bereich der Tunnelausfahrt erforderlich.

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 an die Dauerkleingartenanlage Nord-Ost 3 e.V.. Die Richard-Strauss-Straße ist als Allee gekennzeichnet. Am Südrand des Vorhabengebiets verläuft zudem eine übergeordnete Grünbeziehung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet) auch bei der vorgesehenen Planung beibehalten wird.

2.3.2. Bebauungsplan Nr. 1325

Das Vorhabengebiet 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. Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung von über die Bauräume deutlich hinausgehenden Kellerräumen und Tiefgaragen sowie unter Berücksichtigung der bestehenden U-Bahn-Trasse im Vorgarten entlang der Richard-Strauss-Straße eine weitgehende Versiegelung des Grundstückes zu. 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.

2.3.3. Dienstbarkeiten

Gemäß Grundbucheintrag von Bogenhausen, Blatt 21328 besteht an Flur 214/17 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (U-Bahn-Tunnelrecht, Abwasserkanal- und Versorgungsleitungsrecht) für die Landeshauptstadt München.

3. 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 Arbellapark 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 und Vernetzung der Freiräume mit dem Denninger Anger
- Verbesserung der Durchgrünung des Planungsgebietes
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung für Fußgängerinnen und 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.

4. Städtebauliche und grünplanerische Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Planungskonzept, Basis Wettbewerbsergebnis 1. Preis von David Chipperfield Architects, Berlin, das mit nur drei Baukörpern – einem Scheibenhaus und zwei darüber hinausragenden Turmhäusern – das Grundstück optimal ausnutzt, überzeugt durch seine Klarheit. Die Grundstücksfläche wird oberirdisch nur bis zu einem Drittel überbaut, so dass der Denninger Anger mit zwei grünen Trittsteinen zur Straße hin ergänzt und erweitert werden kann. Die Einbindung und Sichtbarmachung der vorhandenen Parkkulisse gelingt über die Ausformulierung von

zwei großzügigen Lichtungen als Transformation der vorhandenen Parkatmosphäre. Die hinter der Bebauung liegende Parkanlage wird durch das einladend wirkende Gebäudetor stadträumlich gerahmt und hervorgehoben. Die schlüssig komponierten Freiraumelemente gegenüber den beiden Haupteingängen schaffen zwei gut auffindbare Eingangssituationen.

Von den drei Baukörpern erreicht die Scheibe 13 Geschosse und die zwei Türme 15 und 25 Geschosse. Diese drei Volumen korrespondieren mit ihren Büroflächen in den einzelnen Geschossen in ausgesprochen einfacher und funktionaler Art und gewährleistet für alle Büroräume ohne Einschränkung Tageslicht sowie einen schönen Ausblick. Die Flächen in den drei Baukörpern lassen sich damit je nach Bedarf zusammenschließen oder trennen, ohne dass dabei besondere Umbauten notwendig wären. Dies gibt der BVK die Möglichkeit, den Flächenzuwachs für das eigene Unternehmen langfristig ohne größeren Aufwand zu organisieren.

Die im Gebäude untergebrachte Rampe der Tiefgaragenein- und -ausfahrt sowie die gut organisierte Andienung des Hauses führen zu einer Großzügigkeit des Raumeindrucks. Durch die gewählte Baukörperkonfiguration entwickelt sich eine selbstverständliche Anbindung des vorhandenen U-Bahn-Aufgangs.

Zwischen Stadt- und Parkseite vermitteln zwei Lichtungen, die entsprechend unterschiedlich als Belags- bzw. als Rasenfläche gestaltet sind. Sie bieten vielfältige Angebote und eine hohe Aufenthaltsqualität. Baumpflanzungen gliedern den Freiraum und rahmen die Lichtungen. Im Durchschreiten des Tores wird der Übertritt in den Park auf selbstverständliche Weise inszeniert.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Im Vorhabengebiet sollen, wie unter Ziffer 1 ausgeführt, die für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BVK benötigten Büroflächen vollständig zusammengeführt werden. Dabei sollen zusätzliche Büroflächen geschaffen werden, die zunächst an Dritte vermietet werden können und die im Bedarfsfall von der BVK selbst als Erweiterungsflächen genutzt werden können.

Die Büroflächen sollen durch Sondernutzungsflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsnutzungen (z.B. Convenience Store) und eine Kinderbetreuungseinrichtung ergänzt werden. Vor allem die geplanten gastronomischen Nutzungen in der Erdgeschosszone der Scheibe / des Verbindungsgebäudes sowie im obersten Geschoss des südwestlichen Baukörpers sollen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um insgesamt eine Öffnung und damit Aufwertung des Areals für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Das Planungsgebiet soll wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1325 als Kerngebiet festgesetzt werden. Im Vorhabengebiet soll insgesamt eine Geschossfläche (GF) von ca. 72.000 m² (GFZ ca. 3,5) umgesetzt werden, von denen ca. 53.000 m² auf Büroflächen und rund 19.000 m² auf Sondernutzungsflächen (siehe oben) entfallen.

Die Vorhabenplanung sieht eine maximale Versiegelung des Planungsgebietes von etwa 18.380 m² vor, was einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,90 und der jetzigen Bestandsversiegelung entspricht. Die zulässige Versiegelung von 20.400 m² (100 %), die einer GRZ von 1,0 entspricht und im Kerngebiet gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist, wird damit unterschritten.

Soziale Infrastruktur

Die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung, die vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BVK dienen soll, ist im nordöstlichen Hochpunkt vorgesehen.

4.2. Höhenentwicklung

Die derzeitige Vorhabenplanung sieht eine Höhenentwicklung von ca. 97 m (ohne Technikgeschoss) für den südwestlichen Baukörper direkt an der Richard-Strauss-Straße und einen etwas niedrigeren Baukörper mit ca. 61 m im Nord-Osten des Grundstücks zur Denninger Straße orientiert vor. Die beiden Baukörper werden durch eine Scheibe / ein Verbindungsgebäude mit einer Höhe von ca. 58 m ergänzt. Damit wird zur Straße hin ein markanter Orientierungspunkt gesetzt.

4.3. Dächer, Dachform und Nutzungen

Im Vorhabengebiet werden sämtliche Baukörper des Bauvorhabens mit Flachdächern ausgebildet. Dies sichert ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild. Ebenso ermöglicht dies eine teils intensiv begrünte Dachterrasse auf der Dachfläche des Verbindungsgebäudes.

4.4. Freiflächen

Der Entwurf schafft durch die Anordnung von zwei Hochpunkten und einem Verbindungsgebäude eine Gliederung des Planungsgebietes in einen urbanen Stadtplatz zur Richard-Strauss-Straße und einen grünen Auftakt zum östlich angrenzenden Park Denninger Anger. Beide Freiflächen mit unterschiedlichem Charakter werden durch einen großzügigen Durchgang auf der Erdgeschosebene des Verbindungsgebäudes miteinander verknüpft. Somit wird die Parkkulisse des Denninger Angers optisch bis zur Richard-Strauss-Straße vorgezogen. Darüber hinaus wird die vorhandene öffentliche Wegeverbindung südlich des Planungsgebietes durch eine begleitende Begrünung im Planungsgebiet deutlich großzügiger und attraktiver.

Ebenso wird die promenadenartige Gestaltung der Richard-Strauss-Straße durch die vorgesehenen Baumpflanzungen aufgewertet. Der Bereich wird im Wesentlichen durch eine gemeinsame Hauptzu- und -ausfahrt zur Tiefgarage gequert. Es bleibt lediglich eine Taxizufahrt und Paketanlieferung zu den Haupteingängen in

diesem Bereich bestehen, welche jedoch nur sehr untergeordnet genutzt und in die Gestaltung integriert wird.

Die Dachfläche des Verbindungsgebäudes wird teils intensiv begrünt und soll als Freifläche von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genutzt werden. Die Dachbegrünung leistet einen Beitrag für ein verträgliches Mikroklima.

Der Baumbestand kann voraussichtlich nicht erhalten werden. Die Anzahl der gefälltten Bäume kann durch Neupflanzungen im Vorhabengebiet vollständig ausgeglichen werden. Der Schutz der Bestandsbäume im Süden und Osten außerhalb des Vorhabensgebiets ist weitgehend berücksichtigt.

4.5. Verkehrliche Erschließung

4.5.1. Fuß- und Radverkehr

Das Entwurfskonzept sieht eine offene Gestaltung mit einem großzügigen Durchgang im Bereich der Scheibe / des Verbindungsgebäudes von der Richard-Strauß-Straße hin zum Denninger Anger vor. Durch die Öffnung des Grundstückes sowie den oben beschriebenen Durchgang entsteht zwischen Richard-Strauß-Straße, U-Bahn-Aufgang und Denninger Anger eine attraktive durchgängige Wegebeziehung, mit der die nähräumliche Erschließung und Erreichbarkeit deutlich verbessert wird. Der südlich an das Planungsgebiet angrenzende bestehende Fuß- und Radweg wird durch seine Integration in das Freiraumkonzept aufgewertet.

Fahrradstellplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden gemäß der Fahrradabstellsatzung der Stadt München (FabS) in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit überwiegend in der Tiefgarage untergebracht. Diese wird für den Radverkehr direkt von der Richard-Strauß-Straße über eine großzügige Rampe entlang der Nordgrenze des Grundstückes optimal erschlossen.

Ergänzend werden Fahrradabstellplätze für Kundinnen und Kunden und Besucherinnen und Besucher oberirdisch vorgesehen.

4.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben ist über U-Bahn und Bus sehr gut an den ÖPNV angebunden. Durch die Anordnung des Gebäudekomplexes und die neu geschaffene Durchlässigkeit des Planungsgebietes wird auch die Anbindung des Denninger Angers deutlich verbessert.

4.5.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Ruhender Verkehr

Die geplante Bebauung im Vorhabengebiet verursacht ein Verkehrsaufkommen von etwa 2.050 Kfz-Fahrten am Tag. Entsprechend einer ersten gutachterlichen Einschätzung kann die Tiefgarage inklusive dem regelmäßigen Anlieferverkehr, Taxis etc. leistungsfähig aus beiden Richtungen der Richard-Strauß-Straße er-

geschlossen werden. Das Verkehrsaufkommen hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen längs der Richard-Strauss-Straße bzw. an benachbarten Knotenpunkten.

Die nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt im südlichen Teil des Grundstückes an die Richard-Strauss-Straße angebunden wird. Über diese Tiefgarage wird auch der regelmäßige Anlieferverkehr u.a. für Kantine und Büronutzung sowie untergeordnete additive Nutzungen abgewickelt. Für die Taxis sowie untergeordnete Anlieferung gibt es einen separaten Vorfahrtsbereich.

4.5.4. Mobilitätskonzept

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden mit dem Ziel, möglichst vielen Beschäftigten Alternativen zum Pkw anzubieten und so einen hohen Weegeanteil im ÖPNV und nicht motorisierten Verkehr abzuwickeln. Darüber hinaus soll die Möglichkeit weiterer Mobilitätsbausteine geprüft werden.

4.6. Immissionsschutz

4.6.1. Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm (lärmintensive Spielflächen) sowie durch den Betrieb der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte ein. Diese wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung im Vorfeld des Realisierungswettbewerbes bereits ermittelt.

Verkehrsgeräusche

Bezüglich der Geräuscheinwirkung auf die Freibereiche ist festzuhalten, dass der schalltechnische Orientierungswert für Kerngebiete gem. DIN 18005 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 den Fassaden der geplanten Bebauung eingehalten. Die geplante Bebauung hält voraussichtlich ausreichend Abstand zur Tunnelausfahrt ein, so dass auch hier keine Überschreitungen zu erwarten sind. Dies ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Fortschreibung der Schalltechnischen Untersuchung zu verifizieren.

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 kann es während der Tagzeit zu einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes um 1

– 2 dB kommen, die sich aus den Lkw-Verladegeräuschen und den Geräuschen der Rückkühler der bestehenden nördlich angrenzenden Bebauung ergibt. 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 Geräuschemissionen durch die Rückkühler reduziert werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen sind im weiteren Verfahren zu bewältigen. Dies ist ebenfalls in der Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zu überprüfen.

Geräusche durch lärmintensive Spielflächen und Außenspielfläche Kita

Für die Nutzung der bestehenden lärmintensiven Spielflächen und der Außenspielfläche der geplanten Kindertagesstätte wurde aufgrund einer überschlüssigen Berechnung festgestellt, dass an den zugewandten Fassaden der geplanten Baukörper Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) tagsüber zu erwarten sind, so dass keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu erwarten ist.

4.7. 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.

Diese Anforderungen werden durch das Vorhaben des Büros David Chipperfield Architects mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten berücksichtigt und sollen im weiteren Planungsprozess umgesetzt werden. So trägt u.a. die kompakte Bauform dazu bei, dass große Teile des derzeit versiegelten Planungsgebietes künftig durch eine klimatisch wirksame Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen können.

Die Durchlässigkeit des Planungsgebietes mit seiner großzügigen neuen Verbindung zwischen Denninger Anger und Richard-Strauss-Straße ist in ihrer Grundkonzeption so angelegt, dass eine angstfreie Benutzung mit einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Die öffentlichen Bereiche sind gut einsehbar. Der südlich an das Vorhabengebiet angrenzende Fuß- und Radweg Schreiberweg wird in das Freiraumkonzept integriert, einsehbar gestaltet und dadurch deutlich aufgewertet.

5. Daten zum Bebauungsplan

Grundstücksgröße	20.400 m ²
Geschossfläche gesamt GFZ	72.000 m ² 3,53
Geschossfläche Büros	53.000 m ²
Geschossfläche Sondernutzungen	19.000 m ²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO GRZ	4.230 m ² 0,21
Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO GRZ	18.380 m ² 0,90

6. Auswirkungen der Planung

Das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen kann durch die umgebenden Straßen aufgenommen werden; im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird das im Rahmen der städtebaulichen Studie angefertigte Verkehrsgutachten aktualisiert. Darüber hinaus wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept erstellt.

Durch die künftige gute Durchgrünung des Planungsgebietes, die eine Vielzahl an Baumpflanzungen ermöglicht, kann gemeinsam mit der geplanten intensiven Dachbegrünung auf der Scheibe / dem Verbindungsgebäude ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Die vorhandenen Bäume, die voraussichtlich vollständig beseitigt werden, können durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet bleibt nahezu unverändert und liegt bei ca. 90 %. Die begrüneten und bepflanztten Flächenanteile des Vorhabens, die zwar unterbaut aber dennoch klimatisch wirksam sind, werden jedoch größer sein als im Bestand.

Das Vorhaben sieht momentan vier Untergeschosse vor, die bis in das mittlere Grundwasser reichen würden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, wie Eingriffe minimiert bzw. vermieden werden können.

7. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag

Aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht kann dem Bebauungsvorschlag der Vorhabenträgerin (Anlage 1) grundsätzlich zugestimmt werden:

- Mit dem beantragten Vorhaben wird eine nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen entsprechende Bebauung durch einen zukunftsorientierten Bürokomplex, einschließlich verschiedener Nebennutzungen, ersetzt.

- Das Planungsgebiet erhält durch die aus dem Planungswettbewerb hervorgegangene Bebauung eine deutliche städtebauliche und architektonische Aufwertung und schafft mit den neuen Hochpunkten am Übergang von der Richard-Strauss-Straße zum Denninger Anger einen neuen stadträumlichen Orientierungspunkt.
- Die Anbindung des Denninger Angers an die Umgebung, insbesondere Richtung U-Bahnhaltestelle Arabellapark wird durch die Öffnung des bisher abgeriegelten Grundstücks und die öffentliche Durchwegbarkeit deutlich verbessert.
- Durch die Errichtung einer eigenen Kinderbetreuungseinrichtung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können entsprechende soziale Infrastruktureinrichtung an anderen Stellen ggf. auch innerhalb der Stadtgrenze entlastet werden.
- Das Planungsgebiet ist sowohl öffentlich als auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen.
- Die sich aus dem Vorhaben errechnende Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,53 überschreitet den gemäß § 17 BauNVO im Kerngebiet zulässigen Wert von GFZ 3,0, dennoch kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen und der Nachbargebäude sichergestellt werden.
- Trotz der hohen baulichen Dichte stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausreichend Freiflächen zum Aufenthalt, sowohl ebenerdig als auch auf dem Dach der Scheibe / dem Verbindungsgebäude zur Verfügung.
- Das geplante Vorhaben ist als stadtbildverträglich zu beurteilen.
- Die RS 76 OHG ist als Vorhabenträgerin für die Maßnahme geeignet. Sie strebt die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnung an und ist bereit, im Verhältnis zur Landeshauptstadt München, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelösten Kosten und Aufwendungen zu übernehmen und hat sich im Rahmen der Mitwirkungserklärung zum Bebauungsplanverfahren bereits verbindlich dazu bereit erklärt. Die Finanzierung ist nach den Angaben der Vorhabenträgerin gesichert.
- Das Grundstück Flurnummer 214/17 der Gemarkung Bogenhausen befindet sich vollständig im Eigentum der RS 76 OHG.
- Die Abstandsflächen werden zu den benachbarten Grundstücken hin auf allen Seiten eingehalten. Die Abstandsflächen liegen entweder auf dem Planungsgrundstück selbst oder erstrecken sich zulässigerweise bis zur Straßenmitte. Nur nach Süden zur, nur durch den Schreiberweg getrennten, benachbarten Kleingartenanlage werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung nicht vollständig eingehalten. Die Abstandsflächen werden hier gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bis zur Grundstücksgrenze verkürzt werden.

Dies ist vertretbar, da das nördliche gelegene Planungsgrundstück keine Verschattung der Kleingartenanlage auslöst. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Kleingartenanlage ist damit weiterhin gewährleistet.

Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung wird daher seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München befürwortet.

8. Sozialgerechte Bodenordnung

Der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung (So-BoN) wurde am 20.06.2018 das Vorhaben der BVK vorgestellt. Die Planung löst keine Infrastrukturmaßnahmen und keine Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München aus. Es handelt sich um ein rein gewerbliches Vorhaben und kein Wohnungsbauvorhaben. Damit sind die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung nicht anzuwenden.

9. Beschleunigtes Verfahren / Weiteres Vorgehen

Es wird vorgeschlagen, das geplante Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, durchzuführen.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nach derzeitigem Kenntnisstand vor:

- Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Mit dem Bebauungsplan soll dem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).
- Die Grundfläche (GR) beträgt mit ca. 4.230 m² deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Des Weiteren bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring wird daher abgesehen.

Aufgrund der Außenwirkung der Planung, insbesondere durch die geplante Höhenentwicklung der Baukörper auf die Umgebung, soll eine vierwöchige Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit zu den Projektplänen gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Es soll ein Bürokomplex für die von der BVK für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigten Büroflächen sowie für Dritte, Sonderflächen für Kantinen-, Konferenz-, Sport-, Gastronomie-, Einzelhandelsnutzung (z.B. Convenience store) und eine Kinderbetreuungseinrichtung vorwiegend ebenfalls für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter festgesetzt werden, der dem Gebietscharakter eines Kerngebiets entspricht. Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung befindet sich der Planungsbereich im Umgriff eines größeren Kerngebietes (MK), welches sich zwischen der Engelschalkinger-, Denninger-, Richard-Strauss- und westlich der Grünfläche des Denninger Angers erstreckt. Die geplante Flächennutzung entspricht somit der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen hat sich in der Sitzung vom 10.09.2019 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Der Bezirksausschuss fordert seitens des Referats um Darstellung, weshalb im vereinfachten Verfahren geplant wird. Insbesondere unter Bezugnahme auf die angrenzenden Bebauungspläne erscheint dem Bezirksausschuss dies aus rechtlichen Gesichtspunkten für nicht anwendbar. Auch die im vereinfachten Verfahren nicht erfolgende Umweltverträglichkeitsprüfung erscheint in Anbetracht des Umfangs des Bauvorhabens für problematisch. Des Weiteren fordert der Bezirksausschuss die Vorlage eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der Büro-Öffnungszeiten und den damit einhergehenden, konzentrierten Verkehrsbewegungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Mit der Einführung dieser Vorschrift hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren an die Hand gegeben mit der Zielsetzung, die Innenentwicklung zu stärken und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, nach dem eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs überplant wird und die vorgesehene Neuplanung den Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschreitet. Durch das Vorhaben wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Im Vorhabensgebiet soll das Headquarter der BVK realisiert werden, in dem alle bisherigen Münchner Standorte der BVK aus der Denninger Straße und der Arabellastraße zusammengefasst und zusätzliche Flächen für den mittelfristig zu erwar-

tenden deutlichen Anstieg ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschaffen werden sollen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden in den Vorhabenplänen konkret die späteren Nutzungen festgelegt. Es ist daher ausgeschlossen, dass damit Beherbergungsbetriebe, Einkaufszentren oder großflächiger Einzelhandel entstehen, die eine Einzelfallprüfung nach dem UVPG auslösen würden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die rechtliche Anwendbarkeit des § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB seitens der Landeshauptstadt München vollständig bejaht wird.

Was die Forderung des Bezirksausschusses nach Vorlage eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der Büro-Öffnungszeiten und den damit einhergehenden, konzentrierten Verkehrsbewegungen betrifft, so wurde dies an den Investor zur Kenntnisnahme weiter geleitet und wird im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt werden.

Allgemein ist noch anzuführen, dass alle relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren geprüft und in die Planung einfließen werden.

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. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der RS76 OHG, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.08.2019, M = 1 : 5.000, schwarz umrandete Gebiet zwischen der Richard-Strauss-Straße und dem Denninger Anger ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung (unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1325) aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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 VR 1
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
5. mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/31 V