

Telefon: 0 233-22925
24306
22318
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2049
Marsstraße (südlich), Rundfunkplatz (westlich),
Hopfenstraße (westlich), Arnulfstraße (nördlich), Herbststraße (östlich)
- Bayerischer Rundfunk -**

- Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2049 vom 15.12.2010 -

Stadtbezirk 3 Maxvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02666

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
3. Stellungnahme des BA 3 Maxvorstadt vom 18.01.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.03.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	2
1. Anlass der Planung.....	2
2. Ausgangssituation.....	3
2.1. Verkehrliche Erschließung.....	6
2.2. Vorbelastungen.....	8
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	8
3. Planungsziele.....	15
3.1. Städtebau und Nutzungen.....	15
3.2. Freiraum und Erschließung.....	16
3.3. Mobilität und Verkehr.....	17
3.4. Nachhaltigkeit, Klimaschutz.....	18
3.5. Gender Mainstreaming.....	18
4. Planungskonzept.....	18
5. Weiteres Vorgehen.....	20
5.1. Bauleitplanverfahren.....	20
5.2. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes	21
6. Sozialgerechte Bodennutzung.....	21
7. Beteiligung des Bezirksausschusses, verwaltungsinterne Abstimmung.....	21
II. Antrag der Referentin.....	25
III. Beschluss.....	26

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß §7 Abs. 1 Nr. 11 GeschO des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich um eine Angelegenheit der Stadtentwicklung und Bauleitplanung handelt.

Der Bayerische Rundfunk (BR) führt im Rahmen seiner trimedialen Reform die Redaktionen aus Hörfunk, Fernsehen und dem Online-Bereich am Standort Freimann zusammen. Damit einher geht die Verlagerung wesentlicher Funktionen dorthin aus dem innerstädtischen Gelände des BR zwischen Arnulf- und Marsstraße.

Der Bayerische Rundfunk, als die Rundfunkanstalt des Freistaates Bayern, will an seinem angestammten Standort in der Münchner Innenstadt jedoch mit einigen, insbesondere öffentlichkeitsbezogenen Funktionen präsent bleiben. Das historisch gewachsene Funkhausgelände des BR soll städtebaulich neu geordnet und zu einem öffentlich wahrnehmbaren Quartier entwickelt werden. Nach derzeitigem Stand wird der BR ca. ein Drittel des Geländes weiterhin selbst beanspruchen. Die restlichen Flächen sollen im Eigentum des BR verbleiben und kerngebietstypischen Nutzungen zugeführt werden. Mit dem BR als Identitätsstifter besteht dabei die Chance, hier weitere Unternehmen aus der Kultur- und Medienbranche zu bündeln und so München als Medienstadt zu stärken. Diese Umstrukturierung ist über ein Bebauungsplanverfahren zu entwickeln.

Der Bayerische Rundfunk ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und damit eine Organisation ohne Gewinnorientierung. Er finanziert sich aus festgesetzten Beiträgen und ist nicht mit Rücklagen ausgestattet, mit denen größere Investitionen getätigt werden können. Bei der angestrebten städtebaulichen Neuordnung des Standortes Funkhaus München ist der Bayerische Rundfunk darauf angewiesen, dass die Wertschöpfung der neuen Nutzungen auch aus den nicht selbst genutzten Teilen des Standortes zur Refinanzierung der erforderlichen Investitionen herangezogen werden. Ein Planungsgewinn aus der Änderung des Baurechts für den Standort kommt den verbleibenden Nutzungen des BR am Standort und dem Programmauftrag und somit in vollem Umfang der Allgemeinheit zu Gute. Der BR beabsichtigt keinen Verkauf des Geländes.

Bevor der BR die Entscheidung für die Erweiterung des Standortes Freimann traf, war eine Konzentration der Einrichtungen im innerstädtischen Funkhausareal vorgesehen. Der Stadtrat hatte deshalb am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2049 für den Nordteil des Funkhausareals beschlossen, der eine Anpassung der Bebauung an die neuen medialen Anforderungen ermöglichen sollte. Als Planungsziele wurden u.a. beschlossen, die städtebauliche Grundfigur und das Nutzungsmaß zu erhalten und als Art der Nutzung eine „Gemeinbedarfsfläche Bayerischer Rundfunk“ festzusetzen. Vor der Einleitung des nächsten förmlichen Verfahrensschrittes haben die intensiven Planungsüberlegungen deutlich gezeigt, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die notwendigen medientechnischen Reformen im Bereich des Funkhausareals nicht umsetzbar sind.

Der Gebäudebestand, die konstruktiven Rahmenbedingungen u.a. mit der das ganze Areal umfassenden Tiefgarage und die kaum vorhandene bauliche Entwicklungsmöglichkeit haben dazu geführt, dass der BR gemeinsam mit der Landeshauptstadt München zunächst den Standort in Freimann entwickelt hat. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Funkhausgelände wurde daher nicht weitergeführt.

Durch die Verlagerung nach Freimann haben sich die Zielsetzungen für das Funkhausareal grundsätzlich geändert. Die Bauleitplanung soll nun auf die neue Situation angepasst und der bestehende Aufstellungsbeschluss hierzu entsprechend aktualisiert und dem Stadtrat erneut zum Beschluss vorgelegt werden. Die Entwicklung umfasst neben dem bislang bereits im Planungsumgriff befindlichen Nordteil des Funkhausareals jetzt auch den Südteil und damit das gesamte Gelände zwischen Arnulfstraße, Hopfenstraße, Rundfunkplatz, Marsstraße und Herbststraße.

2. Ausgangssituation

Lage im Stadtgebiet, Größe, Umgriff, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet im 3. Stadtbezirk Maxvorstadt liegt zentral zwischen Arnulf- und Marsstraße. Hier sind entlang der Marsstraße Verwaltungsgebäude, Gebäude für Versicherungen sowie die großen zusammenhängenden Flächen der Spatenbrauerei mit gewerblich/industrieller Nutzung situiert.

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) ist ca. 200 m, der Hauptbahnhof ca. 400 m entfernt. Südlich liegen die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs München. Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha wird von der Arnulf-, der Herbst-, der Mars- und der Hopfenstraße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 6635 (Rundfunkgelände im Eigentum des Bayerischen Rundfunks) und 6619 (Herbststraße) sowie Teile der Flurstücke Nr. 6780 (Arnulfstraße) und Nr. 6651 (in städtischem Besitz).

Städtebauliche Bestandssituation, bestehende Nutzungen

Planungsgebiet

1929 wird mit dem von Richard Riemerschmid entworfenen Funkhaus der Grundstein für die Etablierung der Rundfunknutzung im Zentrum von München gelegt. Seit 1949 ist auf dem Rundfunkgelände der Bayerische Rundfunk als Anstalt des öffentlichen Rechts untergebracht.

Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Gebäuden mit unterschiedlicher Entstehungszeit, Gebäudetypologien und Höhenentwicklung. Entlang der Marsstraße befindet sich der so genannte „Studiobau“ mit innenliegenden unbelichteten Produktionsstudios aus den 1960er Jahren und dem Foyer im Erdgeschoss sowie mit Büros, Besprechungsräumen und kleineren Studioräumen in den Obergeschossen. Der Studiobau kann derzeit im Sinne des Bestandschutzes betrieben werden bis die Neubauten in Freimann bezogen werden können. Er entspricht nicht mehr in allen Bereichen den aktuell gültigen baurechtlichen Anforderungen.

An der Herbststraße liegen die Technik- und Energiezentrale und ein Gebäude mit Kantine und Büros.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes liegt das Hochhaus mit der prägnanten Sockelzone. Das Hochhaus weist eine Gebäudehöhe von 64,5 m auf und besitzt 20 Vollgeschosse. In der Sockelzone des Erdgeschosses befinden sich ein zentraler Eingangsbereich zum Funkhaus, ein Veranstaltungssaal, ein Café, eine Gastronomie und mehrere Dienstleistungsbetriebe.

Südlich der Arnulfstraße befinden sich Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet weist eine Geschossfläche von insgesamt ca. 79.400 qm auf, die durchschnittliche GFZ beträgt ca. 4,0.

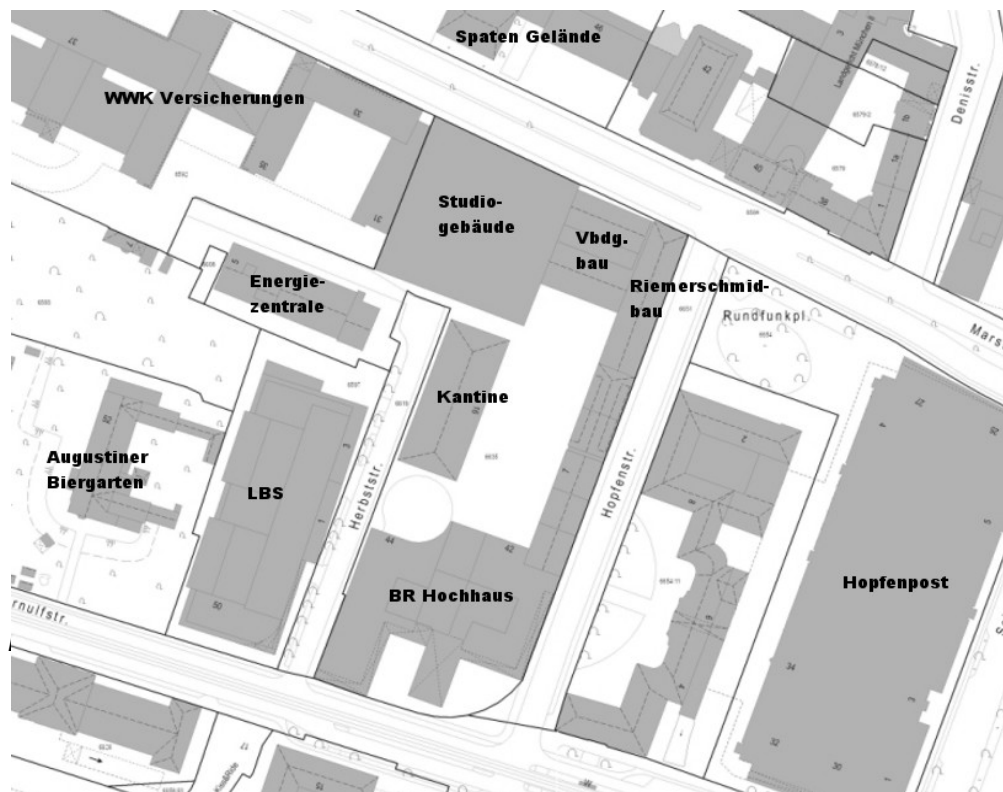
Umgebung

Die Umgebung des Planungsgebietes ist hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Nutzungen sehr heterogen.

Westlich des Planungsgebiets, an der Marsstraße, liegt die WWK Versicherung (Flst. Nr. 6592) mit sieben- bis neugeschossiger Bebauung. Nördlich der Marsstraße, entlang der Hangkante der Isarterrasse, befindet sich das gewerblich-industriell genutzte Gelände der Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH mit zugeordneten Verwaltungsgebäuden sowie weitere Bürogebäude.

Östlich der Hopfenstraße liegt das denkmalgeschützte Gebäude der Hopfenpost, das heute als Bürogebäude genutzt wird.

Westlich der Herbststraße liegt ein weiteres Bürogebäude. Daran schließt der Augustiner-Biergarten an.



Grünplanerische Bestandssituation

Naturraum/Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit „Nördliche Schotterfelder“, einem morphologisch kaum gegliederten Naturraum. Das Gelände des Bayerischen Rundfunks liegt an der eiszeitlichen Isarhangkante. Die Geländehöhe liegt bei etwa 518,5 m über NHN (Nordwest-Ecke Kantine). Das westlich angrenzende Gelände liegt einige Meter höher.

Versiegelung/Wasser

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner anthropogenen Überformung und der fast vollständigen Unterbauung mit bis zu drei Untergeschossen für Lagerflächen, Kellerräume und einer Tiefgarage keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf. Durch Unter- und Überbauung sowie durch Flächen für Zufahrt, Anlieferung, Wege und Zugänge liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 90 %.

Der rechnerische Höchstwasserstand des Grundwassers (GW-40) beträgt ca. 516,20 m über NHN.

Klima/Luft

Sowohl aus lufthygienischer wie aus thermischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich. Die Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die Bebauungsdichte, die ungünstigen Luftaustauschbedingungen und das hohe Verkehrsaufkommen bestimmt.

Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Innerhalb des beabsichtigten Planungsumgriffes sind 15 Bäume kartiert, die den Schutzkriterien der Baumschutzverordnung entsprechen. Bemerkenswert ist eine Gruppe von Platanen an der Herbststraße, die als sehr erhaltenswert eingestuft wurden. Der Innenhof des Rundfunkgebäudes ist aufgrund der geringen Bodenüberdeckung der darunterliegenden Tiefgarage nur in den Randbereichen mit wenigen Baumpflanzungen ausgestattet. Dabei handelt es sich vor allem um geschnittene Robinien und um eine große Weide in der Südost-Ecke des Innenhofes. Aufgrund des schlechten Vitalitätszustandes werden diese Bäume als nicht erhaltenswert eingestuft.

Die Herbststraße selbst ist mit einer insgesamt erhaltenswerten Pappelreihe ausgestattet. Südlich der Energiezentrale befindet sich erhaltenswerter Altbaumbestand (Hainbuche, Ahorn, Eschen, Linden), der sich südlich auf dem Gelände der LBS fortsetzt und in seiner Geschlossenheit bedeutend ist. Schutzgebiete und Biotopflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Es besteht ein Potenzial für die Besiedelung von älteren Bäumen und Gebäuden mit geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse).

Grünversorgung

Der Stadtteil Maxvorstadt weist als innerstädtischer zentraler Stadtbezirk die typische hohe Baudichte verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf.

Die umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Rundfunkgeländes sind wenig attraktiv gestaltet mit Straßenbegleitgrün.

Der mit einer Tiefgarage unterbaute, weitestgehend mit Rasen begrünte Innenhof innerhalb des Planungsgebiets steht den Beschäftigten und Gästen des BR als Erholungsfläche zur Verfügung. Im Kreuzungsbereich Arnulfstraße / Hopfenstraße liegt ein in seinen Randbereichen durch einige Großbäume (Bergahorn) in Pflanztrögen eingegrünter Vorplatz. Er ist komplett unterbaut und dient als repräsentatives Vorfeld für den Eingang zum Rundfunkgebäude an der Arnulfstraße. Direkt an das Planungsgebiet angrenzend, gegenüber dem Haupteingang am Rundfunkplatz 1 liegt der Rundfunkplatz, eine in Privatbesitz stehende, aber öffentlich zugängliche, repräsentativ gestaltete Freifläche mit ca. 3.000 qm Fläche.

2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Arnulfstraße, die Herbststraße, die Marsstraße sowie die Hopfenstraße sehr gut erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Areal liegt mit ca. 350 m Entfernung im fußläufigen Haltestelleneinzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Hackerbrücke und ca. 400 m fußläufig entfernt vom Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof mit S- und U-Bahnhaltestellen. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Haltestelle für die Trambahnlinien 16 und 17. Diese werden entlang des Planungsgebiets im Mischverkehr (d.h. gemeinsam mit dem mIV) in Richtung Hackerbrücke geführt. Richtung Hauptbahnhof wird die Trambahn von dem mIV getrennt geführt. Zudem liegt das Gebiet in unmittelbarer Nähe zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Das Planungsgrundstück ist daher mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) sehr gut zu erreichen.

Kfz-Anbindung

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 (Plan 3) ist die Marsstraße als Hauptverkehrsstraße im Sekundärnetz mit maßgebender Verbindungsfunktion gekennzeichnet. Sie weist ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 17.000 KFZ/24h auf.

Die Arnulfstraße ist als Sammelstraße eingestuft und besitzt ein Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 KFZ/24h in beiden Fahrrichtungen. Sie enthält mittig den Gleiskörper der Trambahn. Die Straße besitzt beidseitig separate Fuß- und Radwege. Diese sind auf der südlichen Straßenseite durch eine Längsparkbucht und einen Baumgraben von der vierspurigen Fahrbahn getrennt.

Die Hopfenstraße verbindet als Anliegerstraße die Mars- mit der Arnulfstraße. Zudem erschließt sie die östlichen Gebäude des Planungsgebiets sowie die Tiefgarage unter dem Hopfenpost-Gelände.

Die Herbststraße endet südlich des Studiogebäudes und dient der Erschließung des BR wie auch des Nachbargebäudes Herbststr. 1 und 3 mit dem Flurstück Nr. 6597. Zudem ist sie als Rettungsweg zu den Gebäuden auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 6592 erforderlich. Lieferverkehre, z.B. für den Konzertbetrieb im Funkhaus werden ebenfalls über die Herbststraße abgewickelt.

Ruhender Verkehr

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

Im Bereich der Wendefläche der Herbststraße sowie westlich daran anschließend sind ca. 24 ebenerdige Stellplätze vorhanden. In einer von der Marsstraße aus angefahrenen Tiefgarage unter dem Innenhof des BR-Geländes befinden sich 139 Stellplätze. In einer Tiefgarage unter dem Hochhausbereich, die daran anschließt, gibt es weitere 128 Stellplätze.

Zufahrt und Ausfahrt der Tiefgarage des BR auf die Marsstraße sind aufgrund des Fahrbahnteilers in der Marsstraße nur im Rechtsfahrtsinn möglich. Neben der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Marsstraße befinden sich gebäudeintegriert zwei Anlieferbereiche, über die auch die Müllentsorgung bewältigt wird. Auf dem Parkdeck am Hochhaus im Südteil finden sich weitere 125 Stellplätze, die von der Herbststraße aus über eine Spindel angefahren werden.

Beiderseits der Hopfenstraße, der Marsstraße und der Arnulfstraße und in Teilbereichen der Herbststraße sind Längsparker angeordnet.

Fußläufige Erschließung

Im Verkehrsentwicklungsplan 2005 Fußgängerverkehr / Handlungskonzept 2015 Fußgänger (Plan 7) der Stadt München liegt das Planungsgebiet am westlichen Rand der Innenstadt mit einem Radius von 1.500 m. In diesem Bereich kommt dem Fußgängerverkehr besondere Bedeutung zu.

Das Planungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Hackerbrücke und des Verkehrsknotenpunkts Hauptbahnhof mit S- und U-Bahn-Haltestelle sowie von Trambahn- und Bushaltestellen. Zudem liegt das Gelände in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). In der Arnulfstraße treten häufig pulkartig größere Mengen an Fußgängern in Richtung ZOB oder Augustinerkeller auf, wofür der relativ schmale Gehweg keine ausreichende Breite aufweist. In der Marsstraße wurde der Gehweg kürzlich auf circa 3 m verbreitert. Der Nordteil der Herbststraße ist aus Gründen der Sicherheit für die Öffentlichkeit ab Höhe der Energiezentrale nicht zugänglich. Auch Teilbereiche des Rundfunkkomplexes sind aus Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und entsprechend durch Zäune abgetrennt.

Erschließung für den Radverkehr

Die Arnulfstraße ist im Bereich südlich des Rundfunkareals als Radverkehrs-Nebenroute im Stadtgebiet eingestuft. Die Radverkehrshauptroute verläuft vom Hauptbahnhof aus zunächst über die Arnulfstraße und biegt auf Höhe der Hopfenstraße ab auf einen Zweirichtungsradweg an der Südseite der Arnulfstraße,

führt vorbei am ZOB und anschließend Richtung Hirschgarten. Nach Westen führt die Arnulfstraße als Nebenroute bis zum Schloss Nymphenburg.

Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich in der Marsstraße neu entstandene Radfahrstreifen von 1,85 m mit Sicherheitstrennstreifen. In der Arnulfstraße sind bauliche Radwege von circa 2 m vorhanden, welche jedoch zu den parkenden Fahrzeugen keinen Sicherheitstrennstreifen haben. In der Hopfen- und Herbststraße sind aufgrund der geringen Kfz-Belastungen keine Radverkehrsanlagen vorhanden. Sowohl in der Mars- als auch in der Arnulfstraße entsprechen die Radverkehrsanlagen nicht den Vorgaben des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens Radentscheid (bauliche Radwege mit 2,30 m Breite zusätzlich Sicherheitsabstand).

2.2. Vorbelastungen

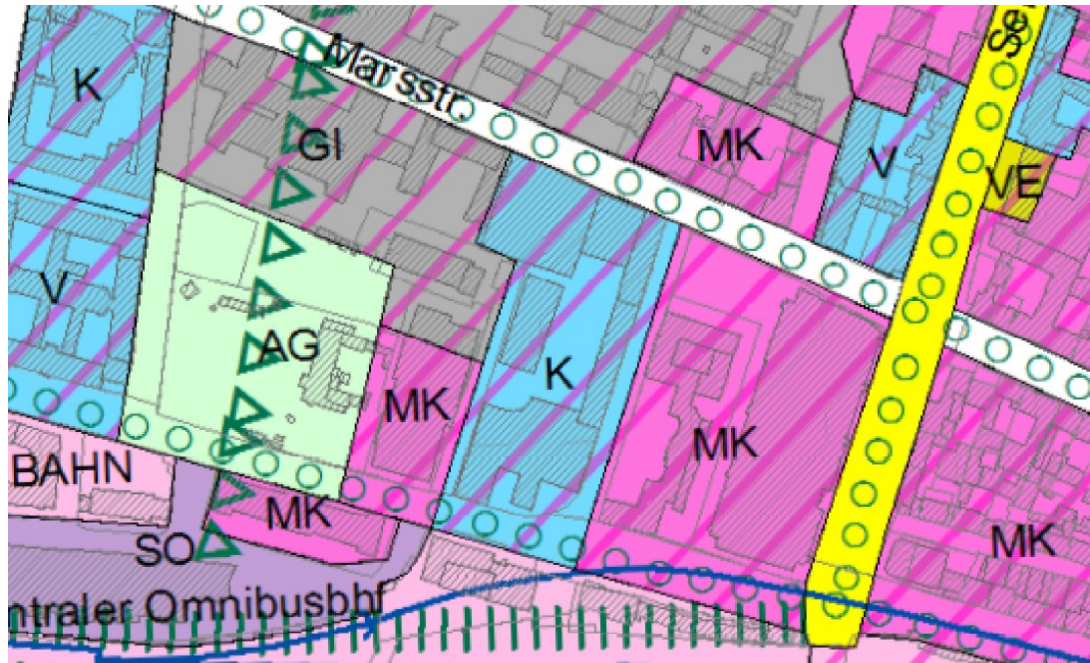
Das Rundfunkgelände ist seiner innerstädtischen Lage entsprechend hohen Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem Kfz-Verkehr, dem Schienenverkehr von Bahn und Trambahn sowie gewerblichen Nutzungen (Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH, Augustiner-Biergarten) ausgesetzt. Diese sind im weiteren Verfahren nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen.

Erkenntnisse über altlasten- oder bodenschutzrechtlich relevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Das gesamte Rundfunkgelände ist im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München bis auf den Bereich des Technikgebäudes, der als Industriegebiet dargestellt ist, als „Gemeinbedarfsfläche Kultur“ dargestellt. Für beide Flächen stellt der integrierte Landschaftsplan „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

© Landeshauptstadt München

Angrenzend schließt im Norden die Straßenverkehrsfläche der Marsstraße an, die als örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Die Straßenverkehrsflächen der Mars- und Arnulfstraße sind im integrierten Landschaftsplan mit der Darstellung „alleeartige Begrünung“ überlagert.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 937

Der Südteil des Rundfunkgeländes liegt im Umgriff des seit 30.01.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 937. Dieser setzt als Art der Nutzung „Gemeinbedarf Bayerischer Rundfunk“ fest. Es sind im nördlichen Bereich Bauräume für die Bestandsgebäude sowie für einen heute nicht mehr bestehenden eingeschossigen Anbau an das Kantinengebäude festgesetzt. Für diesen Bereich gilt eine Geschossflächenzahl von 1,65 und eine Grundflächenzahl von 0,57. Im südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 937 wird das 2-geschossige Sockelgeschoss des Hochhauses durch Baugrenzen umfasst. Das Hochhaus selbst ist durch Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung definiert. Die Höhe ist auf 20 Geschosse und eine Traufhöhe von 65,4 m bzw. auf 18 Geschosse und eine Traufhöhe von 59,4 m beschränkt. Für diesen Bereich ist eine Geschossflächenzahl von 5,5 und eine Grundflächenzahl von 0,81 festgesetzt. Der Bestandsschutz für das bestehende Hochhaus bzw. einen Ersatzneubau wird durch die Planung nicht in Frage gestellt.

Der Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 937 umfasst auch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Herbststraße sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Arnulf- und Hopfenstraße bis zur Straßenmittellinie. Die Herbststraße wird mit einer Straßenbreite von 14 m im Bereich der Einmündung in

die Arnulfstraße, mit 13 m im weiteren Verlauf und mit einer Straßenbreite von 16 m und einer Länge von 20 m im Bereich einer Wendeschleife festgesetzt.

Der Nordteil des Rundfunkgeländes (Flst. Nr. 6635) liegt außerhalb des Umgriffs des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 937 und ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich des sog. Energiebaus finden sich übergeleitete Baugrenzen, die einen nicht ausgeführten Straßenverlauf mit 9 m Breite festsetzen. Das gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 937 mögliche Baurecht für den Südteil des Gebiets ist weitestgehend ausgeschöpft. Im Norden besteht aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld ein Nachverdichtungspotenzial.

Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung)
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013
- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009 (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.11.2005 und 19.01.2015 (Entwässerungssatzung)

Weitere Planungsvorgaben der Landeshauptstadt München:

Mit dem Beschluss des Stadtrats „Gesamtkonzeption Fahrradparken in München - Fortschreibung und Erweiterung des Fahrradstellplatzkonzeptes“ (Nr. 14-20 / V 08684) vom 23.01.2019 wurde beschlossen, dass bei Neu- und Umplanungen von Straßenzügen im Bestand, die ein Angebot für Kfz-Parken im Straßen(seiten)raum vorsehen, zukünftig vermehrt ein bedarfsgerechtes attraktives Angebot für radelnde Besucherinnen und Besucher im Straßen(seiten)raum geschaffen werden soll. Dies gilt zusätzlich zu den auf Privatgrund zu errichtenden Fahrradabstellplätzen und sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 24.07.2019 (Nr. 14-20 / V 15572) wurde beschlossen, dass die Forderungen des Bürgerbegehrens Radentscheid vollständig übernommen werden. Diese sehen weitreichende Verbesserungen der Radverkehrsinfrastruktur zulasten des ruhenden und fließenden Kfz-Verkehrs vor. Diese Ziele, wie beispielsweise die Einrichtung von 2,30 breiten Radwegen zuzüglich Sicherheitsabstand an Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen, sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Am 10.02.2021 wurde die Beschlussvorlage „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“, in der neue Planungsparameter für die Tram anzusetzen sind, in den Mobilitätsausschuss eingebracht. Die Beschlussvorlage wurde einschließlich dreier Änderungsanträge in die Sitzung der Vollversammlung am 03.03.2021 vertagt.

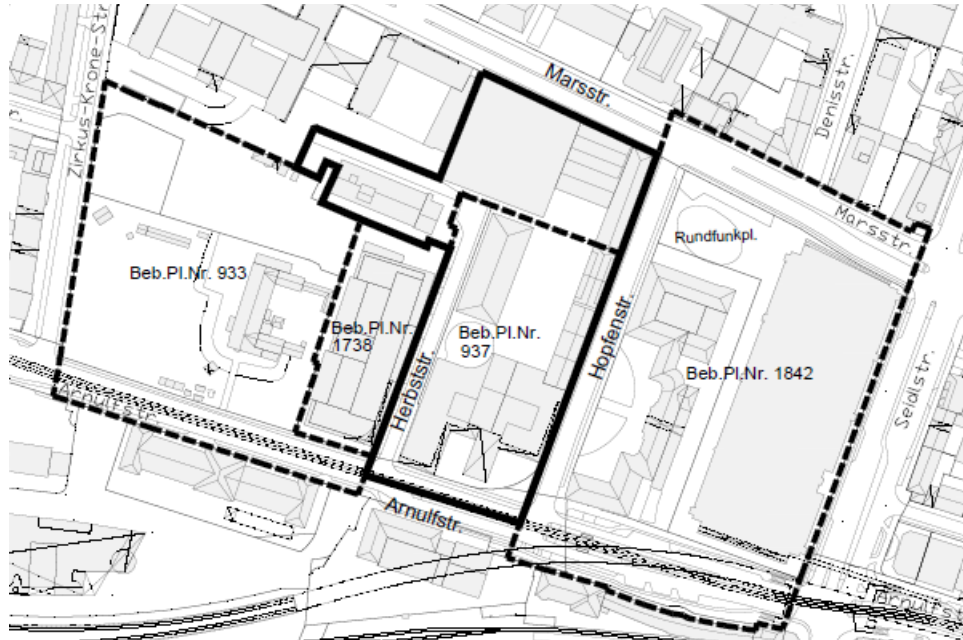
Die Entscheidung des Stadtrates steht zum Zeitpunkt der Druckvorlegung noch aus. Dies bedeutet, dass im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, vorbehaltlich der Entscheidung des Stadtrates, gemeinsam mit den SWM/MVG geprüft werden sollte, ob sich im Umgriff erweiterte Anforderungen für den ÖPNV ergeben.

Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1842

Östlich der Hopfenstraße befinden sich der Rundfunkplatz und das Hopfenpost-Areal (Flst. Nr. 6654 und Flst. Nr. 6654/11) mit diversen Kerngebietenutzungen (Büro / Einzelhandel) im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1842. Dort sind die Hopfenstraße, die Marsstraße und die Arnulfstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Eine Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage ist gebäudeintegriert an der Hopfenstraße festgesetzt. Als Art der Nutzung sind zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2) festgesetzt: Für das MK 1 sind eine Geschossfläche von 19.800 qm, eine Grundflächenzahl von 0,75 und eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Für das MK 2 sind eine Geschossfläche von 49.000 qm, eine Grundflächenzahl von maximal 0,78, eine Wandhöhe von 27 Metern und eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 befindet sich eine Gehrechtsfläche mit integrierten Flächen für Fahrradabstellplätze, die sich im Nord-Westen zum Rundfunkplatz weitet. Diese Fläche ist zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Östlich und südlich des MK 2 sowie am nördlichen Rand des Rundfunkplatzes sind Bäume als zu erhalten festgesetzt.



Bebauungspläne in der Umgebung des Planungsgebietes

© Landeshauptstadt München

Angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 933

Angrenzend an die Energiezentrale des BR befinden sich der Augustiner-Biergarten mit ca. 12.700 qm Fläche sowie ein annähernd unbebautes Privatgrundstück mit Wohnhaus und großem Garten im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 933, ebenso die im Süden mit 22 Metern Breite festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Arnulfstraße. Die entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen teilen den Geltungsbereich in drei Teilbereiche.

Im Osten an der Herbststraße ist ein Kerngebiet mit einer Geschossfläche von 27.500 qm, einer Grundfläche von 4.260 qm sowie ein Flachdach festgesetzt. Eine Zu- und Ausfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage liegt gebäudeintegriert an der Herbststraße. Im Norden des Umgriffs ist für die Flurstücke Nr. 6593 und 6608 ein privater Park mit Baumbestand festgesetzt. Im Süden ist für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 6596 ein Biergarten mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Für diesen Bereich ist eine Geschossfläche von 1.700 qm und eine Grundfläche von 1.600 qm festgesetzt.

Angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1738

Im Umgriff des Bebauungsplans 1738 liegt das Bürogebäude der LBS/Bayerische Landesbausparkasse (Flst. Nr. 6587). Der Bebauungsplan umfasst den östlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 933. Für diesen Teil werden Festsetzungen zu Stellplätzen und Tiefgaragen getroffen.

Historie, Denkmalschutz

Die Grundstücke auf und am Fuße der Isarhankante waren Anfang des 19. Jahrhunderts vorwiegend durch Wohngebäude mit repräsentativen Gartenanlagen

belegt. Ende des 19. Jahrhunderts befindet sich auf dem Areal eine dichte Vorstadtbebauung.

1929 zieht der Rundfunksender "Deutsche Stunde in Bayern", der sein Programm vorher aus einem Sendesaal im östlich benachbarten Verkehrsministerium ausgestrahlt hatte, in das von Richard Riemerschmid entworfene, eigens für die Bedürfnisse des Rundfunks gebaute Funkhaus am Rundfunkplatz 1 ein. Es ist das erste und damals modernste Funkhaus in Deutschland.

1944 wird das Münchner Funkhaus nach mehrfachen Bombenangriffen stark beschädigt, der große Sendesaal brannte aus. In den Kellerräumen wird daraufhin ein Notsendebetrieb eingerichtet. Im Mai 1945 wird die erste Sendung von Radio München aus dem notdürftig reparierten Funkhaus gesendet. Im Juli 1946 ist Richtfest für den Wiederaufbau des zerstörten Funkhauses. Anfang 1949 wird der Bayerische Rundfunk als Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. In den Folgejahren wird das Stammhaus durch zahlreiche Erweiterungsbauten ergänzt. 1963 wird der Hörfunk-Studiobau an der Marsstraße (Architekt Werner Eichberg) in Betrieb genommen und 1974-1976 entsteht das vom Architekturbüro v. Werz Ottow Bachmann Marx geplante Hochhaus an der Arnulfstraße.

Innerhalb des Planungsgebietes ist das Gebäude Rundfunkplatz 1 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:
„Funkhaus, Altbau des Bayerischen Rundfunks, langgestreckter Eckblock der Neuen Sachlichkeit mit hervorgehobener Eingangssache in betonter Vertikalgliederung, von Richard Riemerschmid, 1928/29, 1945/46 nach Kriegsschäden verändert wiederhergestellt, 1977-79 umgebaut und aufgestockt.“ Für die Aufstockung wurde dem Bayerischen Rundfunk 1981 durch die Landeshauptstadt München der Preis für Stadtbildpflege im Wettbewerb „Denkmalschutz und Neues Bauen“ verliehen.

Das denkmalgeschützte Funkhaus wird im Zuge des Verfahrens detailliert gutachterlich untersucht, um eine umfängliche Berücksichtigung im Rahmen der Überplanung des Areals zu gewährleisten.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Umgriffs befinden sich folgende Einzelbaudenkmäler:

Hopfenstraße 4, 6, 8, Rundfunkplatz 2:

Ehem. Verkehrsministerium und ehem. Postdienstgebäude, jetzt Bürogebäude, monumentaler viergeschossiger Neubarockbau mit Mansardwalmdach und Natursteinfassaden, Schauseite (Westflügel) konkav einschwingend mit reich gestaltetem konvexem Mittelrisalit, nördlich Vierflügelanlage, von Karl Hocheder d. Ä. 1905/12, 1972 als Putzbau in vereinfachter Form umgestaltet, mit modern ergänzter Ostseite

Arnulfstraße 52:

Bierkeller, sog. Augustinerkeller, dreiflügelige, nach Osten geöffnete Anlage, entstanden Anfang 19. Jh., Umbau im Stil der deutschen Renaissance nach Plänen von Baumeister Franz Xaver Renner, 1895/96, Erweiterung mit neuer

Eingangsfassade 1931; ehem. Kelleranlagen, tonnengewölbte Räume in Rohbacksteinmauerwerk, 1.Hälfte 19. Jh., Umbau zu Gasträumen 2000; weitläufiger Biergarten.

Arnulfstraße 19:

Ehem. Bundesbahn-Zentralamt, monumentaler Neurenaissancebau mit Mittel- und Seitenrisaliten, 1900-02.

Arnulfstraße 9, 11, 13:

Ehem. Verkehrsministerium (Teilstück), jetzt zur Bundesbahndirektion gehörig, langgestreckter, leicht konkaver neubarocker Tuffsteinbau mit plastischer Gliederung und Mansardwalmdach, von Karl Hocheder d.Ä., 1911-16

Zentrenkonzept/ Einzelhandel

Das Areal grenzt an den Bereich City-Erweiterung an. Die Lage begründet keine Arrondierung oder Erweiterung von City-Angeboten. Im direkt benachbarten Gebiet sind an der Seidlstraße (ehem. „Hopfenpost“) vollumfängliche und zeitgemäße Angebote der Nahversorgung vorhanden, so dass kein Bedarf oder Versorgungsdefizite erkennbar sind.

Rahmenbedingungen zur Höhenentwicklung

Die Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild von 1997 (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) sieht für das Areal kein weiteres Hochhauspotenzial.

Am 05.02.2020 wurde der Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie (HHS) vom Stadtrat zu Kenntnis genommen (vgl. Sitzungsvorlagen Nr.14-20/V17706). Das Referat für Stadtplanung wurde beauftragt, diesen Entwurf mit der Öffentlichkeit, den Bezirksausschüssen, Verbänden, Fachleuten und Gremien zu diskutieren. Im Rahmen der Einzelfallprüfung von Hochhausprojekten bzw. Standorten wird der Entwurf der Fortschreibung der Hochhausstudie bis zu einer endgültigen Entscheidung des Stadtrats als Prüfebene herangezogen.

Der Entwurf der Hochhausstudie setzt für das Planungsgebiet folgende Rahmenbedingungen und Anforderungen:

- Der sogenannte Zonenplan dient zunächst einer Ersteinschätzung zur Einordnung in eine mögliche Höhenkategorie:
Im Zonenplan ist das Areal der Zone II „Maßstäblich gestalten, Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils“ zugeordnet.. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Bereich der Schraffur „Zur Akzentuierung geeignete Stadträume“. Die Zone II ermöglicht grundsätzlich moderate Akzentuierungen gegenüber der Stadtbild bestimmenden Traufhöhe. Eine weitergehende Höhenentwicklung entsprechend einem Quartierszeichen der Höhenkategorie 3 (Bis 150% Überhöhung ggü. der Traufe) muss im Planungsgebiet als

besonders begründeter Ausnahmefall anhand der definierten Qualitätskriterien überzeugend argumentiert werden.

- Die Qualitätskriterien beschreiben den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.
Für Hochhausprojekte in der Höhenkategorie eines Quartierszeichen und höher sind stets alle Qualitätskriterien in Bezug auf ein konkretes Vorhaben zu prüfen. Im Hinblick auf den denkmalgeschützten Baubestand und das vorhandene markante BR-Hochhaus ist eine besondere Auseinandersetzung u.a. mit den Kriterien Hochhaussetzung in historischem Bezug (Denkmalschutz) , städtebauliche Setzung, angemessene Maßstäblichkeit bezogen auf das Umfeld und dem architektonischer Ausdruck erforderlich. Insbesondere einen Nachweis des „Mehrwertes“ des Projekts für die Allgemeinheit, d.h. zum Beispiel die Integration öffentlicher oder öffentlich zugänglicher Nutzungen wird in den Kriterien verlangt.
- Die Studie empfiehlt für hohe Häuser einen strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess. Er definiert in welchem Planungsschritt welche Anforderungen zu erfüllen sind. Bereits in einer frühen Planungsphase sind demnach die Rahmenbedingungen einer möglichen Höhenentwicklung konkret auf dem Grundstück, bezogen auf die Stadtsilhouette und den Kontext des Stadtteils, in einer vorlaufenden Studie zu klären. Geplante Höhenstufen, Standorte und Dimensionierungen auf dem Planungsgebiet müssen so mit ggf. Entwurfsalternativen im Zusammenhang mit einer ersten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) nachgewiesen und geprüft werden.
Auf Basis dieser Untersuchungen ist es notwendig im Vorfeld die Rahmenbedingungen für eine Höhenentwicklung für das vorgesehene Wettbewerbsverfahren festzulegen.

3. Planungsziele

3.1. Städtebau und Nutzungen

- Neuordnung des Funkhaus-Areals zur Entwicklung eines qualitativollen Innenstadtquartiers mit öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen des Bayerischen Rundfunks
- Erhalt einer prominenten, identitätsstiftenden Adresse für den Bayerischen Rundfunk in der Münchner Innenstadt
- Schaffung vielfältiger Baustrukturen mit Dichten, die der Innenstadtlage und direkten Nähe zum Hauptbahnhof Rechnung tragen. Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung für überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen.
- Einfügung der Neubebauung in den städtebaulichen Kontext unter besonderer Beachtung der vorhandenen Strukturen, Sichtbeziehungen und Sichtachsen, der Höhenentwicklung und der Maßstäblichkeit
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes: neben dem Einzeldenkmal am Rundfunkplatz 1 sollen auch die Nähefälle nach Art. 6 DSchG, wie die Hopfenpost und der Augustinerbiergarten, Berücksichtigung finden

- Prüfung und Berücksichtigung von Sichtbezügen und Sichtachsen
- Öffnung des heute größtenteils nicht zugänglichen Quartiers für die Allgemeinheit mit qualitätvollen Wegen und Plätzen auch im Inneren des Quartiers
- Neugestaltung und Aufwertung des prägnanten Sockels
- Prüfung mehrerer Alternativen für die Höhenentwicklung bei einer Umstrukturierung des Standorts, die auch die in der Fortschreibung der neuen Hochhausstudie vorgeschlagene Methodik zur Qualitätssicherung berücksichtigen. Dem Thema Denkmalschutz und dem Nutzen („Mehrwert und Gemeinbedarf“) für die Allgemeinheit kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.
- Qualitätvolle Gestaltung der Dachlandschaft
- Verbleib des BR mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen auf ca. einem Drittel der Fläche, weitere Gemeinbedarfsnutzungen über den Bedarf des BR hinaus werden geprüft
- Schaffung von Räumen für Kulturschaffende zu günstigen Konditionen
- Schaffung einer der innerstädtischen Lage entsprechenden attraktiven Nutzungsmischung mit kerngebietstypischen Nutzungen, die mit den in direkter Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzungen verträglich ist (u.a. Spaten-Franziskaner Brauerei, Augustiner Biergarten)
- Schaffung von gewerblichen bzw. temporären Wohnformen (beispielsweise Gästewohnungen des BR für Musikerinnen und Musiker, Boardinghaus), die mit den umgebenden Nutzungen vereinbar sind.
- Attraktive Erdgeschossbereiche mit überwiegend öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Einzelhandelsnutzung soll im Hinblick auf Angebot und Größe verträglich für die vorhandenen Zentrenstrukturen sein; Bedarfe oder Versorgungsdefizite aus der Umgebung liegen nicht vor.
- Aufgrund der unterdurchschnittlichen Krippenversorgung im 3. Stadtbezirk soll der Umgebungsbedarf von 3 Kinderkrippengruppen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

3.2. Freiraum und Erschließung

- Schaffung und Sicherung von qualitätvollen Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer.
- Entwicklung attraktiver öffentlicher Plätze im Eckbereich Arnulf- /Hopfenstraße und im Inneren des Planungsgebietes, entlang der neu zu schaffenden Durchwegung zwischen Mars- und Arnulfstraße.
- Erhalt der Platanengruppe im Bereich des Wendehammers der Herbststraße
- Bewältigung möglicherweise auftretender artenschutzrechtlicher Fragestellungen
- Zur Kompensation des Verlustes von Bäumen, die gem. BaumschutzVO geschützt sind, sind innerhalb des Planungsgebietes ausreichend dimensionierte, soweit möglich nicht unterbaute Standorte für Großbaumpflanzungen nachzuweisen.
- Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung Schaffung zusätzlicher, ausreichend dimensionierter Großbaumstandorte
- Gebäudeflächen, die nicht explizit der Erzeugung regenerativer Energie oder Belichtung dienen, sollen durch Bepflanzung zu einer besseren Luftqualität, einer

besseren Isolierung und zu einer Reduzierung der Umgebungstemperatur beitragen.

- Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sind im Planungsgebiet ausreichend Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers vor Ort nachzuweisen. Hierfür sollen auf Tiefgaragen und Dachflächen ausreichend dimensionierte Retentionsflächen angeboten werden.

3.3. Mobilität und Verkehr

- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr soll in der weiteren Planung möglichst gut ausgenutzt werden.
- Prüfung einer Verkürzung der Herbststraße im Bereich des BR-Areals, Schaffen einer Durchlässigkeit durch das Planungsgebiet für den Fuß- und Radverkehr die an die bestehenden Wegebeziehungen anschließt.
- Insbesondere in der Arnulfstraße sind Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr vorzusehen. Die Vorgaben des vom Stadtrat übernommenen Bürgerbegehrens Radentscheid sind zu berücksichtigen. Zudem sind Planungen für eine Radschnellwegverbindung in Untersuchung, welche auch den innerhalb des Planungsgebietes liegenden Abschnitt der Arnulfstraße betreffen und dann möglicherweise als Auswirkung eine Verbreiterung des Straßenraums in Richtung Norden zur Folge hätten. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Stadtrat voraussichtlich Anfang 2021 vorgestellt und über das weitere Vorgehen abgestimmt.
- Die Erforderlichkeit einer Überplanung des Knotens Herbststraße/ Arnulfstraße im Hinblick auf eine Verbesserung der Querung der Arnulfstraße für Fuß- und Radverkehr ist im weiteren Verfahren zu prüfen.
- Fahrradabstellplätze sollen leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern sind im Bereich der Gebäudezugänge offene Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese sind in die Freiraumplanung zu integrieren. Zusätzlich soll im Straßenraum ein attraktives Angebot für radelnde Besucherinnen und Besucher geschaffen werden.
- Der erforderliche Stellplatzbedarf muss in Tiefgaragen nachgewiesen werden.
- Die Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung müssen auf Privatgrund, überwiegend unterirdisch über Tiefgaragen erfolgen. Der im Zusammenhang mit einer möglichen Kinderkrippe entstehende Verkehr, insbesondere Hol-, Bring- und Lieferverkehr, ist zu berücksichtigen.
- Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind nach Möglichkeit in der Hopfenstraße oder Marsstraße vorzusehen. Bei einer Anbindung in der Arnulfstraße wäre darauf zu achten, dass der verstärkt auftretende Fuß- und Radverkehr nicht beeinträchtigt wird. Hier wäre nur eine Ein- und Ausfahrt im Rechtsfahrtsinn vorstellbar. Bei einer möglichen Tiefgaragenzu- und ausfahrt in der Herbststraße wäre zu prüfen, ob die Verträglichkeit mit einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr über die Arnulfstraße an dieser Stelle gewährleistet werden kann. Insbesondere um eine ungehinderte Führung der Tram sicherzustellen, ist gegebenenfalls nur eine Ein- und Ausfahrt im Rechtsfahrtsinn möglich

3.4. Nachhaltigkeit, Klimaschutz

- Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Rahmen der Planung werden dabei insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet.
- Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden vor allem auch Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Mit Beschluss vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde für die Landeshauptstadt München der Klimanotstand erklärt, verbunden mit dem Auftrag an die Stadtverwaltung, ein Maßnahmenprogramm für den Klimaschutz zu entwickeln, mit dem die Klimaneutralität bereits bis 2035 erreicht werden kann. Das bedeutet, dass bei baulichen Veränderungen sowohl auf die Möglichkeiten der solaren Energieerzeugung / Nutzung zu achten ist als auch auf den sommerlichen Wärmeschutz, um den Energieverbrauch für Anlagen zur Klimatisierung der Bürogebäude zu minimieren.
- Es sollen daher bereits in der städtebaulichen Planungsebene Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, die Nutzung erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung des vorhandenen Fernwärmenetzes, die Nutzung der Gebäudeflächen (nicht nur der Dachflächen) zur Erzeugung von regenerativer Energie und flächensparende Erschließungskonzepte berücksichtigt werden. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energieerzeugung auf dem Dach sind mit Dachbegrünung zu kombinieren (Regenwasserretention).
- Die Qualität der Gebäudehülle soll trotz der Versorgung des Gebiets mit Fernwärme zu einem möglichst niedrigen Endenergieverbrauch führen, um die Potenziale der Fernwärme aus Geothermie möglichst wenig in Anspruch nehmen zu müssen.

3.5. Gender Mainstreaming

- Die Planung soll im Sinne einer gendergerechten Planung und gemäß den Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickelt werden.
- Im Sinne eines Gender Mainstreaming soll deshalb beispielsweise beim Entwurf der Freibereiche eine angstfreie Benutzung für Frauen, Kinder, Jugendliche und ältere Mitmenschen in einer hohen Aufenthaltsqualität erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten.

4. Planungskonzept

Ausgehend von der Historie und der städtebaulichen Entwicklung des Areals, die seit der Nachkriegszeit eng mit der Präsenz des Bayerischen Rundfunks an diesem Ort verbunden ist, soll das Planungsgebiet auch zukünftig seine Identität als Medienstandort bewahren. Der Bayerische Rundfunk als Eigentümer der Flächen hat verschiedene Planungsüberlegungen angestellt. Neben kulturell- und öffentlichkeitswirksamen Funktionen wie einem Innenstadtstudio, einem Multifunktionssaal, den Räumlichkeiten für das BR Rundfunkorchester und den BR Gremien (Rundfunkrat, Verwaltungsrat) ist vor allem der Verbleib eines großen Teils

der Verwaltung geplant. Insgesamt ergibt sich für die BR-Nutzungen künftig ein Flächenbedarf von etwa 30.000 qm Geschossfläche.

Neben dem BR sollen eine Vielzahl von Unternehmen mit ähnlichen Nutzungen bevorzugt Platz finden - beispielsweise Lokalsender, Musikstudios, Verlage, Plattenladen, Musikalienhandlung bis hin zu Veranstaltungs- und Konferenzräumen . Diese Einrichtungen sollen durch weitere kerngebietstypische Nutzungen ergänzt werden und das Areal zu einem urbanen Baustein der Münchner Innenstadt machen. Der Bayerische Rundfunk beabsichtigt, die nicht selbst genutzten Gebäude durch Dritte errichten und betreiben zu lassen.

Ein wesentliches Element ist dabei die denkmalgerechte Einbindung des Riemerschmid-Baus an der Marsstraße. Die zukünftige Höhenentwicklung muss im Kontext mit dem Einzeldenkmal stehen und auf dieses Bezug nehmen. Auch das prägnante Hochhaus an der Arnulfstraße soll weiterhin markantes Merkzeichen für den Standort sein. Dabei wird im Detail zu untersuchen sein, ob Erhalt und Sanierung des Bestands oder ein Neubau unter Berücksichtigung der aktuellen Randbedingungen sinnvoller ist. Die Sockelzone mit Kfz-Stellplätzen auf dem Dach soll abgebrochen und ersetzt werden. Dadurch wird die Neugestaltung des Platzes an der Ecke Arnulfstraße / Hopfenstraße mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglicht. Die Stellplätze sollen in mehreren Tiefgaragen im Gebiet untergebracht werden. Die Tiefgaragen sollen möglichst kompakt gestaltet sein, um im Sinne der Klimaanpassung auch nicht unterbaute Freiräume zu erhalten.

Zudem sollen gewerbliche bzw. temporäre Wohnformen ermöglicht werden, die verträglich sind mit den bestehenden Nutzungen in direkter Nachbarschaft.

Eine Baumassenstudie hat gezeigt, dass auf dem Gesamtareal, auf dem heute etwa 80.000 qm Quadratmeter Geschossfläche untergebracht sind, nach Neuordnung bei einem Erhalt des bestehenden Hochhauses je nach städtebaulicher Konfigurierung ein zusätzliches Flächenpotenzial im Umfang von 10.000 bis 15.000 qm GF möglich sein könnte. Diese Flächen sind auf dem Planungsgebiet so anzuordnen, dass nicht neu in Nachbarrechte eingegriffen wird.

Für das weitere Verfahren und den städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerb (siehe Ziffer 5.2) soll auch eine weitere profilüberragende Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Im Abgleich mit dem gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Entwurf der Hochhausstudie und dem Denkmalschutz ist das Potenzial hierfür weiter zu untersuchen und zu bewerten.

Falls ein Erhalt des bestehenden BR Hochhauses nicht möglich ist, soll ein Ersatzneubau unter Berücksichtigung der heutigen Randbedingungen (insbesondere Prüfung von Sichtachsen, Abgleich mit der Hochhausstudie) realisiert werden.

Durch eine attraktive Durchwegung und die vorgesehene Nutzungsmischung insbesondere in den Erdgeschosszonen soll das heute für die Allgemeinheit unzugängliche Gelände künftig für die Öffentlichkeit als Stadtquartier erlebbar

werden. Hierbei soll auch die beengte Fuß- und Radwegsituation entlang der Arnulfstraße verbessert werden. Damit entstehen neue Verbindungen für den Fußverkehr von der Arnulfstraße zu Marsstraße, zur Hopfenstraße und zum Rundfunkplatz. Zu prüfen ist, ob die Herbststraße, wie im bisherigen Bebauungsplanverfahren vorgesehen, verkürzt und der Nordteil mit in das Baukonzept einbezogen werden kann. Alternativ könnte im Bereich des Wendehammers auch eine platzartige Situation unter Einbeziehung der dort vorhandenen, ortsbildprägenden Platanen entwickelt werden.

5. Weiteres Vorgehen

5.1. Bauleitplanverfahren

Zur Umsetzung der Planungsziele und des Planungskonzeptes wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2010 war ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden, welcher der im September 2011 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugrunde gelegt wurde. Vor der Einleitung des nächsten förmlichen Verfahrensschrittes traf der BR dann jedoch die Entscheidung, zunächst den Standort in Freimann zu entwickeln und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Funkhausgelände wurde nicht weitergeführt.

Während die Grundlagen zur Situation im Planungsgebiet und seinem Umfeld im Wesentlichen ihre Gültigkeit behaupten haben, haben sich hinsichtlich des Umfangs und der Zielsetzungen für die zukünftigen Nutzungen und Gebäudestrukturen Änderungen ergeben. Daher ist eine Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses von 2010 erforderlich.

Die Umstrukturierung und bauliche Neuordnung ist grundsätzlich eine Maßnahme der Innenentwicklung. Nach derzeitigem Planungsstand wird die Grundfläche deutlich unterhalb der in § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB genannten Größe von 20.000 qm liegen. Die Planung wird zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung gegenüber heute führen, vielmehr ist mit einer gewissen Entsiegelung zu rechnen. Die Vorprüfung ergab, dass durch die Maßnahme keine wesentlichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß Art. 13 d Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Bebauungsplan kann somit voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die abschließende Prüfung erfolgt zu Beginn des Bauleitplanverfahrens.

Im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5.2. Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes

Der Bayerische Rundfunk beabsichtigt, nach der Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses ein städtebauliches und landschaftsarchitektonisches Wettbewerbsverfahren in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München durchzuführen. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Planungsziele und das Planungskonzept sind in der Auslobung zu berücksichtigen. Dabei sind die Ziele der in Überarbeitung befindlichen Hochhausstudie und die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Im städtebaulichen Wettbewerb sollen auch Experten aus dem Bereich des ökologischen Bauens herangezogen werden. So sollen auf Basis noch zu formulierender energetischer Zielsetzungen für das Quartier bereits im städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerb ein Energiekonzept sowie stadtklimatische Betrachtungen Leistungsbestandteil werden und demzufolge die Zusammenarbeit von Planungsbüros und Landschaftsplanungsbüros sowie Energie- bzw. Klimaberatern/-planer*innen gefordert werden.

Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht des Wettbewerbs zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirks im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.

Dem Stadtrat wird über das Wettbewerbsergebnis und das weitere Vorgehen zeitnah berichtet. Das Wettbewerbsergebnis soll die Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren bilden. Zeitnah ist nach der Entscheidung des Wettbewerbs eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geplant, in der die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert wird und Anregungen vorgebracht werden können, die in das Bebauungsplanverfahren einfließen sollen.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Nach derzeitiger Sachlage kommen die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung bei der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses, verwaltungsinterne Abstimmung

Der **Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt** hat sich in der Sitzung vom 12.01.2021 mit der Planung befasst und anliegende Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 3).

Stellungnahme: Der Bezirksausschuss 3 begrüßt die Neuordnung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2049 und sieht darin Chancen für die Maxvorstadt. Neben den im Entwurf des Aufstellungsbeschlusses genannten Planungszielen hat der BA 3 noch folgende Ergänzungen:

1. Wir fordern ein Mobilitätskonzept für den Standort mit dem Ziel der deutlichen Reduzierung der Stellplätze.
2. Für den Fall eines Neubaus oder einer Neugestaltung der Tiefgarage fordern wir eine zeitgemäße Reduzierung der Stellplätze mit einer deutlich geringeren Flächenversiegelung.
3. Wir fordern nicht nur die Schaffung von Standorten für Großbäume, sondern auch die Pflanzung von ausreichend Großbäumen.
4. Wir fordern die Auffassung der Herbststraße, und die Umgestaltung zur Grünfläche mit Erhalt der Pappelreihe und Platanengruppe.
5. Wir begrüßen die geplante Schaffung von Räumlichkeiten für kulturelle Nutzung sehr, fordern aber, dass diese auch für die Öffentlichkeit genutzt und angemietet werden können.
6. Wir fordern die Erschließung der unbebauten Räume für die Öffentlichkeit als Erholungs- und Grünflächen. Ziel ist es dabei vor allem, die Durchlässigkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu verbessern. Auch wenn dies nicht uneingeschränkt für den gesamten Bereich möglich sein wird, fordern wir dieses Ziel mit hoher Priorität umzusetzen.
7. Für alle Kindertageseinrichtungen müssen ausreichend Freiflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen auf dem Gelände des Bebauungsplanes situiert werden.
8. Der Auszug des Bayerischen Rundfunks nach Freimann und die Möglichkeit zur Umgestaltung der Planungsfläche, sind eine Chance auch andere Nutzungen auf der Fläche zu realisieren. Vor allem preiswerter Wohnraum fehlt in der Maxvorstadt. Deshalb bitten wir die Stadtverwaltung zu prüfen, ob nicht ein Teil des Geländes als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden könnte und dort geförderte Wohnungen z.B. als Werkwohnungen errichtet werden könnten.

Das Angebot, in den kommenden Jahren insgesamt in die Entwicklung, Planung und Umsetzung frühzeitig und proaktiv eingebunden zu sein, nehmen wir als BA sehr gerne an und freuen uns darauf.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Zu 1. und 2.:

Insbesondere durch die innerstädtische Lage des Planungsgebietes und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV besteht großes Potenzial für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und damit auch der benötigten Stellplätze. Ein Mobilitätskonzept ist hierbei ein wichtiger Baustein. Dies ist auch bei Planung der Tiefgarage zu berücksichtigen, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Zu 3.:

Entsprechende Festsetzungen zu Großbaumpflanzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Als Teil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Im Rahmen der Baugenehmigung wird dann ein Zeitraum festgelegt, innerhalb dessen die Pflanzung durchzuführen ist (z.B. spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude). Somit kann auch die tatsächliche Pflanzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgesetzt werden.

Zu 4.:

Die Herbststraße endet derzeit südlich des Studiogebäudes und dient der Erschließung des BR wie auch des Nachbargebäudes Herbststr. 1 und 3 mit dem Flurstück Nr. 6597. Zudem ist sie als Rettungsweg zu den Gebäuden auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 6592 erforderlich. Eine vollständige Auflassung der Herbststraße ist daher nicht möglich, da sonst die Erschließung der angrenzenden Grundstücke und die Rettungswege nicht mehr gesichert sind. Es wird jedoch eine Verkürzung im Rahmen des Verfahrens geprüft. Ein Eingriff in die Pappelallee ist nicht vorgesehen. Auch die Platanengruppe soll erhalten bleiben, die Formulierung in den Planungszielen wurde entsprechend angepasst.

Zu 5.:

Gemäß Planungskonzept sollen Räume für Kulturschaffende zu günstigen Konditionen geschaffen werden. Geeignete Räumlichkeiten können grundsätzlich auch für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Zu 6.:

Gemäß den Planungszielen soll eine hohe Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Grün- und Freiflächen erreicht werden sowie die Durchlässigkeit durch das Planungsgebiet für den Fuß- und Radverkehr durch attraktive Wegeverbindungen erhöht werden. Dies kann durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Zu 7.:

Die erforderliche Freifläche für die Kindertageseinrichtung ist auf dem Gelände nachzuweisen.

Zu 8.:

Die Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses geprüft. Der Betrieb der Spaten-Franziskaner-Bräu GmbH im unmittelbar angrenzenden Industriegebiet sowie des sich ebenfalls in direkter Nachbarschaft befindenden Augustiner Biergartens wäre durch eine erstmalig heranrückende Wohnnutzung gefährdet. Aufgrund der Immissionssituation entstünde hier ein hohes Konfliktpotenzial. Um dennoch wohnverträgliche Zustände zu schaffen, wäre ein im Verhältnis zur Anzahl möglicher Wohneinheiten unverhältnismäßig hoher Aufwand für Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schaffung von günstigem Wohnraum erscheint vor diesem Hintergrund nicht realistisch. Auch spricht der Mangel an Grün- und Freiflächen in der Umgebung gegen eine allgemeine Wohnnutzung. Es sollen jedoch gewerbliche bzw. temporäre Wohnformen, die einen

weniger hohen Schutzanspruch haben, geschaffen werden (z.B. Gästewohnungen für Musiker*innen).

Der Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt und des benachbarten 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kulturreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Sozialreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahmen der Referate wurden in den wesentlichen Punkten in die Beschlussvorlage eingearbeitet bzw. werden im weiteren Verfahren geprüft.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.09.2019 dargestellte, schwarz umrandete Gebiet südlich der Marsstraße, westlich des Rundfunkplatzes, westlich der Hopfenstraße, östlich der Herbststraße und nördlich der Arnulfstraße ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bayerischen Rundfunk zu bitten, in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerb gemäß den „Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013“ mit einer angemessenen Zahl von Teilnehmern durchzuführen.
3. Im Wettbewerbsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 3 sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin erreicht werden.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Wettbewerbes zu berichten und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth 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/22V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 2
3. An den Bezirksausschuss 3
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat VR 1
7. An das Baureferat
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Sozialreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V