

Telefon: 233- 26125
22664
21074
26089
Telefax: 233- 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/42

**Siemensallee (nördlich),
Baierbrunner Straße (westlich)
Grundstück Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen
- Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 -**

- A) Modifizierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 vom 18.12.2013 Hofmannstraße (östlich), Gmunder Straße (südlich), Baierbrunner Straße (westlich), Siemensallee (nördlich), Gleisweilerstraße (östlich) und Aktualisierung des Strukturkonzeptes 2013 - Grundsatzbeschluss -**
- B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) - Aufhebung des Aufstellungs- und Einleitungsbeschlusses und Verzicht auf Aufhebung des übergeleiteten Bebauungsplans gemäß § 173 Abs. 3 BBauG - (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2015)**
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) - Aufstellungsbeschluss und Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 -**

Stadtbezirk 19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03215

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1 : 5000 für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170
2. Übersichtsplan M=1 : 5000 für die Aufhebung des Aufstellungs- und Einleitungsbeschlusses Nr. 1930c
3. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M=1 : 50.000)
4. Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)
5. Strukturkonzept 2013 mit Legende (ohne Maßstab)
6. Strukturkonzept 2021 mit Legende (ohne Maßstab)
7. Entwurfskonzept Bürostandort (ohne Maßstab)

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 07.07.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

A) Sachstand und Beschlusslage

a) Anlass der Beschlussvorlage

Das Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, an der Baierbrunner Straße 54 hat eine Größe von ca. 15.564 m² und ist mit einem 22-geschossigen Bürohochhaus (ehemaliges Siemens-Hochhaus) bebaut.

Nach Aufgabe des Firmenstandortes Obersendling verkaufte die Siemens AG Ende 2005 das Flurstück Nr. 501/67 an die Hubert Haupt Immobilien GmbH (später PBS Immobilien GmbH). Nach umfangreichen Vorplanungen lobte diese im November 2014 eine Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des Hochhauses in Wohnen aus. Ab diesem Planungsverfahren war bereits die ISARIA Tower GmbH beteiligt, welche am 17.08.2015 nach Erwerb des Grundstücks als neue Eigentümerin einen Antrag zur Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren) stellte.

Das Bebauungsplanverfahren und die spätere Realisierung des Vorhabens sollte durch die gemäß des Ausgliederungs- und Übernahmevertrages im Jahr 2016 entstandene ISARIA south one GmbH erfolgen.

Im Jahr 2018 fand erneut der Verkauf des Grundstücks statt. Die Eigentümerin begründet diesen Schritt damit, dass im Ergebnis aus vorangegangenen Planungsphasen für den Hochbau festgestellt werden musste, dass eine Umnutzung des Hochhauses zu Wohnzwecken innerhalb des Gebäudebestandes technisch äußerst schwierig und wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Neue Eigentümerin des Grundstücks ist nunmehr die PG Baierbrunner Str. 54 S.à r.l., eine Tochterfirma der Empira Asset Management GmbH. Diese strebt eine gewerbliche Nutzung für das Grundstück an. Das Planungsziel der Umstrukturierung zum Wohnstandort wird nicht weiterverfolgt, eine Übernahme der Vorhabenträgerschaft für den Bebauungsplan Nr. 1930c erfolgt daher nicht.

Für die künftige Entwicklung des Grundstückes in Richtung gewerblicher Nutzung sind daher nun die zuvor mit der Zielsetzung einer Wohnentwicklung beschlossenen Planungsgrundlagen, welche mit dieser Beschlussvorlage unter Punkt B) dargestellt werden, anzupassen. Um die nun angestrebte Revitalisierung des Hochhauses mit baulichen Ergänzungen vorzubereiten, muss außerdem ein Bebauungsplan aufgestellt und hierfür ein entsprechender Aufstellungsbeschluss, wie unter Punkt D) dargestellt, gefasst werden.

b) Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Grundstück Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf einem schmalen Grundstücksstreifen im Westen erstreckt sich eine sehr untergeordnete Teilfläche eines Bebauungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a. Die Festsetzungen in diesem Bereich sollen im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930d zur Überplanung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a aufgehoben werden.

Auf dem Grundstück befinden sich nach § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.

Für das bestehende Hochhaus liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2009 für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes als Bürostandort sowie für den Neubau einer mehrstöckigen Tiefgarage mit insgesamt 420 Stellplätzen vor.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet dar.

**c) Beschlusslage
- Grundlagenbeschlüsse**

Nachdem die Firma Siemens im Jahr 2001 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb durchgeführt hatte, fasste die Vollversammlung am 09.04.2003 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 01983). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, für eine grundlegende Neuordnung des gesamten Firmenareals in Obersending in die weiteren Bauleitplanverfahren einzutreten.

Mit Bekanntmachung am 20.06.2006 wurde als erster Teilbereich der für ausschließliche Kerngebietenutzung entwickelte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a rechtsverbindlich.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 18.12.2013 mit einem Grundsatzbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) u.a. die Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 sowie die Änderung des zugehörigen Strukturkonzepts (2008) beschlossen.

Das Flurstück Nr. 501/67 betreffend wurde die Umnutzung der Kerngebietenfläche an der Baierbrunner Straße 54 in Wohnnutzung als Planungsziel formuliert. Im architektonischen Umgang mit dem bestehenden Hochhaus sollte dabei dem hohen stadthistorischen und stadträumlichen Stellenwert Rechnung getragen werden.

Ferner sollte zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Teilgebiet „Campus Süd“ gemeinschaftlich ein Wohnstandort entwickelt werden.

Ebenfalls wurde eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung beschlossen.

- Eckdatenbeschluss und Planungsverfahren

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 22.10.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01239) einem Eckdatenbeschluss als Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens für ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept sowie einer Mehrfachbeauftragung zur Umnutzung des Hochhauses zugestimmt.

Ergebnis der Planungsverfahren war

- das Siegerkonzept Rapp+Rapp B.V., Amsterdam mit Lützwow 7 C. Müller J. Wehberg, Garten- und Landschaftsarchitekten, Berlin (Planungswettbewerb „städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54“),
- das Siegerkonzept Meili, Peter Architekten München (Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des bestehenden Bürohochhauses an der Baierbrunner Straße 54 zu einem Wohngebäude).

- Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1930c

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des Hochhauses hat die Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) am 16.12.2015 u.a.

- die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung,
- auf Antrag der Vorhabenträgerin, (der ISARIA Tower GmbH) für das Planungsgebiet, Flurstück Nr. 501/67, die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930c unter Qualifizierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 vom 18.12.2013

beschlossen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a sollte somit teilgeändert, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete einfache Bebauungspläne sollten aufgehoben werden.

Im Anschluss wurde mit positivem Ergebnis geprüft, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Aufgrund der engen räumlichen sowie inhaltlichen Verknüpfung und der zeitlichen sowie verfahrenstechnischen Abhängigkeiten sollten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1930c (Hochhaus) und der Bebauungsplan Nr. 1930d (Campus Süd) in den Verfahrensschritten zeitlich parallel geführt werden. Beide Verfahren starteten im Jahr 2016.

Die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand von 01.06. mit 15.06.2016 statt.

Weitere Verfahrensschritte wurden aufgrund des zwischenzeitlichen Eigentümerwechsels nicht durchgeführt.

B) Flurstück Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen – Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 - Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 und Aktualisierung des Strukturkonzeptes 2013 (Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013) für das Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen

Im Jahr 2005 veräußerte die Firma Siemens das Grundstück mit dem Gebäudebestand an eine Immobiliengesellschaft. Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt fehlenden Nutzungskonzepte und Entwicklungsziele für die Teilfläche an der Ecke Baierbrunner Straße / Siemensallee, auf der sich das 22-geschossige Bürohochhaus befindet, wurde das Flurstück mit der Nummer 501/67 vom Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a ausgenommen.

Entsprechend der Darstellung im Strukturkonzept 2013, welche die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Siemensareals aufzeigte, sollte das Flurstück mit der Nummer 501/67 als Wohnstandort umstrukturiert und entwickelt werden. Mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13436) wurde der Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 u.a. für dieses Planungsziel entsprechend modifiziert.

Da, wie unter Buchstabe A) dieser Beschlussvorlage bereits dargestellt, die Umnutzung zu einem Wohngebäude nicht weiter angestrebt wird, sind die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 erneut anzupassen.

Neue Planungsziele 2021

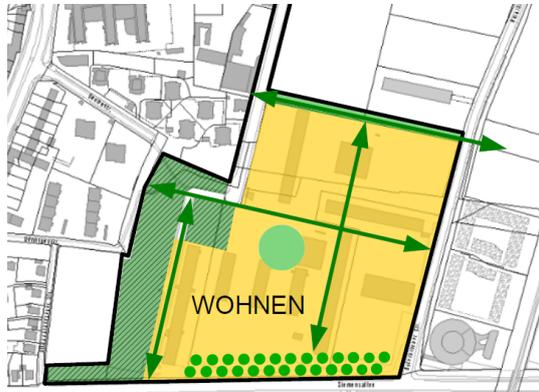
Es wird beabsichtigt, die Fläche weiterhin gewerblich zu nutzen, die Gewerbebrache des bestehenden Bürohochhauses zu reaktivieren und bedarfsgerecht u.a. mit einer Tiefgarage baulich zu ergänzen. Die grünplanerischen Zielsetzungen aus dem Strukturkonzept 2013 werden beibehalten.

Dementsprechend wird das Strukturkonzept 2013 mit dem neuen Strukturkonzept 2021 fortgeschrieben; im Strukturkonzept 2021 ist das Grundstück des Hochhauses daher als Kerngebietsnutzung dargestellt.

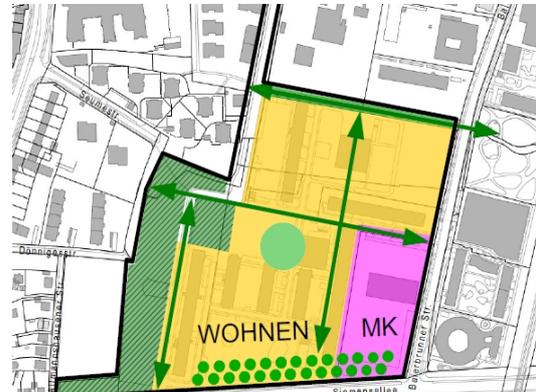
Genauere Festlegungen bezüglich der städtebaulichen und grünplanerischen Umsetzung des Konzeptes werden im Rahmen eines gesonderten Planungsverfahrens für ein konkretes Vorhaben getroffen.

Alle weiteren, im Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 vom 18.12.2013 formulierten Planungsziele (u.a. Wohnnutzung auf den Flächen Campus Süd) bleiben unverändert bestehen.

Das Strukturkonzept aus dem Jahr 2013 wird entsprechend der neuen Zielsetzung für den Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67 geändert und soll als Strukturkonzept 2021 als Planungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung der Flächen innerhalb des Umgriffs des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 dienen (siehe Anlagen 5 und 6).



Ausschnitt Strukturkonzept 2013(Quelle: LHM)



Ausschnitt Strukturkonzept 2021 (Quelle LHM)

C) Rücknahme des Antrags auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und des qualifizierenden Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c vom 16.12.2015 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 16.12.2015)

Nach dem Grundstücksverkauf hat die bisherige Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 02.12.2019 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mangels Verfügungsbefugnis nach dem Verkauf des Grundstücks zurückgenommen und möchte ihre Vorhabenträgerschaft beenden.

Die neue Eigentümerin hat mit Schreiben vom 27.11.2019 angezeigt, keine Übernahme der Vorhabenträgerschaft anzustreben sowie von dem Planungsziel Wohnen zugunsten des Fortbestands einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung Abstand zu nehmen. Es wurde ein entsprechendes Planungskonzept vorgelegt.

Um die Revitalisierung des bereits über einen längeren Zeitraum ungenutzten Hochhauses zu ermöglichen, befürwortet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Bestrebungen der Eigentümerin, das Grundstück wieder einer gewerblich geprägten Entwicklung (wohnverträgliches Kerngebiet) zuzuführen. Diese ist auch mit dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept für das Areal westlich der Baierbrunner Straße kompatibel.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans im genannten Bereich sowie der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930c vom 16.12.2015 soll daher aufgehoben werden.

Ein Bebauungsplanverfahren allein für die Aufhebung der nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten planungsrechtlichen Festsetzungen wäre unangemessen aufwändig, zumal diese nicht dem Vollzug des bestehenden Baurechts entgegenstehen.

Im Rahmen der Beschlussfassung durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München

vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) ergingen neu aufgenommene Änderungsanträge mit Maßgaben mit Bezug auf die damals geplante Umnutzung des Hochhauses zu einem Wohngebäude im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930c an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (sinngemäß):

- Antrag Nr. 1a) Lösung der Problematik energetische Optimierbarkeit und Windkomfort;
- Antrag Nr. 1b) Sicherstellung der rechtzeitigen Deckung des Bedarfs an Infrastruktur;
- Antrag Nr. 3) Weiterentwicklung auch des Bebauungsplans für das Hochhaus mit dem Preisträger, mit Vertretern des Stadtrates und Vertretern der Bürgerinitiative Campus Süd;
- Antrag Nr. 8) Prüfung eines Mobilitätskonzepts;
- Antrag Nr. 9) Erhöhung der Grünausstattung und der Anzahl der Bäume auf dem Vorplatz rund um das Hochhaus an der Baierbrunner Straße;
- Antrag Nr. 10) Visualisierung durch Bemusterung und Vorlage an den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, an HALEI und Stadtgestaltungskommission;
- Antrag Nr. 11) Öffentliche Nutzung (z. B. Gastronomie) auf mindestens der Hälfte der Fläche des Daches des Hochhauses;
- Antrag Nr. 12) Sicherstellung einer Ökobilanz und weiterer Zertifizierungen und Bericht im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Diese neu in der Sitzung vom 15.12.2015 gestellten Anträge bleiben weiterhin aufgegriffen. Im mit dem vorliegenden Beschluss aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung für einen Bürostandort wird geprüft, inwiefern die genannten Anträge hinsichtlich der neuen Planungsziele noch relevant sind, um sie dann gegebenenfalls in der Planung zu berücksichtigen.

Über das Ergebnis wird dem Stadtrat mit der nächsten Befassung berichtet.

D) Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für die Planung Hochhaus

1. Anlass des Aufstellungsbeschlusses

Wie im Vortrag der Referentin im Beschlussteil B) dargestellt, soll das Planungsgebiet entsprechend der neuen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 mit aktualisiertem Strukturkonzept 2021 zu einem attraktiven Bürostandort mit allen für die Nutzung und den Betrieb des künftigen Bürohochhauses notwendigen ergänzenden Einrichtungen sowie einer bedarfsgerecht dimensionierten Tiefgaragenanlage entwickelt werden.

Dies entspricht dem Wunsch der Eigentümerin sowie den Zielen der Landeshauptstadt München, das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Str. 54 zu revitalisieren sowie der Nachfrage an Arbeitsplätzen mit der aktiven Ausweisung von hochwertigen Büroflächen im Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

Die angestrebte Planung der Eigentümer sieht eine bauliche Erweiterung durch Neubauten nördlich und südlich des bestehenden Hochhauses vor. Zur Umsetzung dieser Planung gemäß den übergeordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielset-

zungen der Landeshauptstadt München ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beabsichtigt daher, auf Basis der mit dieser Beschlussvorlage formulierten Planungsziele (Vortrag der Referentin Buchstaben D) Ziffer 3) und dem dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurfskonzept Bürostandort (Anlage 7) das erforderliche Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Es bedarf keiner Anpassung des gültigen Flächennutzungsplans, der bereits Kerngebiet „MK“ darstellt.

2. Ausgangssituation

Planungsgebiet und Umgebung

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen, liegt im 19. Stadtbezirk, Bezirksteil Obersendling, westlich der Baierbrunner Straße und nördlich der Siemensallee und hat eine Größe von ca. 15.564 m². Das Grundstück ist bebaut mit einem 22-stöckigen Hochhaus mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m² und einer Geschossfläche von ca. 38.000 m². Das Geländenniveau ist weitgehend eben. Lediglich zur tieferliegenden Straßenkreuzung Baierbrunner Straße / Siemensallee ist im Südosten eine bis zu 2 m hohe Böschung vorhanden. Die Siemensallee und der südliche Teil der Baierbrunner Straße werden von einem Grünbereich mit wertvollem Baumbestand begleitet. Dieser prägt das Ortsbild landschaftlich bzw. parkartig.

Westlich und nördlich des Planungsgebietes schließt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a (Siemens Kernstandort) mit dem Kerngebiet MK 1 an. Aktuell wird diese Fläche mit dem sich derzeit noch in Aufstellung befindenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d „Campus Süd“ zu einem Wohnstandort überplant. Zukünftig soll entsprechend dem aktuellen Bebauungsplanentwurf westlich ein Allgemeines Wohngebiet WA und nördlich das sonstige Sondergebiet Wohnheim anschließen.

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

Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der ehemalige Siemens-Sportpark, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Landeshauptstadt München hat das Areal von der Firma Siemens erworben und wird es als Bezirkssportanlage und Parkanlage entwickeln. Teile sind mittlerweile für die Bevölkerung zugänglich.

Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bildet dieser Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine untergeordnete Teilfläche des Planungsgebietes erstreckt sich im Westen auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, der seit 20.06.2006 in Kraft ist und in diesem Bereich einen Bauraum mit einer realisierbaren Geschossfläche von ca. 2.800 m² für Kerngebietsnutzung (MK1) festsetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1930a soll auch auf dieser Teilfläche durch den sich derzeit in Aufstellung befindenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d (Campus Süd / Hofmann-Höfe) teilgeändert und somit aufgehoben werden. Der mit dem vorliegenden Beschluss in Aufstellung gebrachte (Antrag der Referentin Ziffer 5) und dann voraussichtlich später zur Satzung gebrachte Bebauungsplan mit Grünordnung wird diesen Teilbereich des Flurstücks Nr. 501/67 mit neuen Festsetzungen überlagern.

Es liegt die bestehende Baugenehmigung „Umbau und Sanierung eines Hochhauses und Neubau einer Tiefgarage“ vom 10.02.2009 vor, die seitens der verschiedenen Eigentümerinnen bis dato verlängert und entsprechend der Tektur zur Genehmigung vom 31.05.2017 für den frühzeitigen Beginn von Sanierungsarbeiten im Gebäudekern und die Entfernung asbesthaltiger Baustoffe geändert wurde.

Im Planungsumgriff gelten nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die weder den tatsächlichen Verhältnissen noch den heutigen Planungszielen entsprechen. Diese werden mit dem Bauleitplanverfahren überplant.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als Kerngebiet dar.

Denkmalschutz

Das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ist seit dem Jahr 2002 in der Denkmalliste Bayern als Einzeldenkmal eingetragen. Als Ergebnis vorangegangener intensiver Erörterung steht fest, dass unabhängig von der Art der künftigen Nutzung des Bestandsgebäudes ein Erhalt der Aluminium-Glas-Vorhangfassade in ihrem authentischen Bestand nicht möglich ist.

Entsprechend früherer Klärungen bestand die Annahme, dass bei Beseitigung der bestehenden Aluminium-Glas-Vorhangfassade die Denkmaleigenschaft erlischt, was im Weiteren noch zu klären ist. Urheberrechtliche Fragen sind ggf. unabhängig davon durch die Eigentümerin zu klären.

Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen

Zentrenkonzept:

Für den Bereich des Münchener Südwestens (Stadtbezirk 19) legt das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München als übergeordnete zentrale Standorte das Stadtteilzentrum Fürstenried-Ost und das Quartierszentrum Obersendling / Ratzingerplatz fest. Für die Versorgung in der Fläche sorgen daneben eine Reihe von Nahbereichszentren, u.a.

das unmittelbar östlich des Planungsgebiets realisierte Nahversorgungszentrum im Quartier „Südseite“.

Hochhausstudie:

In der Hochhausstudie „Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ von 1997 ist das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als ein das Stadtbild prägendes, profilüberragendes Gebäude erfasst. Dem unmittelbaren Umfeld wird Potential zur Strukturverdichtung eingeräumt.

Im Fachgutachten Hochhausstudie München, das im Entwurf mit Stand 21.01.2020 dem Stadtrat am 05.02.2020 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, ist das Planungsgebiet innerhalb der Zone III „Höhenprofil gestalten“ dargestellt, d.h. Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils: Sofern die Qualitätskriterien erfüllt sind, wird die Möglichkeit zur Errichtung von Quartierszeichen und in begründeten Fällen für Stadtteilzeichen bis 80 m eröffnet. (Der Bestand ist ebenfalls ca. 80 m hoch.)

Der Kriterienkatalog des Entwurfs der Hochhausstudie soll als Mittel der Qualitätssicherung auch für Entwicklungen im Bestand herangezogen werden, soweit entsprechende Planungsspielräume bestehen. Im vorliegenden Projekt sind wesentliche Anforderungen, wie öffentliche Zugänglichkeit im Erdgeschoss / Dachgeschoss, Einbindung des Hochhauses in den Stadtraum oder zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bereits in den formulierten Planungszielen verankert.

3. Planungsziele

Aufbauend auf der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 werden im neu aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung für das Flurstück Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen seitens der Landeshauptstadt München folgende grundlegende Zielsetzungen formuliert:

Erhalt von Gewerbe

- Revitalisierung einer Gewerbebranche durch Erhalt, Sanierung und Ergänzung des bestehenden stadtbildprägenden Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 mit einem der Bedeutung angemessenen architektonischen Umgang.
- Das Grundstück soll entsprechend der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftplanung einer wohnverträglichen Gewerbenutzung dienen.
- Unterbringung von öffentlichen und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (EG) sowie einer öffentlich zugänglichen Teilfläche des Dachgeschosses (DG).

Ergänzung durch Neubauten

- Integration von gewerblichen Nutzungen im Bestandshochhaus ergänzenden Nutzungen (wie. z.B. Mensa, Besprechungs- und Konferenzräume, soziale Einrichtungen wie eine private Kindertageseinrichtung) in Neubauten nördlich bzw. südlich des bestehenden Hochhauses, die sich in ihrer Höhenentwicklung hinsichtlich der Gebäude-

höhen der Umgebung mit max. 14 m im Süden deutlich unterordnen bzw. mit 18 m im Norden an der Umgebung orientieren.

- Dabei ist insbesondere bei der Anordnung eines Baukörpers südlich des Hochhauses auf einen angemessenen Abstand zum auch künftig in seiner Wirkung freistehenden Bestand zu achten.

Integration in den städtebaulichen und freiräumlichen Kontext

- Das Grundstück soll auch weiterhin einen offenen Charakter aufweisen.
- Gemäß dem Gesamtkonzept mit der angrenzenden Nachbarschaft ist in einer ausreichenden und angemessenen Dimensionierung von mindestens 12 m Breite nördlich des bestehenden Hochhauses in ostwestlicher Richtung eine für die Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbare Durchgangszone mit Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.
- Die geplante angrenzende Wohnnutzung ist u.a. mit ausreichenden Maßnahmen zum erforderlichen Immissionsschutz zugunsten einer möglichst hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität zu berücksichtigen.

Schaffung attraktiver Freiflächen und Erhalt des Baumbestands

- Entwicklung eines attraktiven Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren Freiflächen für die Beschäftigten;
- Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Landschaftsbildes an der Siemensallee und südlichen Baierbrunner Straße;
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes, insbesondere entlang der Siemensallee / südlichen Baierbrunner Straße.

Wahrung des Fassadencharakters

- Bei der Entwicklung einer neuen Fassade ist der hohe stadthistorische und stadträumliche Stellenwert des bestehenden Hochhauses entsprechend des bisherigen Charakters des Hauses aufzugreifen.

Verträgliche und nachhaltige Bewältigung der entstehenden Verkehre

- Verträgliches Anbinden der entstehenden Verkehre an das bestehende Verkehrsnetz;
- Unterbringen aller notwendigen Stellplätze in einer an die Siemensallee angebundene Tiefgaragenanlage;
- Aufstellen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes.

Die Empfehlungen der Kommission für Stadtgestaltung sollen berücksichtigt werden (siehe S. 15).

Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energieeffizienz.

4. Planungskonzept

Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Eigentümerin verfolgt das Ziel, einen bedarfsgerechten, wirtschaftlichen und zukunftsfähigen Bürostandort auf dem Münchner Markt zu etablieren. Bereits zu Beginn der Konzeptfindung konkurrierten diese Zielsetzungen mit den Zwängen und Einschränkungen aufgrund der fixen Vorgaben der Baustruktur des Gebäudebestandes aus den 1960er Jahren. Eine Entwicklung als „reiner“ Bürostandort (ohne ergänzende Nutzungen) wird als äußerst kritisch, nur stark eingeschränkt funktional und schwierig vermietbar gesehen.

In Zusammenarbeit der Eigentümerin mit einem beauftragten Münchner Architekturbüro wurde daraufhin ein Konzeptentwurf entwickelt, der den Bestand des Hochhauses für Büroflächen revitalisiert und alle für den Betrieb notwendigen Nutzungen, die nicht im Bestandsgebäude untergebracht werden können, wie z.B. ein großzügiger Empfangsbereich, unterschiedlich dimensionierte Besprechungs- und Konferenzräume, ein Restaurant mit Küchenbereich sowie eine private Kindertageseinrichtung, in ergänzenden neu zu errichtenden Anbauten situiert.

Hinsichtlich aktueller Diskussionen, wie der zukünftige Bedarf an Büroflächen durch die aktuelle Pandemie beeinflusst wird, sieht die Eigentümerin auch weiterhin eine stabile Nachfrage für Büroflächen auf dem Münchner Büromarkt.

Konzeptbeschreibung der Eigentümerin

Bestehendes Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54

Das seit 2006 leerstehende Hochhaus soll revitalisiert und seiner ursprünglichen gewerblichen Nutzung als Bürogebäude zurückgeführt werden. Die neue Fassade wird gestalterisch an die Ursprungsfassade angelehnt, an die technischen Erfordernisse sowie die heutige Zeit angepasst. Das oberste Geschoss wird vom Technikgeschoss zur Bürofläche mit einer umlaufenden Terrasse und transparentem Windschutz umgebaut.

Neue Ergänzungsbauten

Im Norden soll dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ein viergeschossiges Gebäude vorgelagert werden, das die Breite des Bestandshochhauses aufnimmt. Mit einer Wandhöhe von ca. 17,75 m bleibt das Gebäude unter dem nördlichen Nachbargebäude und korrespondiert nach Westen mit den Gebäuden des sich in Planung befindenden neuen Quartiers Campus Süd / Hofmann-Höfe. Das Gebäude verschafft dem angrenzenden Raum eine angemessene Maßstäblichkeit und gewährleistet eine öffentliche Wegeverbindung von der Baierbrunner Straße zum vorgesehenen Quartiersplatz im Westen.

Südlich soll das Hochhaus um ein langgestrecktes dreigeschossiges Gebäude ergänzt werden. Das Gebäude steht mit der Schmalseite zum Hochhaus, bleibt mit einer Wandhöhe von ca. 13,80 m deutlich unter der geplanten Wandhöhe des Westnachbarn und weicht von der Baierbrunner Straße zurück, wodurch der Blick vom Straßenniveau aus auf das Hochhaus an der Baierbrunner Straße größtenteils erhalten bleibt und eine nutzbare Freifläche ermöglicht wird. Zwischen dem nordwestlich vorgesehenen Quartiersplatz und der Siemensallee wird durch die Baukörperstellung ebenfalls eine fußläufige öffentliche Durchwegung im Westen ermöglicht. Eine großflächige Abgrabung östlich des Südgebäudes lässt eine lärmgeschützte Außenspielfläche entstehen und gewährleistet die Belich-

tung für die private Kindertageseinrichtung im 1.UG. Im Untergeschoss, durch eine Erschließung von der Siemensallee aus, erfolgt die Ver- und Entsorgung der Nutzungen und die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze.

Nutzungen

Das Regelgeschoss des Hochhauses erlaubt, aufgrund der Kernstruktur (Erschließung und Sanitäranlagen) als kleinstmögliche Unterteilung, nur zwei Mieteinheiten mit jeweils ca. 900 m² Bruttogeschossfläche (BGF) (Süd und Nord) abzubilden, was für kleinere und junge Unternehmen (Start-ups) eher prohibitiv wirkt. Gerade diese Unternehmen sind aber wesentlich für das nachhaltige Bilden der angestrebten „Büro-Community“ sowie eines funktionierenden Bürostandortes. Hierfür sollen in den Ergänzungsbauten auch kleinteilige Büroeinheiten geschaffen werden, die flexibel das Angebot von Überhangflächen im Hochhaus ergänzen können. In den Ergänzungsbauten sollen auch alle Nutzungen, die andere räumliche Kubaturen (Achsraster, Stützenstellung, Raumhöhen und -tiefen, etc.) sowie Umfeldqualitäten (Außenflächen, Andienung, etc.) benötigen, untergebracht werden.

Die für das Gesamtkonzept betrieblich notwendigen Funktionen wie Kindertageseinrichtung, Konferenz-/Veranstaltungs-/Gastronomieflächen, Kreativräume/Innovation Labs als auch Flächen rund um Fitness/Health/Wellbeing, die nicht im Hochhaus untergebracht werden können, finden in den Ergänzungsbauten die passenden Rahmenbedingungen. Für die Öffentlichkeit entsteht erdgeschossig zum nordwestlichen Platz ausgerichtet ein Angebot an kleinen Läden sowie ein weiteres Gastronomieangebot.

Es soll gezielt eine Nutzergemeinschaft gebildet werden, die sich nicht ausschließlich aus den Mieter*innen des Gebäudes und deren Mitarbeitenden sowie etwaigen Besuchern und Besucherinnen rekrutiert, sondern sich deutlich aufweitet, indem nicht nur die Nachbarschaft miteinbezogen werden soll. Der vorgenannte Umstand und dass es auch erschwingliche Flächen (Flächengrößen, -zuschnitt, Mietzins, etc.) für kleinere und jüngere Unternehmen sowie das Umfeld geben soll, ergänzt um den Fakt, dass sich eine Vielzahl von Nutzungen, die sich für das so maßgebliche „Nutzererlebnis“, im Hochhaus nicht oder nur extrem kompromissbehaftet räumlich abbilden lassen, machen es erforderlich, dass die Neubaukörper das Bestandshochhaus ergänzen.

Freiraum

Der Nordbau öffnet sich mit seiner markanten Ausbildung der überhängenden Ostfassade zentral zur Straße als Eingang in den Gebäudekomplex als auch in das Grundstück. Nördlich begleitet er eine begrünte öffentliche Durchwegung zum geplanten Quartiersplatz im Westen.

Im Norden und Westen öffnen sich die Gebäude mit öffentlichen Funktionen zu städtischen Zonen mit begrünten Wegen, kleinen Plätzen und Freiflächen mit Anbindung an die umgebenden Bebauungen für ein umfangreiches Pausen- und Freizeitangebot sowohl für die Nutzer*innen als auch für die künftige Anwohnerschaft.

Im südlichen Bereich wird mit einer großflächigen, leicht geneigten Abgrabung eine lärmgeschützte großzügige Außenspielfläche für eine Kindertageseinrichtung geschaffen. Diese ist in eine parkähnliche Umgebung eingebettet, die die Bestandsbäume weitgehend erhält und ergänzt.

Die vom Hochhaus aus gut einsehbaren Dachflächen der Anbauten erhalten durch eine Begrünung ein attraktives Erscheinungsbild.

Nachhaltigkeit

Mit begrünten Dachflächen auf den Anbauten, einer Grundwassernutzung mit Wärmepumpe als auch mit Photovoltaik-Paneele auf den Hochhausfassaden für die Grundversorgung des Hochhauses werden Nachhaltigkeitsaspekte wie Klimaschutz und erneuerbare Energien berücksichtigt. Eine Zertifizierung nach der DGNB Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen wird angestrebt.

Konzeptbewertung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Mit dem vorgelegten Konzept werden die städtebaulichen und grünplanerischen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 und des Strukturkonzepts 2021 grundsätzlich eingehalten.

Das vorgelegte Konzept, Nutzungen, die für einen modernen Bürostandort essentiell sind und nicht im Hochhausbestand untergebracht werden können, in angegliederte, neu zu errichtende Anbauten auszulagern, ist aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nachvollziehbar und eignet sich sowohl als städtebauliche als auch als grünplanerische Grundlage. Eine Flankierung der für die Öffentlichkeit uneingeschränkten Durchwegung im nördlichen Grundstücksbereich mit einem kleinflächigen Laden- und Gastronomieangebot wird als Stärkung der gewünschten Verzahnung mit den benachbarten Quartieren gesehen.

Ebenfalls wird der Erhalt und die Revitalisierung des Gebäudebestandes (graue Energie) und die Kompaktheit des zukünftigen Bürostandortes im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte begrüßt. Auch die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit können durch gemeinschaftsbildende Angebote in den Erdgeschosszonen gefördert werden.

Eine Weiterentwicklung und Vertiefung der Konzeptstudie auf der Basis der unter Punkt D) Ziffer 3) aufgeführten Planungsziele wird im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Auch werden in den kommenden Planungsschritten einzelne Themen, u.a. Baumerhalt, Windkomfort, Artenschutz, Verkehr und Lärm hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf dem eigenen Grundstück und auf die bestehenden sowie geplanten Nachbarschaften im Umfeld gutachterlich untersucht und überprüft.

5. Kosten/Sozialgerechte Bodennutzung

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 17.03.2021 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung zugestimmt.

Die durch die Planung entstehenden Kosten für die verkehrliche Anbindung an das bestehende Straßennetz sind von der Planungsbegünstigten zu tragen.

Einzelthemen wie z.B. notwendige Dienstbarkeiten für die Sicherstellung und Umsetzung des Planungszieles einer für die Öffentlichkeit uneingeschränkten Durchwegung nördlich des Hochhauses werden mit der Eigentümerin vertraglich fixiert.

6. Weiteres Vorgehen

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens liegen vor, da durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenheit der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Beteiligung der Kommission für Stadtgestaltung

Das unter Punkt D) Ziffer 4) beschriebene städtebauliche Entwurfskonzept wurde in der Sitzung vom 16.03.2021 der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.

Die Kommission hat folgende Empfehlungen abgegeben:

Die Kommission für Stadtgestaltung nimmt das Vorhaben zustimmend zur Kenntnis und regt an, die Hochhausfassade in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege weiterzuentwickeln, um den Denkmalcharakter möglichst nicht zu gefährden.

Für die weitere Bearbeitung ist zu beachten, dass der Pavillon im Norden auch hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und Achsenverbindung zum westlich anschließenden Planungsgebiet zu überarbeiten ist. Der südliche Pavillon wird u. a. wegen der in Frage gestellten Erforderlichkeit der dort untergebrachten Nutzungen und der Wirkung von Süden teilweise kritisch gesehen. Die Entwurfsverfasser sollen zudem noch einmal Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung des Dachgeschosses und der Dachebene überlegen.

Das Projekt soll nach seiner Weiterentwicklung der Stadtgestaltungskommission erneut vorgestellt werden.

Auf der Basis dieser Empfehlungen wird die Investorin ihren Vorentwurf weiterentwickeln und im Anschluss erneut in der Kommission für Stadtgestaltung vorlegen.

Sachstand bei Drucklegung hierzu war, dass das von der Investorin weiterentwickelte Vorhaben in der Sitzung der Kommission für Stadtgestalt am 08.06.2021 vorgestellt werden soll. Es wurde angekündigt, dass im Zuge der Überarbeitung insbesondere der Baukörper im Norden hinsichtlich seiner Position (nicht seiner Höhe) auf die westlich vorgesehene Planung abgestimmt wurde, am südlichen Baukörper soll weiterhin festgehalten werden, nachdem die dort vorgesehenen Nutzungen aus Sicht der Investorin erforderlich zur Ergänzung des Nutzungsspektrums sind. Die Investorin hat mitgeteilt, dass eine öffentliche Nutzung des Dachgeschosses bzw. der Dachebene aufgrund organisatorischer, technischer und wirtschaftlicher Gründe weiterhin nicht in Aussicht gestellt wird; es wird auf die im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes vorgesehene und aus Sicht der Investorin für die Öffentlichkeit vorteilhaftere Gastronomie verwiesen; alternativ könnte aus Sicht der Investorin die Dachfläche des südlichen Gebäudes zugänglich gemacht werden. Das Refe-

rat für Stadtplanung weist darauf hin, dass unabhängig von der Diskussion der Kommission für Stadtgestaltung zu dieser Thematik weiterhin an dem Planungsziel (vgl. unter Ziffer 3.) „Unterbringung ... einer öffentlich zugänglichen Teilfläche des Dachgeschosses“ festgehalten wird und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend des Kriterienkatalogs der Hochhausstudie weiter eine Umsetzung dieses Ziels unter Mitwirkung der Investorin angestrebt wird.

Die weiterentwickelte Planung soll – eine erneute und zustimmende Befassung der Kommission für Stadtgestalt vorausgesetzt – dann Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes sein.

Um die angestrebte hohe Gestaltqualität des künftigen Ensembles hinsichtlich der notwendigen Fassadenneugestaltung des Bestandsgebäudes sowie der Fassadengestaltung der neu zu errichtenden Anbauten sicherzustellen, schlägt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens für den Hochbau die Kommission für Stadtgestaltung erneut zu befassen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln wurde zum Grundsatzbeschluss, zur Aufhebung des Aufstellungs- und Einleitungsbeschlusses Nr. 1930c sowie zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Bezirksausschusssatzung (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffern 2, 5, 6.1), teilweise in analoger Anwendung, mit Schreiben vom 26.04.2021 angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 11.05.2021 mit der Planung befasst und mehrheitlich folgende Stellungnahme beschlossen:

Der BA 19 bedanke sich beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dass zentrale Punkte seiner letzten Stellungnahme vom 26.05.2020 (Anm. d. Verw.: Beteiligung des BA zu einem nicht zur Vorlage gekommenen Beschlussentwurf) im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. (Anm. der Verw.: Der BA hatte damals über die erneut benannte Bedeutung der Fassadengestaltung hinaus v.a. die Aufnahme in das Bebauungsplanverfahren Nr. 1930d „Campus Süd“, die Konkretisierung der ergänzenden Neubauten, die Berücksichtigung der Windeffekte im Bereich um das Hochhaus sowie die Berücksichtigung einer öffentlichen Nutzung des obersten Geschosses des Hochhauses erbeten.) Der Bezirksausschuss 19 unterstütze die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1930c, da er Wohnnutzungen im ehemaligen Siemens-Hochhaus immer kritisch gesehen habe. Die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans entspreche zwar nicht der ursprünglichen Forderung des Gremiums, mit dem Bebauungsplan Nr. 1930d Campus Süd zu fusionieren, stelle aber einen gangbaren Kompromiss dar. Der BA unterstütze zudem das Ansinnen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, die Stadtratsvorlagen zum Bebauungsplan Nr. 1930d Campus Süd und zur Aufstellung des Bebauungsplans des ehemaligen Siemens-Hochhauses, zusammen in einer Stadtratssitzung zur Beratung vorzulegen.

Die Gestaltung und Farbgebung der Fassade habe für den Bezirksausschuss sehr hohe Priorität, da sie für das Stadtviertel und darüber hinaus prägend sei. Die bislang vorgestellten Pläne zur Fassadengestaltung mit Beibehaltung der rechteckigen Fassadenstruktur fänden die Unterstützung des Bezirksausschusses.

Dies betreffe auch den transparenten Windschutz auf dem Dach des Gebäudes.

Insbesondere die geplante Nutzung aktiver regenerativer Energiegewinnung und die geplante Zertifizierung nach DGNB-Gold-Standard seien positiv hervorzuheben. Ebenso wichtig sei eine energetische Optimierung. Diese Gesichtspunkte hätten gegenüber Anforderungen des Denkmalschutzes Vorrang.

Der BA 19 verweise auch auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1930d, ehemals Campus Süd, in der ebenfalls Themen im Zusammenhang mit den Planungen am Hochhaus aufgerufen wurden. (Anm. d. Verw.: In der angesprochenen Stellungnahme wurde bereits auf die befürchtete Gefährdung durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten, die Bedeutung einer angemessenen ÖPNV-Anbindung, einer guten Durchwegung sowie einer attraktiven Platzgestaltung im Osten des (benachbarten) Planungsgebietes (d.h. nördlich angrenzend an das Hochhaus) sowie des Baumschutzes hingewiesen.)

Stellungnahme zur einleitenden Äußerung des BA:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung begrüßt die grundsätzlich positive Stellungnahme.

Im Weiteren wird nur auf die explizit im aktuellen Schreiben aufgeführten Sachverhalte eingegangen.

Hinsichtlich der Hinweise des Bezirksausschusses zur Gestaltung des Bauvorhabens, insbesondere der Gestaltung und Farbgebung der Fassade sowie der Ausformulierung des Windschutzes in Verlängerung der Fassade wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der späteren Baugenehmigung hierzu eine nochmalige Befassung der Kommission für Stadtgestalt im Rahmen der späteren Genehmigung vorgesehen ist. Sowohl bei der aktuellen als auch der späteren Befassung der Kommission werden hinsichtlich der Gestaltung relevante Belange bezüglich der energetischen Optimierung und des Denkmalschutzes in die Diskussion eingebracht.

Der BA 19 stimme folglich dem ihm vorliegenden Entwurf einer Stadtratsvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Siemens-Hochhaus im Wesentlichen zu, habe aber folgende Anmerkungen:

- Der südliche Anbau sei vom Baumschutz her zu optimieren. Die herausgehobene Wertigkeit der Planungsziele „Erhalt und Stärkung des landschaftlich bzw. parkartig geprägten Landschaftsbildes an der Siemensallee und südlichen Baierbrunner Straße“, sowie „Erhalt des wertvollen Baumbestandes, insbesondere entlang der Siemensallee / südlichen Baierbrunner Straße“ sei hervorzuheben.

Stellungnahme:

Die Anregung, den südlichen Anbau vom Baumschutz her zu optimieren, wird aufgegriffen. Die Planungsziele Erhalt und Stärkung des Landschaftsbildes sowie der Erhalt des Baumbestandes, die im vorliegenden Aufstellungsbeschluss verankert sind, werden im Laufe des weiteren Verfahrens vertieft betrachtet.

- Der BA fordere eine deutliche Stärkung des ÖPNV-Angebots, da vor Ort im Umgriff des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1930d ca. 3300 neue Bürger*innen einziehen würden, 950 Arbeitsplätze geschaffen würden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand blieben und hier im ehemaligen Siemens-Hochhaus ca. 1500-2000 Arbeitsplätze entstehen sollten. Der BA 19 fordere hier eine Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus, sowie eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über eine Verlängerung Aidenbachstraße und Siemensallee.

Stellungnahme:

Die ÖPNV-Anbindung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht werden. In diesem Zusammenhang werden neben dem Mobilitätsreferat auch die Deutsche Bahn (S-Bahn) und die MVG (Bus, U-Bahn) eingebunden.

Eine mögliche Verlängerung der Tramwesttangente in Richtung Parkstadt Solln, sowie ein Abzweig in Richtung Siemensallee wurde im Beschluss zum „Zwischenbericht Nahverkehrsplan“ am 03.03.2021 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848). Die Verlängerung in Richtung Parkstadt Solln wird in Kategorie A geführt und soll zeitnah geplant und realisiert werden. Der Abzweig Siemensallee ist in Kategorie B als verkehrlich sinnvoll eingestuft und erfordert weitere Untersuchungen. Auch hier wird die MVG im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einbezogen. Über entsprechende Ergebnisse wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berichtet.

- Der BA erwarte eine frühzeitige Ausarbeitung eines detaillierten und belastbaren Mobilitätskonzepts zur Minimierung des motorisierten Individualverkehrs. Dieses müsse integraler Bestandteil der weiteren Planungen sein, um einen möglichst großen Teil des zukünftigen Berufsverkehrs auf den ÖPNV und das Fahrrad umzulenken, damit die benötigten Kfz- Stellplätze entsprechend reduziert werden könnten. Die genehmigten und notwendigen 420 Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr seien in der Tiefgarage zu realisieren. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze (über 400) müsse festgeschrieben werden. Sie müssten gut erreichbar (befahrbare Rampe) und wetterfest sein. Ein Mobilitätsanlaufpunkt sei einzuplanen (mit z.B. Radreparaturservice, Angebote an Leih-, Miet-, Berufs- und Leasingrädern, Carsharing, etc.) und die Landeshauptstadt München werde aufgefordert, die Radwegverbindungen in der Umgebung zu optimieren.

Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedarfe an KFZ-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sind bereits in Stellplatzsatzung (StPIS) und Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) festgeschrieben. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet hierauf aufbauend die frühzeitige Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, wie auch unter Buchstabe D) Ziffer 3) Planungsziele dargestellt. In das Konzept sollen auch Anzahl und Ausbildung von Fahrradstellplätzen, sowie die Konzeption eines Mobilitätsanlaufpunkts einfließen.

Unabhängig davon ist – wie unter Buchstabe D) Ziffer 3) Planungsziele dargestellt – in jedem Fall die Unterbringung der KFZ-Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Bitte nach Optimierung der Radwegeverbindungen wird an das Mobilitätsreferat und an das Baureferat weitergegeben und über entsprechende Rückmeldungen im Laufe des weiteren Verfahrens berichtet.

- Die Situation an der Tiefgaragenausfahrt müsse wie bei den Ausfahrten im benachbarten Bebauungsplan Nr. 1930d auf die Verkehrssicherheit der anderen Verkehrsteilnehmer*innen hin überprüft und optimiert werden. Dies gelte insbesondere deshalb, weil im Gegensatz zur angrenzenden Wohnbebauung mit mehr Aus- und Einfahrten gerechnet werden müsse. Entlang der Siemensallee verlaufe eine wichtige Radwegverbindung, die auch von vielen Schüler*innen genutzt werde. Die Sicherheit der Radfahrenden und Fußgänger*innen müsse auch beim erwartbar hohen Verkehrsaufkommen an der Tiefgaragenein- und ausfahrt jederzeit gewährleistet sein.

Stellungnahme:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird im Verkehrsgutachten ein Abgleich mit den Anforderungen an Tiefgaragenein- und -ausfahrten im benachbarten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d ‚Campus Süd‘ durchgeführt werden.

Die Auswirkungen der durch die angestrebten Nutzungen zu erwartenden Frequenz sollen untersucht und ggf. entsprechende Anpassungen vorgeschlagen werden. Die entsprechenden Fachabteilungen (Mobilitätsreferat, Baureferat) werden in das Thema einbezogen.

- Der nördliche Zusatzbau dürfe den östlichen Zugang zum zentralen Platz am Mäander nicht über Gebühr verstellen. Zum jetzigen Planungsstand wäre der Zugang zum Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 1930d von der Südkante der geplanten Kindertageseinrichtung bis zur Nordkante des Konferenzbaus im Norden verstellt und in diesem Bereich von Ost nach West und umgekehrt undurchlässig. Hier bitte der BA 19 die Verwaltung und den Investor um Prüfung, ob z.B. durch eine Höhersetzung des Verbindungsbaus zwischen Hochhaus und nördlichem Konferenzbau eine zusätzliche, ebenerdige, öffentliche Durchwegung zwischen Maurer-Hochhaus (Anm. d. Verw.: Hochhaus an der Baierbrunner Straße) und Konferenzbau entstehen könnte. Dies käme auch dem im vorliegenden Entwurf der Stadtratsvorlage geäußerten Anspruch eines weiterhin offenen Charakters des Grundstücks entgegen.

Stellungnahme:

Aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ist keine weitere öffentliche Durchwegung, z.B. zwischen dem bestehenden Hochhaus und dem nördlich anschließenden Eingangsgebäude, notwendig. Allerdings ist eine ausreichend breite verkehrssichere und attraktiv gestaltete öffentliche Verbindung in Ost-West-Richtung zum zentralen Platz am ‚Campus Süd‘ unabdingbare Voraussetzung und daher bereits in den Planungszielen zu vorliegendem Aufstellungsbeschluss verankert. Es bleibt zu beachten, dass diese Verbindung auf dem eigenen Flurstück innerhalb des Bebauungsplans erfolgen muss und nicht von einer Nutzung des nördlich anschließenden Grundstücks ausgegangen werden kann.

Die Planungen zur Ausformulierung dieser Verbindung werden im Rahmen einer Wiedervorlage auch in der Stadtgestaltungskommission am 08.06.2021 behandelt.

Die Investorin nimmt zu diesem Wunsch – auszugsweise – folgendermaßen Stellung:

„Eine weitere öffentliche Durchwegung zwischen Nordbau und Hochhaus stünde im Widerspruch zu den städtebaulichen und funktionalen Ansätzen des vorliegenden Konzeptes:

Städtebau:

- Durch den Nordbaukörper wird die Funktion „Quartiersplatz“ mit allseitig umlaufenden öffentlichen Funktionen wie Läden und Gastronomie gestärkt.
- Der Nordbaukörper fasst den Platz und begrenzt ihn von der Größe her auf ein angemessenes Maß (Vergleich Wittelsbacherplatz).

(...)

Funktional:

- Das Erdgeschoss verbindet als öffentlich zugängliches Raumkontinuum alle Baukörper und deren Nutzungsvielfalt miteinander.
- Über das Erdgeschoss des nördlichen Zusatzbaus erfolgt der Hauptzugang des gesamten Gebäudekomplexes (Nordbau / Hochhaus / Südbau). Es befinden sich dort die wesentlichen zentralen Verteilerfunktionen wie Eingangslobby und Rezeption / Concierge (...)

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sind die von der Investorin vorgetragene Gründe grundsätzlich nachvollziehbar und - wie oben dargestellt - ein Anheben der Verbindungsbauten nicht zwangsläufig erforderlich, um eine attraktive öffentliche Verbindung zu gewährleisten. Eine Anpassung der städtebaulichen Ziele wird daher nicht vorgeschlagen.

Das Mobilitätsreferat wurde über die Beschlussvorlage informiert.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, dem zuständigen Verwaltungsbeirat der HA II, Herrn Stadtrat Müller und der zuständigen Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung I, Frau Stadträtin Kainz ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Aktualisierung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 der Vollversammlung des Stadtrats vom 18.12.2013 und des Strukturkonzeptes 2013 (Anlage 5) entsprechend der unter Buchstabe B) genannten neuen Planungsziele und den Darstellungen des Strukturkonzeptes 2021 (Anlage 6) wird zugestimmt.
2. Die Aufträge aus der Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) bleiben aufgegriffen und werden im weiteren Verfahren geprüft .
3. Die Rücknahme des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930c vom 17.08.2015 wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) über die Änderung des Flächennutzungsplans, die Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1930a, die Aufhebung gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter einfacher Bebauungspläne und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c für das in Anlage 2 schwarz umrandete, schraffierte Gebiet Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) wird aufgehoben.
5. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.03.2021, M = 1:5.000 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) ist der gemäß Ziffer 1 des Antrags der Referentin modifizierte Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 zu qualifizieren und ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr. (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/33 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Gesundheitsreferat
9. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
10. An das Referat für Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Sozialreferat
13. An die Stadtwerke München GmbH
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/42
17. An das Mobilitätsreferat GB 2-1.3
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnissnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V