

Telefon: 0 233-22066
26058
24969
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/30 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170
Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich)**

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08801

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 08.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin.....	1
A.) Aufträge aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.12.2015 (Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c).....	2
B.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	4
C.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	5
D.) Beteiligung des Bezirksausschusses 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried- Fürstenried-Solln.....	5
II. Antrag der Referentin.....	11
Entwurf Satzungstext.....	12
Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung.....	24
III. Beschluss.....	86

-
Telefon: 0 233-26125
26058
24969
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/30 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170
Siemensallee (nördlich),
Baierbrunner Straße (westlich),**

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08801

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
2. Übersichtsplan M= 1 : 5.000
3. Verkleinerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2170 (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.03.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich gemäß § 7 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfes mit Grünordnung Nr. 2170 (Seite 12 ff.).

Dieser Bebauungsplan mit Grünordnung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens wurden geprüft und sind in der Begründung unter Punkt 1.2 ausführlicher dargestellt. In diesem Verfahren entfällt der übliche Billigungsbeschluss, sodass dem Stadtrat die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen im Rahmen des vorliegenden Satzungsbeschlusses vorgelegt werden.

A.) Aufträge aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 16.12.2015 (Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c)

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 in Bezug auf die damals geplante Umnutzung des Hochhauses zu einem Wohngebäude im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930c an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN):

- „1. Den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Planungswettbewerbes „Gesamtkonzept Campus Süd und Hochhaus an der Baierbrunner Straße" und des Planungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße und der Entscheidung des Preisgerichts vom 08.05.2015 wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass
 - a) die Lösung der Problematik der energetischen Optimierbarkeit sowie der Windproblematik, insbesondere am Fuße und in der Umgebung des Hochhauses den Planungszielen für das Hochhaus zugrunde gelegt wird und dass der deutlich überwiegende Anteil der Geschossfläche aus Wohnungen in der Größenordnung zwischen 40 und 90 qm (2 bis 4-Zimmer-Wohnen) bestehen muss;
 - b) die rechtzeitige Deckung der Bedarfe an verkehrlicher Infrastruktur (Quartiersbusse, Radwege), an medizinischer/sozialer Infrastruktur (Arztpraxen, Pflege-/Senioreneinrichtungen, Schulversorgung, Kinderbetreuung), an Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen und an Nahversorgung.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bauleitplanverfahren auf der Basis der Empfehlung der Jury bzw. des Beratungsgremium, die Entwürfe der Büros Rapp+Rapp mit Lützwow 7 für das Gesamtkonzept Campus Süd sowie des Büros Meili, Peter Architekten für das Hochhaus an der Baierbrunner Straße zu Grunde zu legen und in Zusammenarbeit mit dem Preisträger, mit Vertretern des Stadtrates und Vertretern der Bürgerinitiative Campus Süd weiterzuentwickeln.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit ein Mobilitätskonzept mit dem Ziel, die Nutzung von Alternativen zum (eigenen) Pkw so attraktiv wie möglich zu machen, erstellt werden kann. Bestandteil des Konzeptes sollen insbesondere die Förderung der Nahmobilität, Verbesserungen des öffentlichen Nahverkehrs, beispielsweise einer Verlängerung der Tram Westtangente, Mobilitätsstationen sowie ein höherer Anteil autofreien Wohnens im Planungsgebiet sein. Der räumliche Umgriff des Mobilitätskonzepts soll über das gesamte Planungsgebiet hinaus reichen und auch dessen Umgebung im geeigneten Umfang mit einbeziehen.

9. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Grünausstattung und die Anzahl der Bäume auf dem Vorplatz rund um das Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 – verglichen mit der Darstellung in der Visualisierung – deutlich erhöht werden kann.
10. Im Hinblick auf die Visualisierung sagt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu, eine Bemusterung zu verlangen und dies dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, der HALEI und der Stadtgestaltungskommission vorzulegen.
11. Auf dem Dach des Hochhauses an der Baierbrunner Straße 54 wird mindestens die Hälfte der Fläche für eine öffentliche Nutzung (z.B. Gastronomie) vorgesehen.
12. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Bauherrn zu fragen, ob er eine Ökobilanz bereits vorgenommen hat oder noch vornimmt und Zertifizierungen in diesem Bereich anstrebt. Dem Ausschuss wird hierzu berichtet.“

Antwort:

Der Aufstellungsbeschluss Nr. 1930c wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 07.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03613) für Stadtplanung und Bauordnung aufgehoben, nachdem die Umnutzung in eine Wohnnutzung aufgegeben und stattdessen entsprechend vorliegender Planung die Sanierung und Erweiterung des Bürostandortes verfolgt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anträge im Rahmen des neuen Bebauungsplanverfahrens mit anderer planerischer Zielsetzung, Planungskonzepten und Verfahrensart nicht mehr unmittelbar zu berücksichtigen waren.

Dennoch wurde im Planungskonzept und seinen notwendigen Untersuchungen und Gutachten jeder einzelne Antrag inhaltlich mitbetrachtet. In Abstimmung auf die Bedarfe und Anforderungen des geplanten Bürostandortes konnten die aus den Anträgen hervorgehenden Aufträge weitgehendst auch im neuen Planungsverfahren Beachtung finden.

So wurde u. a.

- seitens der Eigentümerin ein Energie(versorgungs-)konzept sowie ein Leitfaden für ein Mobilitätskonzept erstellt (beide Leitfäden werden bei der späteren Realisierung Beachtung finden);
- ein Teil der Dachterrasse als Aufenthaltsfläche durch vertragliche Sicherung auch zeitweise externen Besucher*innen und somit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht;
- aus eigenem Betreiben der Eigentümerin beabsichtigt, eine privat betriebene Kindertageseinrichtung (Kita) zu erstellen und somit den künftigen Nutzer*innen des Areals ein zusätzliches Angebot an sozialer Infrastruktur anzubieten;

- von der Eigentümerin die Absicht erklärt, das gesamte Gebäudeensemble mit einer Zertifizierung nach LEEDPlatin Standard umzusetzen.

B.) Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde im April / Mai 2022 durchgeführt. Als Beteiligungsunterlagen dienten jeweils ein Entwurf der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung.

Folgende Äußerung ist eingegangen:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 21.04.2022

[...] Zur vorgelegten Planung nehme das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nachdem die Kompletterneuerung der Fassade erfolgen müsse, werde nach Ende der Baumaßnahmen die Streichung des Anwesens aus der Denkmalliste erfolgen. Auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs werde in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes seien in den letzten Jahren mehrere Neufundstellen bekannt, die auf Siedlungstätigkeiten der Bronzezeit und der römischen Kaiserzeit in unmittelbarer Nähe hinweisen. Bodendenkmäler seien im Bereich des Vorhabens daher zu vermuten.

Bodendenkmäler seien gemäß Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitze aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfehle eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könne z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Kontakt zuständiger Referent. [...]

Es sei daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch den Web Map Service (WMS) herunter-

geladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. sei eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, sei als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Man bitte folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ [...]

Stellungnahme:

Im Planungsverlauf wurde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege geklärt, dass durch die angestrebten und notwendigen Maßnahmen (u.a. die vollständige Entfernung der Aluminium-Glas-Vorhangfassade in ihrem authentischen Bestand) der Denkmalschutz des Bestandshochhauses nicht aufrechterhalten werden kann.

In der textlichen Begründung wurde unter Punkt 4.19 Denkmalschutz der Hinweis aufgenommen, dass aufgrund von Sondengängerfunden auf Ackerflächen in der näheren Umgebung für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig und diese in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die weiteren, im Wesentlichen den Bauvollzug betreffenden bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen Ausführungen wurden zur Information und Beachtung an die Eigentümerin weitergeleitet.

C.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 wurde nach der Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 27 vom 30.09.2022 – in der Zeit vom 11.10.2022 mit 11.11.2022 öffentlich ausgelegt. Als Beteiligungsunterlagen diente jeweils ein Entwurf der Planzeichnung, des Satzungstextes und der Begründung.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Äußerungen aus der Öffentlichkeit ein.

D.) Beteiligung des Bezirksausschusses 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Der Bezirksausschuss (BA) wurde gemäß § 9 Absatz 2 und 3 der Bezirksausschuss-

Satzung für Bezirksausschüsse in Verbindung mit Ziffer 6.1 des Kataloges des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Der BA hat sich in seiner Sitzung vom 31.05.2022 mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben:

Der BA 19 begrüße, dass nach fast 20 Jahren Leerstand das Hochhaus an der Baierbrunner Straße wieder ertüchtigt und nun doch für Gewerbe genutzt werden sollte. Das Bebauungskonzept insgesamt werde als schlüssig gewertet und bietet mitsamt der umliegenden (neuen) Wohnbebauung die Chancen für Arbeiten und Wohnen in unmittelbarer Umgebung.

Der BA 19 bedanke sich beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung und beim Investor dafür, dass zentrale Punkte seiner letzten Stellungnahme vom 11.05.2021 im Rahmen des nun vorliegenden Entwurfs zur Begründung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2170 berücksichtigt wurden seien. Der Bezirksausschuss 19 unterstütze auch im nun laufenden Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans und stimme dem vorliegenden Satzungsentwurf und den Planungszielen zu.

Baukörper

Positiv bewertet werde die gestalterische Überarbeitung des nördlichen Zusatzbaus durch die eingezogene Erdgeschossfassade und des Abrückens von der Baulinie und die durchlässigere Gestaltung der Erdgeschossbereiche durch öffentlich zugängliche Nutzungen (Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel).

Die zumindest zeitweise Zugänglichkeit der Dachterrasse im obersten Geschoss des Hochhauses für externe Besucher*innen finde einen Kompromiss zur Forderung des Bezirksausschusses aus dem Aufstellungsverfahren.

Mobilität

Tiefgaragen (TG), Ein- und Ausfahrten

Die Situation an der Tiefgaragenausfahrt müsse wie bei den Ausfahrten im benachbarten B-Plan 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.

Die Erschließung der in der Tiefgarage untergebrachten Fahrradstellplätze über eine Rampe zwischen dem Hochhaus und dem Nordbau sei zu begrüßen.

Stellungnahme:

Die Tiefgaragenzufahrt wird an der Siemensallee zurückversetzt und mit eigenem Rampenbauwerk hergestellt. Gegenüber anderen ortsüblichen Bebauungen im Münchner Stadtgebiet, bei denen die Tiefgaragen meist gebäudeintegriert direkt an der Baulinie enden und die Baulinie oft direkt an den öffentlichen Verkehrsgrund angrenzt, hat diese den Vorteil, dass die Rampe einen ausreichenden Abstand zur öf-

fentlichen Verkehrsfläche aufweist. Somit kann bei entsprechend rücksichtsvoller Fahrweise mit langsamer Geschwindigkeit (Herantasten der Fahrzeuge) und durch die unverbauten freien Sichtbeziehungen auf Gehbahn und Radweg ein sehr hohes Maß an Sicherheit erreicht werden. Die Sichtbeziehung auf die öffentliche Verkehrsfläche wird auch nicht durch die Einhausung der TG beeinträchtigt, da immer noch ausreichend Fläche zwischen Einhausung und Gehweg vorhanden ist. In jedem Fall wird stets auf die gesetzlich festgeschriebene Vorhaltung des sogenannten „Stauraums“ zwischen Rampe und öffentlichem Verkehrsgrund von mindestens 3,0 m bei maximal 5 % Neigung am oberen Rampenende geachtet. Dies soll ein langsames Ausfahren bewirken und wird hier in jedem Fall erfüllt. Zusätzlich ist hier auch noch Fläche für etwaig wartende Fahrzeuge vorhanden.

Dass eine Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt auf Gehbahnen und Radwege trifft, ist ortsüblich und auch nicht vermeidbar. Entscheidend für die Verkehrssicherheit ist daher die richtige Ausgestaltung der Garage und Verkehrsfläche, damit langsame Geschwindigkeiten (z.B. durch zusätzliche Schrankenanlagen, Oberflächen etc.) und gute Sichtbeziehungen auf den Fuß- und Radverkehr (z.B. Gestaltung der angrenzenden Grünflächen) erreicht werden. Vorliegend soll diese Tiefgarage ausschließlich durch Beschäftigte, somit ohne starke Wechselverkehre (wie z.B. Kundenverkehr im Einzelhandel etc.) genutzt werden. Die Art der Nutzung der Tiefgarage sowie die konkreten örtlichen Gegebenheiten wie Radwegeverbindung, Schülerströme etc. werden bei der Überprüfung durch das Mobilitätsreferat (MOR) ebenfalls berücksichtigt. Als zusätzliche Maßnahme wird an Grundstücksausfahrten eine Beschilderung „Achtung Radfahrer“ und/oder „Bitte in Schrittgeschwindigkeit ausfahren“ häufig als Auflage durch die Lokalbaukommission (LBK) empfohlen und durch die LBK berücksichtigt. Das MOR als Straßenverkehrsbehörde wird durch die Baugenehmigungsbehörde regelmäßig zu verschiedenen ähnlichen Bauvorhaben um Stellungnahme gebeten. Der Nutzerkreis dieser Tiefgarage besteht überwiegend aus Beschäftigten. Hier kann davon ausgegangen werden; ähnlich wie beim benachbarten Vorhaben Quartier 'Campus Süd', wo es sich überwiegend um Bewohner*innen handelt, dass die Personen die Örtlichkeit über kurz oder lang kennen und sich entsprechend vorsichtig und rücksichtsvoll verhalten. Bezugnehmend auf den Verweis des Bezirksausschusses auf dieses benachbarte Vorhaben, wird davon ausgegangen, dass die Menge der Aus- und Einfahrten an den Tiefgaragen bei diesem Vorhaben nur geringfügig höher liegt und somit keine anderen Aspekte zu beachten sind, als bisher schon erfolgt.

Beim Verlassen eines Grundstücks ist stets besondere Sorgfalt und Vorsicht durch die Fahrzeugführer erforderlich (§ 10 Straßenverkehrsordnung - StVO). Die Gestaltung von Straßenräumen mit Unterteilung Gehbahn - Radweg - Baumgraben/Parkbucht - Fahrbahn ist dabei für Verkehrsteilnehmende nicht unüblich und daher erwartbar. Das langsame Herantasten aus der Ausfahrt unter Beachtung von zu Fuß Gehenden und Radfahrenden und anschließendem Vortasten zur Sichtachse auf die Fahrbahn ist dabei ebenfalls nicht unüblich und stellt per se keine Gefahrensituation dar. Ein kurzzeitiges Stehen auf Geh- und Radwegen durch ausfahrende Pkw kann dabei zwar nicht ausgeschlossen werden, aufgrund des zwischen Fahrbahn und Radweg verlaufenden Baumgrabens bzw. Parkbucht besteht aber eine entsprechende Flächenreserve, so dass nicht der gesamte Seitenraum durch wartende Pkw blockiert ist. Diese Situation ist z.B. auch für Radfahrende erwartbar, die Vorfahrtsrege-

lung eindeutig und ein kurzzeitiges Anhalten oder Ausweichen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme im Verkehr unproblematisch. Insgesamt ist das langsame Vortasten zur Fahrbahn hin notwendig und sinnvoll für ein Erfassen der Verkehrssituation und gegenüber einem „schnellen“ Ausfahren stets zu bevorzugen. Auch an Ausfahrten ist die richtlinienkonforme Planung der Verkehrsflächen und Garagen mit guten Sichtbeziehungen und langsamen Geschwindigkeiten ein wichtiger Faktor für die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der BA fordere eine deutliche Stärkung des ÖPNV-Angebots, da vor Ort im Umgriff des angrenzenden B-Plans 1930d ca. 3.300 neue Bürger*innen einziehen werden, 950 Arbeitsplätze geschaffen werden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand bleiben und im Planungsgebiet ca. 1.200 Arbeitsplätze entstehen sollen. Damit der ÖPNV wesentlich attraktiver werde als Fahrten mit dem eigenen Pkw, fordere der BA 19 eine Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus (auch in den Abendstunden), sowie als wichtigste der derzeit diskutierten Verlängerungen eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über die Route Aidenbachstraße und Siemensallee.

Stellungnahme:

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01848) ist bezüglich der Verlängerung der Trambahn-Westtangente (Verlängerung zur Parkstadt Solln) die Abzweigung Siemensallee in Kategorie B eingestuft (Bedeutung Priorität B: Verkehrlich sinnvoll, Realisierung anzustreben, vertiefte Untersuchungen und Trassensicherung vornehmen).

Die Stadtwerke München (SWM) / Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) haben dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und MOR diesbezüglich Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß eines Beschlusses der Vollversammlung des Stadtrates im Frühjahr dieses Jahres werden Machbarkeitsstudien zu einer Aufwertung des ÖPNV durch Schienenverkehrsmittel in einem breit gefächerten Korridor zwischen Aidenbachstraße und Parkstadt Solln erstellt (Zwischenbericht Nahverkehrsplan).

Zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans werden Tramstrecken der Kategorie A in die Planung aufgenommen und eine zeitnahe Realisierung angestrebt. Eine dieser Tramstrecken ist die Tram Parkstadt Solln, welche als Verlängerung der Westtangente nach Süden die Parkstadt Solln verkehrlich erschließen soll. Dabei ist im Zuge der Planung die genaue Tramführung, entweder entlang der Drygalski-Allee oder entlang der Aidenbachstraße, festzulegen. An die Planung der Tramstrecken der Kategorie A (in Planung/in Bau) wird in den kommenden Jahren sukzessiv nacheinander herangegangen.

Die Tram in der Siemensallee, die als Abzweig der Tram Parkstadt Solln zu betrachten ist, wurde hingegen im Beschluss Zwischenbericht Nahverkehrsplan in die Kategorie B eingestuft. Für die Tramstrecken der Kategorie B sind weitere bzw. vertiefte Untersuchungen durchzuführen. Außerdem sind für diese Kategorie Offenhaltungen und Trassensicherungen in laufenden und/oder kommenden städtebaulichen Planungen vorzunehmen. Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 2170 Hochhaus Baierbrunner Straße wurde sichergestellt, dass eine Trassenfreihaltung mit den bestehenden Straßenbegrenzungslinien der Siemensallee gewährleistet ist.

Bis zum Beginn des Planungsprozesses der Tram Parkstadt Solln bzw. der Tram Siemensallee werden die Anregungen und Vorschläge vom BA-19 sowie von Gremien und Interessengruppen gesammelt und dann im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden.“

Zu den Themen Taktverdichtung bei Bus und U-Bahn wurde seitens SWM / MVG Folgendes mitgeteilt:

„Bus

Aus Sicht der Angebotsplanung der MVG wird ein verstärktes Fahrtenangebot (dichter und an jedem Wochentag) auf der Linie 136 die Attraktivität des ÖPNV – neben der zentralen S-Bahn-Anbindung – ergänzen. Der mindestens 10-Minuten-Takt auf allen Buslinien ist ein erklärtes Ziel der Landeshauptstadt München sowie der MVG im Rahmen der ÖV30-Ziele (Erläuterung: Verschiebung des Modal Splits – 30 % der Wege sollen bis 2030 im ÖPNV zurückgelegt werden als Empfehlung aus den Qualitätsstandards des Nahverkehrsplans (Beschluss vom 19.02.2020 „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V15439, Beschluss der Vollversammlung vom 19.02.2020)). Je nach Mikro-Wohnlage im Neubauprojekt sind auch Bushaltestellen der Linien 53 und 63 mit ihren jetzt schon attraktiven Takten erreichbar.

U-Bahn

Eine Verdichtung der U3 auf 3 Fahrten je 10 min in der Hauptverkehrszeit ist in der längerfristigen Planung im Zuge eines Erreichens der ÖV30-Ziele, die im Qualitätsteil des fortgeschriebenen Nahverkehrsplans verankert sind, vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist mittelfristig ein durchgehender 5-Minuten-Takt untertags bei der U3 bis Fürstenried West geplant. Durch den sukzessiven Austausch der Altfahrzeuge der A- und B-Serie durch Züge des Typs C erfolgt in den kommenden Jahren eine weitere Erhöhung der verfügbaren Fahrzeugkapazitäten. Mit Inbetriebnahme der Tram-Westtangente als starke Nord-Süd-Tangentialverbindung ergeben sich zudem Entlastungswirkungen für die Strecke der U3.

Bezüglich der Forderung nach einer Taktverdichtung auf dem Westast der S7 wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03603) und vom 25.07.2018 zum „Ausbau Bahnknoten München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11107) verwiesen. Darin ist ausgeführt: „Die Einführung des 10-Minuten-Taktes auf der S7 ist von Seiten des zuständigen Aufgabenträgers nicht vorgesehen. Derzeit verkehren während der Hauptverkehrszeit zwischen Heimeranplatz und Solln bis zu 9 Züge (S7, S20, BOB und Meridian (Anm: heute Bayerische Regiobahn BRB)) pro Stunde und Richtung mit verschiedenen Haltemustern.“ Alle Züge halten am Haltepunkt Siemenswerke. Grundsätzlich setzt sich aber die Landeshauptstadt München für einen 10-Minuten Takt bei der S-Bahn im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München ein.“

Mobilitätskonzept

Der BA 19 begrüße ein umfassendes Mobilitätskonzept mit vielfältigen Angeboten

einer Mobilitätsstation, wie Ladestationen für E-Mobilität, Platzmanagement, Sharingmöglichkeiten (z.B. Lastenräder, Roller) und Komfort für Radfahrer*innen. Die Zahl der Stellplätze werde dadurch auf das erforderliche Maß beschränkt und so die Belastungen durch die Tiefgarage reduziert.

Umwelt

Die vom BA geforderte Optimierung des südlichen Baukörpers Richtung Baumschutz sei überzeugend gelöst, wodurch es nun sogar zu einer positiven Gesamtbaumbilanz kommt, also am Ende mehr Bäume auf dem Grundstück stehen werden als vorher.

Die landschaftsgerechte Begrünung und Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und artenreichen Blühwiesen sei ebenso positiv hervorzuheben, wie die Ersatzpflanzungen mit Großbäumen.

Ebenso seien die Biodiversitätsflächen auf beiden Dächern der Zusatzbauten lobend hervorzuheben, die mit mindestens 20 cm einen doppelt so hohen Substrataufbau aufweisen, wie in der Standardfestsetzung.

Das geplante Wasserbecken am Quartiersplatz trage zur klimagerechten Abkühlung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des gesamten Umgriffs bei und sei aus Sicht des BA 19 unverzichtbar.

Die angestrebte Zertifizierung des gesamten Gebäudeensembles nach LEED-Platin Standard sei zu begrüßen.

Soziales

Der BA 19 begrüßte dass im Zuge des Bebauungsplans 2170 „Wege und Freiflächen größtenteils barrierefrei“ gestaltet werden, fordere aber zugleich auf zu überprüfen, ob nicht eine vollständige Barrierefreiheit realisiert und zugleich auch auf die besonderen Belange älterer Menschen eingegangen werden könne.

Stellungnahme:

Wie in der Begründung zu vorliegenden Bebauungsplan unter Punkt 4.27 Gender Mainstreaming / Inklusion ausgeführt, sollen Wege und nutzbare Freiflächen barrierefrei erreichbar sein. Die Planung und Herstellung wird im Bauvollzug u. a. durch die Bayerische Bauordnung geregelt.

Kindertageseinrichtung

Die Abgrabungen östlich des südlichen Zusatzbaus schaffen eine natürliche Belichtung und eine lärmgeschützte Freispielfläche für die dort verortete private Kita.

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

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die in der Sitzung vom 16.12.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04605) gestellten Änderungsanträge gelten nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt A.) als behandelt.
2. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den Punkt B.) des Vortrages entsprechen werden.
3. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln kann nur unter Maßgabe der Ausführungen unter D.) des Vortrages entsprechen werden.
4. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 für den Bereich Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170

Baierbrunner Straße (westlich),

Siemensallee (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Absatz 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Baierbrunner Straße (westlich) und Siemensallee (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom xx.xx.20xx, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am , und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1930d (MüABl. vom xx.xx.20xx) sowie die übergeleiteten Baulinien werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Für das Planungsgebiet wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
- (2) In den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m und 17,80 m sind Büronutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im jeweiligen Erdgeschoss sind maximal 10 % der Geschossfläche als Gemeinschafts- und Besprechungsräume zulässig.
- (3) Die nach § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe werden ausgeschlossen.
- (4) Die nach § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

- (5) Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m ist entlang der östlichen Baugrenze im UG ausschließlich eine natürlich belichtete Kindertageseinrichtung (Kita) mit einer Fläche von bis zu 1.350 m² mit direkt anschließender Freispielfläche nach § 7 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.
- (6) Die nach § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 7 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.
- (7) Die Wohnnutzung gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 6 und Absatz 3 Nr. 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- (2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Geschossfläche darf durch die Geschossfläche einer Kindertageseinrichtung im Untergeschoss im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m um bis zu 1.350 m² überschritten werden.
- (3) Die in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) von 6.240 m² darf durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 6.610 m² bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 12.850 m² überschritten werden.

§ 4

Höhenentwicklung und Abstandsflächen

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH = Oberkante der Attika) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m über Normalhöhennull (ü. NHN 2016) gemäß Planzeichnung.
- (2) Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von bis zu 74,50 m darf die Wandhöhe durch transparente Windschutzelemente in Verlängerung der Außenfassade bis zu einer maximal zulässigen Wandhöhe von 79,00 m überschritten werden.
- (3) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 BayBO (0,4 H). Die Abstandsflächen des Bestandshochhauses werden nach Westen um bis zu 12,50 m auf die Grundstücksgrenze und nach Osten um bis zu 13,00 m auf die Straßenmitte der Baierbrunner Straße verkürzt.
- (4) Zwischen dem Bestandshochhaus und den geplanten Anbauten gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

§ 5

Überschreitung des Bauraums, Abweichung von Baulinien

- (1) In den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m und 17,80 m ist an den festgesetzten Baulinien eine einheitliche Flucht mit den neuen Fassaden des Bestandshochhauses einzuhalten. Um die Außenkanten des Bestandshochhauses aufzunehmen, darf hinter den Baulinien um bis zu 0,50 m zurückgeblieben werden.
- (2) Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m darf die östliche und westliche Baugrenze durch Treppenaufgänge bis zu einer Tiefe von maximal je 3,00 m auf einer maximalen Länge von je 11,00 m im Erdgeschoss überschritten werden.
- (3) Von den festgesetzten westlichen Baulinien darf im Erdgeschoss um bis zu 3,00 m, von der festgesetzten östlichen Baulinie darf im Erdgeschoss um bis zu 11,00 m zurückgewichen werden.

§ 6

Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Anlagen zur Solarenergienutzung

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 5° zulässig.
- (2) Es sind nur Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig, sofern sie in ihrer Art und ihrem Zweck nach der Nutzung in dem darunter liegenden Gebäudekomplex dienen. Sie sind baulich zusammenzufassen, einzuhausen und müssen sich in die Fassadengestaltung einfügen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind von der Pflicht zur baulichen Zusammenfassung und Einhausung ausgenommen.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 78,50 m eine Grundfläche von maximal 50 %, im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 17,80 m von max. 25 % und im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m von max. 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Anlagen zur Solarenergienutzung sind von diesen Begrenzungen unter der Maßgabe von Absatz 10 ausgenommen.
- (4) Sämtliche Dachaufbauten und technische Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 5,00 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Für Anlagen zur Solarenergienutzung gilt eine maximale Höhe von 1,50 m.
- (6) In den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m und 74,50 m sind keine Dachaufbauten und technischen Anlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen für Dachterrassen bis 1,10 m Höhe über OK Belag im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m.
- (7) Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 78,50 m ist die Einhausung

durchgehend bis zur Oberkante des höchsten realisierten Punktes der Dachaufbauten und technischen Anlagen hochzuziehen. Dabei darf die realisierte Oberkante der transparenten Windschutzelemente gemäß § 4 Absatz 2 um maximal 2,00 m überschritten werden bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 81,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016. Fassadenbefahranlagen dürfen die realisierte Oberkante der Einhausung um maximal 1,00 m überschreiten.

- (8) Die Dachflächen in den Bereichen mit einer zulässigen maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m, 13,90 m und 17,80 m sind unter Verwendung arten- und blütenreicher Ansaaten bzw. Anpflanzungen mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) muss 20 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Teilbereiche der Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind.
- (9) Dachterrassen sind nur in Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m, 13,90 m und 74,50 m zulässig. Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m sind auch Dachgärten zulässig. Bei Gestaltung der Dachflächen als nutzbare Freibereiche sind im Bereich
- a) mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m maximal 20 % der nutzbaren Dachfläche als befestigte Fläche zulässig.
 - b) mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m maximal 40 % der als Dachgarten nutzbaren Fläche außerhalb der Dachaufbauten als befestigte Fläche zulässig. Auf mindestens 60 % der Fläche ist eine intensive Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von im Mittel 40 cm herzustellen. Die Flächen sind mit Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern zu begrünen. Die befestigten Flächen sind in die Pflanzflächen zu entwässern.
- (10) Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung gemäß Absatz 8 zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Solarenergienutzung vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d. h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Solarenergienutzung neben der Dachbegrünung) erfolgen. Im Falle einer flächenmäßig getrennten Kombination dürfen die Anlagen zur Solarenergienutzung eine Größe von maximal 40 % der zu begrünenden Dachflächen einnehmen. Dabei ist auf einer Dachfläche, die im Größenumfang der Fläche der jeweiligen Anlage zur Solarenergienutzung entspricht, eine mindestens extensive Dachbegrünung gemäß Absatz 8 vorzusehen.
- (11) Anlagen zur Solarenergienutzung sind
- im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m auf mindestens 30 % der Dachfläche zu errichten.
 - im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m auf mindestens 16 % der Fassadenfläche zu errichten.

§ 7

Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind oberirdisch nur in die Gebäude integriert sowie unterirdisch innerhalb der Bauräume oder der im Plan gekennzeichneten Flächen für bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) zulässig.
- (2) Ausgenommen von Absatz 1 sind folgende oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO auch außerhalb des Bauraumes zulässig:
 - a) Fahrradabstellanlagen im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen.
 - b) die für eine Tiefgarage erforderlichen Belüftungs- und Entrauchungsanlagen sowie die für die Gebäude erforderlichen Anlagen zur Be- und Entlüftung, Versorgungsschächte und Einbringöffnungen. Alle genannten Einbauten dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten und sind in die Freiflächengestaltung zu integrieren.
 - c) eine Pergola westlich des Bauraums mit einer Höhe von maximal 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016, einer maximalen Länge von 26,00 m und einer maximalen Breite von 2,50 m.
 - d) zwei Pavillons westlich des Bauraums außerhalb der festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ mit einer maximalen Höhe von 3,50 m über dem Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 und maximalen Länge von 3,00 m und einer maximalen Breite von 2,00 m.
 - e) angrenzend an die östliche Baugrenze im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m Stützbauwerke in Verlängerung der nördlichen und südlichen Baugrenze mit integrierten Geräteräumen für die Freispielfläche der Kindertageseinrichtung, Räumen zur Entfluchtung und weiteren Technikräumen mit einer maximalen Länge von 22,50 m, einer maximalen Breite von 3,70 m und mit einer Höhe von 1,10 m bezogen auf die direkt angrenzende Geländeoberkante. Geringfügige Abweichungen in der Höhe sind zulässig, solange die erforderliche Absturzsicherheit und das erforderliche Schallschutzmaß sichergestellt werden.
 - f) angrenzend an die östliche Baugrenze im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m eine Freispielfläche für die Kindertageseinrichtung mit den für den Betrieb einer Freispielfläche erforderlichen Spieleinrichtungen im Bereich zwischen den unter Buchstabe e beschriebenen Stützbauwerken.
- (3) Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag sind nur in dem im Plan mit M gekennzeichneten Bereich zulässig.

- (4) Von der festgesetzten Lage und Größe der Nebenanlagen und der Aufstellflächen für Müllbehälter kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 8

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort oder der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen zulässig. § 15 Absatz 2 ist zu beachten.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude sowie in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren, dürfen die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude bzw. die Oberkante Attika nicht überschreiten, sind nur parallel zur Fassadenfläche anzuordnen und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (3) Werbeanlagen in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Die Werbeanlagen sind als Aufdruck oder hinterleuchtete Elemente in Form von Einzelbuchstaben / Logos in die Fassadengestaltung zu integrieren:
- a) Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m ist je Fassadenseite im Bereich der geplanten transparenten Windschutzelemente nach § 4 Absatz 2 jeweils eine Werbefläche mit einer maximalen Höhe von 5,00 m auf maximal einem Viertel der Längsseiten und einem Drittel der Schmalseiten der Fassadenlänge zulässig.
 - b) In allen Bereichen ist je Fassadenseite eine Werbefläche unterhalb des 1. OG mit einer maximalen Höhe von 0,75 m auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 17,80 m ist die Werbefläche auf der Nordseite auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Ausgenommen ist der nördliche der beiden Bereiche mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m.
- (5) Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks ist an der Baierbrunner Straße eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 2,50 m Länge, 2,00 m Breite und 5,00 m Höhe zulässig. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks ist in der Nähe der Tiefgaragenzufahrt an der Siemensallee eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 1,50 m Länge, 1,00 m Breite und 3,00 m Höhe zulässig.

§ 9

Stellplätze für Kfz, Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die Errichtung der Tiefgarage ist nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von baulichen Anlagen unter Gelände (b.A.u.G) zulässig.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.
- (3) Von der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind geringfügige Abweichungen zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (4) Die mechanischen Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage sind durch technische und bauliche Vorkehrungen über das Dach des zugeordneten Gebäudekomplexes in die freie Windströmung zu führen. Bei gutachterlichem Nachweis einer Unbedenklichkeit der entstehenden Abluftströme und bei gestalterisch vertretbarer Einfügung in die Umgebung können die Entlüftungseinrichtungen ausnahmsweise in Verbindung mit dem geplanten freistehenden Rampenbauwerk für die Tiefgaragenzufahrt realisiert werden.
- (5) Die baulichen Anlagen unter Gelände (b.A.u.G) sind außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen erforderlichen befestigten Flächen sowie der gemäß § 12 Absatz 2 Buchstabe b zulässigen Abgrabung um mindestens 0,60 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 10

Fahrradstellplätze

- (1) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der baulichen Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) zulässig.
- (2) Weitere zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) sind außerhalb der Bau-räume nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 11

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen „G“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt München, welches dinglich zu sichern ist, festgesetzt.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 12

Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen im funktionell notwendigen Umfang zulässig:
 - a) Erforderliche Geländeanpassungen zum höhengleichen Anschluss an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie an das Gelände des westlichen sowie des nördlichen Nachbargrundstücks sowie innerhalb des Planungsgebietes selbst.
 - b) Östlich anschließend an den Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m sind Abgrabungen und Geländemodellierungen zur natürlichen Belichtung der Kindertageseinrichtung auf der gesamten Länge der Baugrenze mit einer Breite von maximal 22,50 m und bis zu einer Tiefe von maximal 4,50 m ausgehend vom Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 zulässig.
 - c) Zur Gestaltung der „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie zur Geländemodellierung der „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ südlich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m sowie in Bereichen zu pflanzender Bäume innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.)“ sowie im Bereich der nach § 14 Absatz 11 festgesetzten Bäume sind Geländemodellierungen bis maximal 0,60 m über dem Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 zulässig.

§ 13

Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

- (1) Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sowie innerhalb des Planungsgebiets sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einfriedungen und Stützmauern zulässig:
 - a) Im Bereich der unter § 12 Absatz 2 Buchstabe b zugelassenen Abgrabungen Stützbauwerke nach § 7 Absatz 2 Buchstabe e mit einer Höhe von 1,10 m über Geländeoberkante (GOK) als Absturzsicherung. Geringfügige Abweichungen in der Höhe sind zulässig, solange die erforderliche Absturzsicherheit und das erforderliche Schallschutzmaß sichergestellt werden.
 - b) offene Einfriedungen von Freispielflächen der Kindertageseinrichtung nach § 7 Absatz 2 Buchstabe f mit einer Höhe von 1,10 m über GOK. Geringfügige

Abweichungen in der Höhe sind zulässig, solange die erforderliche Absturzsicherheit sichergestellt wird.

- c) Stützmauern und Aufkantungungen in Form von Sitzmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden mit einer maximalen Höhe von 0,50 m über GOK.

§ 14

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf baulichen Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² mit 1,20 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen auf baulichen Anlagen unter Gelände ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,80 m durch Geländemodellierung herzustellen.
- (7) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 60 % betragen. Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen landschaftsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen“ sind dabei nicht einzurechnen. Die unter Absatz 11 festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen.

- (8) Die Mindestpflanzgröße für die als zu pflanzen festgesetzten großen (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroßen Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) beträgt 20-25 cm Stammumfang.
- (9) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind maximal zu 70 % als Rasenfläche und mindestens zu 30 % als arten- und blütenreiche Säume bzw. Staudenflächen aus heimischen Arten in Kombination mit standortgerechten, heimischen Strauchpflanzungen herzustellen. Ausgenommen davon ist der Bereich der Kita-Freispielfläche bei Realisierung der nach § 2 Absatz 5 zulässigen Kita.
- (10) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen landschaftsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als artenreiche extensive Wiesenflächen aus heimischen Arten herzustellen und mit mindestens zwölf großen und mittelgroßen standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 80 % betragen.
- (11) Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Pflanzung von neun großen standortgerechten, klimaangepassten Bäumen in möglichst regelmäßigem Abstand untereinander festgesetzt.
- (12) Die Wände der Tiefgaragenrampe sind auf der Außenseite mit ausdauernden Kletterpflanzen flächig zu begrünen und zu erhalten. Der Anteil an heimischen Pflanzen muss mindestens 50 % betragen.
- (13) Flachdächer der nach § 7 Absatz 2 Buchstabe e zulässigen Stützbauwerke sowie der Tiefgaragenzufahrt sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von 20 cm herzustellen.

§ 15

Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente ab einer Größe von 6 m², transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik) als Fassadenelemente und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) - „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, zu versehen. Für zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag aus dem o. g. Leitfaden durchgeführt werden.
- (2) Für die Außenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. Bei dem

zulässigen Wandhöhe von 13,90 m in einem Abstand von 25,00 m zum Schutz vor Verkehrslärm zu errichten. Die Abschirmung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 24 dB, einer Höhe von $h = 1,20$ m über die direkt angrenzende Geländeoberkante und einer Länge von 68 m auszuführen. Geringfügige Abweichungen von Lage, Länge und Höhe sind zulässig, solange das erforderliche Schallschutzmaß sichergestellt wird.

- (4) Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} > 0,8$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

§ 17

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zweck der Planung, Verfahrensart.....	26
1.1.	Anlass und Zweck der Planung.....	26
1.2.	Verfahrensart.....	27
2.	Bestandsanalyse.....	28
2.1.	Lage im Stadtgebiet.....	28
2.2.	Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	28
2.2.1	Städtebauliche und freiräumliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild.....	28
2.2.2	Stadtbild und Höhenprofil, Stadtgestaltungskommission.....	29
2.2.3	Verkehr und Erschließung.....	30
2.2.4	Naturhaushalt.....	31
2.2.5	Klima.....	32
2.2.6	Flora, Biotope.....	32
2.2.7	Artenschutz, Fauna.....	32
2.2.8	Erholung.....	33
2.3.	Vorbelastungen.....	34
2.3.1	Lärmimmissionen.....	34
2.3.2	Lufthygiene.....	34
2.3.3	Altlasten / Kampfmittel.....	35
2.4.	Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	35
2.4.1	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	35
2.4.2	Planungs- und Baurecht.....	36
2.4.3	Denkmalschutz.....	37
2.5.	Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	37
2.5.1	Perspektive München, STEP 2040 und Handlungsraum.....	37
2.5.2	Rahmenplan Obersendling.....	38
2.5.3	Hochhausstudie.....	38
2.5.4	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm.....	39
2.5.5	Zentrenkonzept.....	39
2.5.6	Klimafahrplan.....	39
2.5.7	Mobilitätsstrategie 2035.....	40
2.5.8	Fortschreibung Nahverkehrsplan.....	40
3.	Ziele der Planung.....	41
3.1.	Übergeordnete Ziele.....	41
3.2.	Städtebauliche Ziele.....	41
3.3.	Grünordnerische Ziele.....	42
3.4.	Verkehrliche Ziele.....	42
4.	Planungskonzept.....	42
4.1.	Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept.....	42
4.2.	Art der baulichen Nutzung.....	44
4.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	45
4.4.	Höhenentwicklung und Abstandsflächen.....	48
4.5.	Überschreitung des Bauraums, Abweichung von Baulinien.....	50

4.6.	Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Anlagen zu Solarenergienutzung.....	50
4.7.	Nebenanlagen.....	54
4.8.	Werbeanlagen.....	56
4.9.	Verkehr.....	56
4.9.1	Erschließungskonzept.....	56
4.9.2	Verkehrsbetrachtung.....	57
4.9.3	Verkehrsmengenermittlung Bestand.....	57
4.9.4	Prämisse Verkehrsprognose.....	57
4.9.5	Ergebnisse der Berechnungen.....	58
4.9.6	Knotenpunkte.....	58
4.9.7	Mobilitätskonzept.....	58
4.9.8	Stellplätze für Kfz, Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten.....	59
4.9.9	Fahrradabstellplätze.....	60
4.9.10	Brandschutz / Feuerweherschließung.....	60
4.10.	Dienstbarkeitsflächen.....	60
4.11.	Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierungen.....	61
4.12.	Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen.....	62
4.13.	Grünordnung - Freiraumkonzept.....	62
4.14.	Europäischer Artenschutz /Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Maßnah- men zum Artenschutz.....	64
4.14.1	Europäischer Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	64
4.14.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	67
4.15.	Baumbilanz / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	68
4.15.1	Baumbilanz.....	68
4.15.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	69
4.16.	Lärmschutz.....	70
4.16.1	Verkehrsrgeräusche.....	70
4.16.2	Gewerbe- / Anlagenlärm.....	72
4.16.3	Sportanlagenlärm.....	74
4.17.	Luftschadstoffe.....	74
4.18.	Qualitätsmerkmale der Höhenentwicklung / Stadtbildverträglichkeit.....	77
4.19.	Denkmalschutz.....	77
4.20.	Altlasten / Kampfmittel.....	78
4.21.	Infrastruktur.....	79
4.22.	Windkomfort.....	79
4.23.	Stadtklima.....	80
4.24.	Versickerung von Niederschlagswasser und Grundwasseraufstau.....	81
4.25.	Energiekonzept.....	81
4.26.	Nachhaltigkeit.....	82
4.27.	Gender Mainstreaming / Inklusion.....	82
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	83
5.1.	Allgemeine Aspekte.....	83
5.2.	Städtebauliche Ordnung.....	83
5.3.	Grünordnung.....	83
5.4.	Verkehr.....	84
6.	Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten.....	84
7.	Daten zum Bebauungsplan.....	84
8.	Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen.....	85

1. Anlass und Zweck der Planung, Verfahrensart

1.1. Anlass und Zweck der Planung

Entsprechend der aktuellen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2170 vom 28.07.2021 (RatsInformationssystem München (RIS)-Vorlagen Nr. 20-26 / V 03215) soll das im Planungsgebiet an der Baierbrunner Straße 54 bestehende Bürohochhaus durch Erhalt, Sanierung und Ergänzung revitalisiert werden. Das Gelände, das derzeit eine Gewerbebrache darstellt, soll zu einem attraktiven Bürostandort mit allen für die Nutzung und den Betrieb des künftigen Bürohochhauses notwendigen ergänzenden Einrichtungen sowie einer bedarfsgerecht dimensionierten Tiefgarage entwickelt werden. Grundlage der Planungen soll das im Auftrag der Eigentümerin vom Architekturbüro Henn mit Realgrün Landschaftsarchitekten entwickelte Gebäude- und Freiraumkonzept sein, mit dem auch die Kommission für Stadtgestalt am 16.03.2021 und am 08.06.2021 befasst wurde (Abb. 1).

Nach Aufgabe des Firmenstandortes Obersendling verkaufte die Siemens AG Ende 2005 u.a. das Grundstück mit dem Büroturm. Wie im o.g. Aufstellungsbeschluss dargestellt, wurden seitdem von wechselnden Eigentümer*innen unterschiedliche Konzepte untersucht und planerisch bearbeitet.

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des größerräumigen Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930. Mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 (im folgenden Bebauungsplan Nr. 2170) wurden dessen Ziele sowie das zugrundeliegende Strukturkonzept entsprechend angepasst.

Zur Umsetzung der Planung ist unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München (LHM) und der besonderen Bestandssituation die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung erforderlich.



Abb. 1: Rendering Ansicht von Südosten

© Henn GmbH

1.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Nr. 2170 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1, 2. Alt. BauGB kann in einem Gebiet nach § 34 BauGB ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Diese Grundvoraussetzung ist hier gegeben:

Der Zulässigkeitsmaßstab nach der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung erfährt durch die vorgesehene Bebauungsplanung keine wesentliche Veränderung gegenüber der nach Art und Maß zulässigen baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Darüber hinaus sind die auch weiteren umweltbezogenen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Absatz 1 Nr. 1 - 3 BauGB) erfüllt:

Nach dem Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans wird dieser nicht die Zulassung von Vorhaben begründen, bei denen nach Anlage 1 des UVPG bzw. nach Landesrecht die UVP-Pflichtigkeit derselben zu prüfen ist (§ 13 Absatz 1 Nr. 1 BauGB). Weiter bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Absatz 1 Nr. 2 BauGB). Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Absatz 1 Nr. 3 BauGB).

Somit sind die in § 13 Absatz 1 BauGB dargelegten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren erfüllt. Gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB wird daher keine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB sowie keine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 Absatz 2 Nr. 2 Alt. 2 und Nr. 3 Alt. 2 BauGB erfolgt eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Verfahren nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.

Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren u.a. von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen; die Belange des Umweltschutzes werden damit zwar nicht separat zusammengefasst, aber unabhängig davon im erforderlichen Umfang ermittelt, abgewogen und bei Bedarf berücksichtigt sowie in der Begründung dargestellt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde ein Verfahren nach § 4 a Absatz 3 BauGB mit Beteiligung einzelner Dienststellen der Landeshauptstadt München durchgeführt. Es erfolgten keine Einwände zu den Änderungen.

Die nächste Befassung des Stadtrates erfolgt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren erst im Rahmen des hier vorliegenden Satzungsbeschlusses; die Vorlage eines Billigungsbeschlusses ist verfahrensseitig nicht vorgesehen.

2. Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk (Thalkirchen, Obersendling, Fürstenried, Forstenried, Solln), Bezirksteil Obersendling und umfasst das Flurstück Nr. 501/ 67, Gemarkung Thalkirchen. Es hat eine Größe von ca. 15.600 m² und liegt an der Baierbrunner Straße 54. Die Liegenschaft befindet sich im privaten Eigentum. .

Es ist im Süden von der Siemensallee und im Osten von der Baierbrunner Straße begrenzt. Im Westen und Norden des Planungsgebiets grenzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d an (im Folgenden auch als Quartier ‚Campus Süd‘ bezeichnet). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bereich der noch bestehenden ehemaligen Bürogebäude des Siemens-Campus zu einem Wohnstandort überplant.

2.2. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Städtebauliche und freiräumliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist Teil des ehemaligen Siemens-Campus Obersendling im Stadtbezirk 19 der Landeshauptstadt München. Es ist bebaut mit einem 21-geschossigen Bürohochhaus, das in den Jahren 1961 bis 1963 nach Plänen des Architekten

Hans Maurer für die Siemens AG als Zentrale für den Standort Obersendling errichtet wurde. Das Gebäude steht nach Auflösung des Siemens-Standortes seit dem Jahr 2006 leer. Nach mehreren Umplanungen wurde im Jahr 2016 mit umfangreichen Sanierungs- und Ertüchtigungsarbeiten im Rahmen der damals vorliegenden Planung begonnen.

Sowohl an der Siemensallee als auch größtenteils an der Baierbrunner Straße ist eine großzügige Rahmeneingrünung mit markantem Baumbestand vorhanden. Diese bindet das Grundstück parkartig in die Umgebung ein.

Umgebung

Im Rahmen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d (Quartier ‚Campus Süd‘) sind westlich und nördlich nach Abriss der Bestandsgebäude künftig Wohnnutzungen in Kombination mit nichtstörendem Gewerbe und nördlich angrenzend an das Planungsgebiet der Erhalt eines bestehenden Studentenwohnheims in einem Sondergebiet Wohnheim sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen. Östlich der Baierbrunner Straße sind inzwischen entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b (‚Südseite‘) eine Senioren-Pflegeeinrichtung, Wohnbebauung sowie Einrichtungen zur Nahversorgung sowie östlich der Bahnlinie Gewerbe und Wohnbebauung auch mit Wohnhochhäusern und öffentlichen Grünflächen beiderseits der Bahnlinie realisiert.

Südlich des Planungsumgriffs, getrennt durch die Siemensallee, liegt der ehemalige Siemens-Sportpark. Dieser ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Landeshauptstadt München hat das Areal von der Siemens AG im Jahr 2017 erworben und beabsichtigt, es als Bezirkssportanlage und Parkanlage zu entwickeln. Ein Teil ist mittlerweile für die Bevölkerung zugänglich. Mit den nach Osten und Süden anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, die die Erweiterungsflächen für den zukünftigen Landschaftspark Solln bilden und mit Verordnung vom 31.12.2021 einstweilig sichergestellt wurden, bildet dieser Bereich eine stadträumliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Obersendling und Solln bzw. Thalkirchen.

Geschäfte zur täglichen Versorgung (z.B. Supermarkt) sind sehr gut erreichbar, Restaurants und andere Dienstleistungen sind in 10-15 Minuten fußläufig zu erreichen, ebenso wie ein Hotel weiter nördlich des Planungsgebiets.

2.2.2 Stadtbild und Höhenprofil, Stadtgestaltungskommission

Das Bestandshochhaus bildet aufgrund seiner Höhenentwicklung mit ca. 77 m eine Ausnahme, die als Solitär in einem weiten Umfeld stadträumlich wirksam wird. Auch die in den letzten Jahren östlich der Bahnlinie entstandenen Wohnhochhäuser im Quartier ‚Südseite‘ liegen mit ca. 50 m Höhe deutlich unter dieser Höhe. Weiterhin ist das Bestandshochhaus in der Denkmalliste Bayern als Baudenkmal eingetragen.

Eine zeitgemäße Nachnutzung des Bestandshochhauses erfordert eine grundlegende Sanierung. Entsprechend dem vorliegenden Gebäudekonzept muss die Fassade des Gebäudes dabei vollständig entfernt und u.a. aus energetischen Gründen durch eine neue Fassade ersetzt werden. Darüber hinaus soll der obere Gebäudeabschluss verändert und das Bestandsgebäude um zwei weitere Gebäude im Norden

und Süden ergänzt werden.

Um das entstehende Ensemble stadtgestalterisch zu beurteilen, wurde es zweimal in der Stadtgestaltungskommission vorgestellt. In der ersten Sitzung am 16.03.2021 wurde folgende Empfehlung für das Projekt ausgesprochen: „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 Achsverbindung 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 die Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung des Dachgeschosses und der Dachebene überlegen. [...]“

Die Überarbeitung resultierte in einer Anpassung der Lage des Nordbaukörpers und der unveränderten Beibehaltung des Südbaukörpers. Eine Zugänglichkeit des Dachgeschosses wird ermöglicht. Aufgrund der innerer Gebäudezwänge ist dies nur in einem zeitlich beschränkten Umfang möglich. Die Fassade wurde im Geiste der ursprünglichen Gestaltung überarbeitet; dennoch ist durch die komplette Erneuerung der Fassade nach weiterer einvernehmlicher Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Aufrechterhaltung des Denkmalschutzes nicht möglich.

Nach Ausführung der oben angeführten Punkte wurde in der Sitzung vom 08.06.2021 folgende positive Stellungnahme abgegeben: „Die Kommission für Stadtgestaltung beurteilt die überarbeitete Planung mit der Berücksichtigung der Empfehlungen der Kommission positiv und stimmt dem weiteren Verfahren zu.“

2.2.3 Verkehr und Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist gut an die Regional- und S-Bahn angebunden. Der Haltepunkt Siemenswerke ist ca. 400 m entfernt. Von hier besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie über die S-Bahn (S 7 Kreuzstraße - Wolfratshausen und zeitweise S 20 Pasing - Höllriegelskreuth) in Richtung Wolfratshausen bzw. unter der Woche über die Bayerische Regiobahn (BRB) nach Holzkirchen und weiter ins Oberland.

Die U-Bahn-Haltestelle Obersendling (U3 Fürstenried West - Moosach) ist ca. 850 m entfernt. Eine Bus-Anbindung ist durch die Linie 136 (Bahnhof Solln - Wolfratshausen Straße) gewährleistet. Damit ist das Planungsgebiet gut durch den ÖPNV erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird derzeit über die Baierbrunner Straße erschlossen. Diese mündet im Norden in die Boschetsrieder Straße und im Süden in die Siemensallee. Die Siemensallee verbindet das Planungsgebiet im Westen mit der Aidenbachstraße und im Osten mit der Wolfratshausen Straße (Bundesstraße B11), die eine maßgebende Verbindungsfunktion im Stadtgebiet erfüllt. Damit ist das Planungsgebiet gut an das örtliche sowie überörtliche Hauptstraßennetz angebunden.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Bestandssituation sowie der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Siemensallee ist im Bestand mit 12.000 bis 13.500 Kfz / 24h befahren. Auf der Baierbrunner Straße liegen Verkehrsmengen von 3.500 bis 6.000 Kfz / 24h vor.

Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet ist durch Fuß- und Radwege entlang der Baierbrunner Straße und der Siemensallee sowie durch die in den Bebauungsplänen mit Grünordnung Nrn. 1930a und 1930b festgesetzten und bereits hergestellten Wegeverbindungen nördlich und östlich des Planungsgebietes sehr gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden.

Nordöstlich des Planungsgebietes besteht seit der Ertüchtigung der bestehenden Fußgängerunterführung eine sichere und barrierefreie Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt Siemenswerke.

Gemäß des Verkehrsentwicklungsplans - Radverkehr von 2005 liegt eine Fahrradnebenroute sowohl in der Aidenbachstraße als auch im Bereich der Baierbrunner Straße - Rupert-Mayer-Straße, die zur Hauptroute an der Wolfratshäuser Straße führt.

Ruhender Verkehr, Stellplätze für Kfz

Zurzeit sind auf dem Grundstück ca. 25 Stellplätze vorhanden, die von der Baierbrunner Straße aus nördlich des Hochhauses erschlossen werden. Im öffentlichen Straßenraum sind auf der Westseite der Baierbrunner Straße sowie auf der Nordseite der Siemensallee angrenzend an das Planungsgebiet Parkplätze angeordnet.

2.2.4 Naturhaushalt

Boden, Morphologie

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Untereinheit „Schotterfluren der Münchner Ebene“. Das geologische Ausgangsmaterial besteht aus bis zu 30 m mächtigen, quartären Ablagerungen von Schottern und Sanden. Unter diesen liegen tertiäre Flinzschichten, zum Teil auch Nagelfluhbänke.

Aufgrund der vorhandenen Über- und Unterbauung mit dem Hochhaus und den zugehörigen Nutzungen sowie der zum Teil geschotterten Lagerflächen für die aktuellen Sanierungsarbeiten ist der Boden stark verändert. Die natürlichen Bodenfunktionen sind – abgesehen von den entlang der Siemensallee und der Baierbrunner Straße begrünten und mit Gehölzen bestandenen Flächen – zum großen Teil beeinträchtigt.

Innerhalb des Planungsgebietes beträgt die durch Baugenehmigungen zulässige Gesamtversiegelung durch Überbauung, Unterbauung sowie befestigte Flächen ca. 7.600 m², das entspricht ca. 49 % des Planungsgebiets. Dies entspricht auch dem aktuell durch Baustellentätigkeit vorhandenen Versiegelungsgrad.

Die Geländehöhe liegt zwischen ca. 554,00 m ü. NHN 2016 im Nordosten des Planungsgebiets und ca. 554,90 m ü. NHN 2016 im Südwesten. Der überwiegende Teil des Planungsumgriffs ist weitgehend eben. Im Süd-Osten zur Baierbrunner Straße und zur Siemensallee fällt das Gelände in Form von Böschungen zu den Grundstücksgrenzen ab.

Grundwasser

Im Bereich des Planungsgebiets ist von einer nordöstlichen Grundwasserfließrichtung auszugehen. Der zu erwartende Höchstgrundwasserstand (HW 1940) wird im Südwesten des Planungsgebiets bei ca. 537,5 m ü. NHN 2016 und im Nordosten bei ca. 536,6 m ü. NHN 2016 angesetzt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Höhe von etwa 17 m unter Geländeoberkante (GOK).

2.2.5 Klima

Das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen eine mit Bäumen durchgrünte Baustruktur auf. Gemäß Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München werden diese Flächen als Siedlungsstruktur mit geringer bioklimatischer Belastung und günstigen Bedingungen bewertet. Die bestehenden Siedlungsbereiche östlich der Baierbrunner Straße sowie nördlich des Geländes werden in der Karte als bioklimatisch weniger günstig eingeordnet. Die Flächen des Siemens-Sportparks und die Landwirtschaftsflächen südlich der Siemensallee haben wiederum sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Auf lokaler Ebene liefern die südlich und östlich des Siemens-Sportparks gelegenen Ackerflächen in hohem bis sehr hohem Maße kalte Luft und tragen so zu einer Abkühlung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche bei. Das sogenannte Siemenswäldchen im Westen hat eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Seine Wirksamkeit steht im Zusammenhang zu den südlich der Siemensallee liegenden Grün- und Freiflächen. Entlang der ca. 150 m östlich verlaufenden Bahntrasse verläuft eine übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung.

2.2.6 Flora, Biotope

Baumbestand, Vegetation, Biotope

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Der Baumbestand wurde 2021 kartiert und in Bezug auf seine Erhaltenswürdigkeit bewertet. Vorherrschende Baumarten im Planungsgebiet sind Spitz-, Berg- und Silber-Ahorn, die Gewöhnliche Rosskastanie, Rotbuche, Schwarz- und Waldkiefer, Stieleiche, Gewöhnliche Robinie und Sommerlinde. Der prägende Baumbestand befindet sich hauptsächlich im Süden des Planungsgebiets sowie entlang der Baierbrunner Straße. Weitere Baumgruppen und Einzelbäume befinden sich v.a. südlich des Bestandshochhauses.

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes erfassten 47 Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Der Großteil des Baumbestands wird auf Grund seiner Vitalität als erhaltenswert, 13 Bäume als bedingt erhaltenswert und lediglich zwei Bäume als nicht erhaltenswert eingestuft. Die zum großen Teil mit Bäumen überstellten begrünten Flächen wurden in den vergangenen Jahren extensiv gepflegt. In Teilbereichen haben sich auch Ruderalflächen entwickelt.

2.2.7 Artenschutz, Fauna

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen des Vorhabens wurden aufgrund der Habitatausstattung im Jahr 2021 Erhebungen zu den Artengruppen Fledermäuse und Vögel durchgeführt.

Höhlenbäume

Im Rahmen der Kartierungen wurde der Baumbestand sowohl innerhalb des Planungsumgriffs als auch unmittelbar angrenzend im Bereich der Siemensallee und der Baierbrunner Straße in Bezug auf ihre Habitateignung für Fledermäuse als Sommer- und / oder Winterquartier und Vögel als Nistplatz für höhlenbrütende Arten eingehend untersucht. Eine endgültige Quartiersnutzung konnte dabei für drei Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Planungsgebiet konnten zwei sicher sowie vier potenziell nachgewiesene Fledermausarten erfasst werden. Bei den zwei gesicherten Nachweisen innerhalb des Bestandshochhauses handelt es sich um die Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus (gebäudebewohnende Fledermäuse). Potenzielle Nachweise liegen zudem für die baumbewohnenden Arten Kleine Bartfledermaus sowie Rohhaut-, Wasser- und Weißrandfledermaus vor.

Bei der nachgewiesenen Zwergfledermaus ist eine Nutzung des Planungsgebietes als Jagdhabitat sehr wahrscheinlich. Die Zweifarbfledermaus wurde zwar sicher im Bestandshochhaus nachgewiesen, jedoch wurden von dieser Art keine Rufe aufgezeichnet. Daher ist bei ihr keine Aussage zur Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat möglich. Für die anhand von Rufen potentiell nachgewiesenen Arten (Kleine Bartfledermaus sowie Rohhaut-, Wasser- und Weißrandfledermaus) kann aufgrund der geringen Anzahl an Rufen ebenfalls keine Aussage über die Bedeutung des Planungsgebietes als Jagdhabitat getroffen werden.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt folgende elf Vogelarten nachgewiesen werden: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gartenbaumläufer, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Stieglitz, Straßentaube und Turmfalke. Vier Arten sind als Brutvogel oder vermutlicher Brutvogel, drei Arten als möglicher Brutvogel und vier Arten als Nahrungsgäste einzuschätzen. Während es sich bei sechs Brutvogelarten um ungefährdete Arten geringer Wirkungsempfindlichkeit handelt, steht der Stieglitz auf einer Roten Liste bzw. Vorwarnliste.

Der Stieglitz wurde mit zwei vermutlichen Brutpaaren innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Der lockere Baumbestand sowie die Ruderalflächen dienen der Art als Brut- und Nahrungshabitat.

2.2.8 Erholung

Die bisherige Nutzung des Grundstücks als Bürostandort hatte keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung, zumal das Gelände eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich war. Durch die Planung des Quartiers ‚Campus Süd‘ soll im Nordwesten angrenzend an das Planungsgebiet eine Platzfläche entstehen, die durch die vorliegende Planung angebunden werden soll, um eine Durchlässigkeit im Quartier zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße zu ermöglichen.

Im Umfeld befindet sich südlich der Siemensallee der ehemalige Siemens-Sportpark, in dem aktuell nur die Tennisplätze genutzt werden können. Darüber hinaus gibt es mehrere größere Grünflächen und Liegewiesen. Durch die Parkanlage führen mehre-

re Wege, die eine fußläufige Durchwegung ermöglichen.

2.3. Vorbelastungen

2.3.1 Lärmimmissionen

Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Planungsgebiet sind die angrenzende Siemensallee und die Baierbrunner Straße.

Östlich verläuft in 150 m Entfernung die Bahnstrecke München - Holzkirchen, die aufgrund der Entfernung keine relevanten Auswirkungen auf das Planungsgebiet hat.

Gewerbelärm

Relevante Gewerbelärmimmissionen ergeben sich aus den gewerblichen Nutzungen des bestehenden Kerngebietes MK östlich der Baierbrunner Straße. Weitere Immissionen sind nach der Umsetzung gewerblicher Nutzungen im Geltungsbereich des Quartiers ‚Campus Süd‘ (im Kerngebiet (MK) und Sondergebiet (SO) Wohnheim zu erwarten.

Sport- / Freizeitlärm

Maßgebende Geräusche aus Sport- und Freizeitanlagen können durch den südlich der Siemensallee liegenden Siemens-Sportpark entstehen. Das ehemalige Betriebs-sportareal im Hermann-von-Siemens-Park wird aktuell nur durch einen Tennisverein relevant genutzt. Es ist geplant, das Gelände zukünftig für eine Bezirkssportanlage sowie als öffentliche Parkanlage umzugestalten.

2.3.2 Lufthygiene

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Siemensallee sowie westlich angrenzend an die Baierbrunner Straße und unterliegt daher verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen. Gemäß einer in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthaltenen Stickstoffdioxid (NO₂-Immissionsprognose für das Bezugsjahr 2020 des Landesamtes für Umwelt (LfU) wird für das direkt an das Planungsgebiet angrenzende Straßennetz sowie für die erweiterte Umgebung keine Überschreitung des bei 40 µg/m³ liegenden NO₂-Jahresmittelgrenzwertes prognostiziert. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden seit 2012 im gesamten Stadtgebiet, damit auch im Planungsgebiet eingehalten. In der aktuellen Situation (Analysefall) ist demnach von der Einhaltung der relevanten, bei 40 µg/m³ für NO₂, 40 µg/m³ für PM₁₀ und 25 µg/m³ für PM_{2,5} liegenden lufthygienischen Jahresmittelgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) auszugehen.

In einer luftschadstofftechnischen Untersuchung unter Verwendung des Handbuchs für Emissionfaktoren in der Version 4.1 (HBEFA 4.1) erfolgte die Ermittlung der Emissionen für den Prognose Nullfall innerhalb des Planungsgebiets. Es wird dabei u.a. von einer Realisierung des angrenzenden Quartiers ‚Campus Süd‘ ausgegangen. Die höchsten verkehrsbedingten Jahresmittelwerte für Luftschadstoffe werden für

den Prognose Nullfall im südöstlichen Bereich an der Kreuzung Baierbrunner Straße mit der Siemensallee mit Werten von bis zu 28,9 µg/m³ für Stickstoffdioxid (NO₂), 17,2 µg/m³ für Feinstaub 10 (PM₁₀) und 14,7 µg/m³ für Feinstaub PM_{2,5} prognostiziert. Für die Ostfassade des Bestandshochhauses werden als Maximalbelastung geringere Werte von bis zu 21,4 µg/m³ für NO₂, 16,2 µg/m³ für PM₁₀ und 14,1 µg/m³ für PM_{2,5} berechnet.

Seit Mitte Februar 2022 liegt das Handbuch für Emissionsfaktoren in seiner Version 4.2 (HBEFA 4.2) vor, welches andere Emissionsfaktoren als in HBEFA 4.1 aufführt. Es zeigt sich nach gutachterlicher Gegenüberstellung der Emissionsfaktoren der beiden HBEFA-Versionen 4.1 und 4.2, dass eine Verwendung der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.1 in der lufthygienischen Untersuchung eine schlechtere lufthygienische Situation im Plangebiet und der Nachbarschaft erzeugt, als dies mit der Verwendung der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.2 der Fall ist. Die Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchung liegen somit auf der sicheren Seite und es wurde keine erneute Berechnung der Immissionsprognose unter Verwendung des HBEFA 4.2. angestellt (siehe auch Kapitel 4.16).

Die lufthygienischen Jahresmittelgrenzwerte der 39. BImSchV sind damit im Prognose Nullfall eingehalten.

2.3.3 Altlasten / Kampfmittel

Orientierende Altlastenuntersuchungen im Jahr 2003 ergaben, dass für das Plangebiet kein Altlastenverdacht besteht.

Altlasten im Bestandsgebäude in Form von belasteten Baustoffen wie z.B. Asbest wurden nach Aussage der Eigentümerin im Rahmen, der ab 2016 durchgeführten Sanierungsarbeiten fachgerecht entfernt und entsorgt.

Die historische Luftbildauswertung im Umgriff des Siemens Hochhauses ergab Hinweise auf Einwirkungen durch den Zweiten Weltkrieg innerhalb des Planungsgebiets sowie in der Umgebung. Die Einwirkungen waren auf die Umgebung stärker als auf das Plangebiet. Das einzelne Vorhandensein von Kampfmitteln und blind gegangener Abwurfmunition innerhalb des Planungsgebiets ist möglich, jedoch wird das Risiko als gering eingeschätzt. Im Weiteren gelten bei eventuellen Funden die gesetzlichen Maßgaben.

2.4. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt das Planungsgebiet als MK gemäß § 7 Verordnung über die bauliche Nutzung von Gebäuden (Baunutzungsverordnung – BauNVO) sowie zwei das Grundstück tangierende örtliche Grünverbindungen dar. Die vorgesehene Planung entspricht den Darstellungen des geltenden FNP. Dementsprechend steht der FNP der Planung nicht entgegen, eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

2.4.2 Planungs- und Baurecht

Das Planungsgebiet ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf dem Grundstück befinden sich nach § 173 Absatz 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete planungsrechtliche Festsetzungen in Form von Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, die weder den tatsächlichen Verhältnissen noch den heutigen Planungszielen entsprechen.

Das Gebiet liegt im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930. Der Umgriff umfasste große Teile des ehemaligen Betriebsgeländes der Siemens AG im Münchner Stadtteil Obersendling. In diesem Bereich sind inzwischen mehrere Bebauungspläne mit Grünordnung aufgestellt worden (Bebauungspläne mit Grünordnung Nrn. 1930a, 1930b und 1930d), die sich v.a. im Umfeld des vorliegenden Bebauungsplans befinden. Bereits über rechtskräftige Bebauungspläne umgesetzte Bereiche wurden dann aus dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 ausgenommen; dies soll auch nach Erlangen der Rechtskraft für den aktuellen Planungsbereich zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der Inhalt des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1930 wurde sukzessive fortgeschrieben. Mit dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel der Revitalisierung des Bürostandortes wurde zugleich auch das im Aufstellungsbeschluss Nr. 1930 verankerte übergeordnete Strukturkonzept angepasst. Die Änderung besteht im Ersatz der Gebietskategorie „Wohnen“ durch „Kerngebietsnutzung“ im Bereich des Flurstücks Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen (Planungsumgriff). Die grünplanerischen Zielsetzungen (Schaffung einer Ost-West-gerichteten Wegeverbindung zwischen Baierbrunner Straße und den geschützten Grünflächen im Westen des Quartiers ‚Campus Süd‘, Erhalt und Ergänzung des Baumbestandes an der Siemensallee) aus dem Strukturkonzept 2013 werden beibehalten (vgl. Abb. 2 und 3).

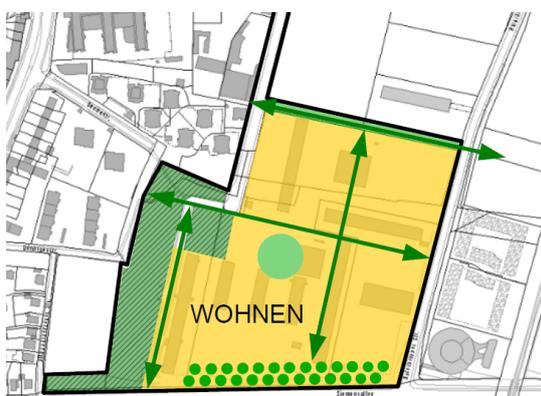


Abb. 2: Ausschnitt Strukturkonzept 2013 © LHM

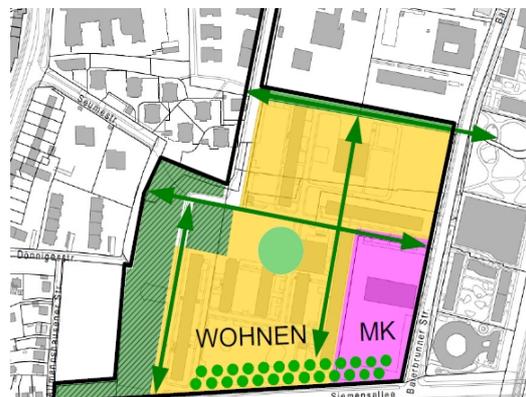


Abb. 3: Ausschnitt Strukturkonzept 2021 © LHM

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a umgibt das Planungsgebiet im Osten, Norden und Westen. Er grenzt östlich direkt an, bildet nördlich einen Abstand und belegt westlich in einem schmalen Streifen mit ca. 14 m Breite einen Teil des vorliegenden Planungsgebietes. In diesem Streifen wird ein Bauraum als

Kerngebiet mit einer zulässigen Wandhöhe von 24 m festgesetzt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930a wurde im südlichen Bereich u.a. des Kerngebietes MK 1 und somit auch auf dieser Teilflächedurch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d Quartier ‚Campus Süd‘ teilgeändert und überplant. Die Festsetzungen im oben genannten westlichen Streifen auf dem Flurstück Nr. 501/67 Gemarkung Thalkirchen wurden aufgehoben, ohne neue Festsetzungen auf der Fläche zu treffen. Mit Erlangen der Rechtskraft wird der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 mit entsprechenden Festsetzungen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d in diesem Teilbereich verdrängen.

Es liegt eine Baugenehmigung „Umbau und Sanierung eines Hochhauses und Neubau einer Tiefgarage“ vom 10.02.2009 vor, die seitens der verschiedenen Eigentümer*innen bis dato sukzessive verlängert und entsprechend einer Tektur vom 14.08.2017 für den frühzeitigen Beginn von Sanierungsarbeiten im Gebäudekern und die Entfernung asbesthaltiger Baustoffe geändert wurde.

Die nach der Baugenehmigung mögliche Errichtung einer Tiefgarage für Kfz-Stellplätze südlich des Bestandshochhauses mit Zufahrt von der Baierbrunner Straße und die Umgestaltung der oberirdischen Freiflächen inklusive zulässiger Baumfällungen wurde bisher nicht umgesetzt.

Das über die Tektur genehmigte Baurecht stellt in diesem Sinne das ‚Anfangsbaurecht‘ für die weiteren Betrachtungen des vorliegenden Bebauungsplans (z.B. Abstandsflächen, Eingriffsermittlung), sowie für Gutachten (u.a. Verkehr, Lärm, Lufthygiene) dar.

2.4.3 Denkmalschutz

Das Bestandshochhaus ist seit dem Jahr 2002 wie folgt in der Denkmalliste Bayern als Einzeldenkmal D-1-62-000-7950 eingetragen:

Ehem. Verwaltungsgebäude der Firma Siemens als markanter Hochhausquader (75 m Höhe), sog. Siemens-Hochhaus, 23-geschossiger Stahlbetonskelettbau mit quadratisch gerasterter Aluminium-Glas-Vorhangfassade, vollklimatisierte Großraumbüros um inneren Erschließungs- und Funktionskern, nach Plänen von Hans Maurer und der Bauabteilung der Siemens AG, 1961-64.

2.5. Sonstige Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.5.1 Perspektive München, STEP 2040 und Handlungsraum

Die Perspektive München (Beschluss „Perspektive München als Steuerungsinstrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung“ vom 02.02.2022, RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 04420) stellt die Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der Landeshauptstadt München im Sinne einer "Stadt im Gleichgewicht" dar. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, ist es erforderlich, unterschiedlichste Bedürfnisse und Ansprüche zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Stadtentwicklungsplans 2040 („STEP 2040“) wurde in der Vollversammlung am 28.07.2021 vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03346) und der Beteiligungsprozess beauftragt. Der STEP ist ein zentraler und programmatischer Bestandteil der Perspektive München, in dem die Ziele und Strategien zur räumlichen Entwicklung gebündelt, konkretisiert und visualisiert werden. Betrachtet werden die Handlungsfelder Freiraum, Mobilität, Stadt- und Quartiersentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Soziale Infrastruktur), Klimaanpassung, Klimaschutz und Energie sowie das Handlungsfeld Region. Der STEP 2040 führt als integrierter Plan unterschiedliche Ziele, Strategien, Konzepte, Programme und Maßnahmen zusammen. Ziel ist es, die räumliche und infrastrukturelle Entwicklung der Stadt für die nächsten 20 Jahre vor dem Hintergrund der großen Handlungsfelder Freiraum-, Mobilitäts- und Stadtentwicklung sowie Klimaanpassung und Klimaschutz in Verbindung mit der Region in einem Bild aufzuzeigen.

Das Planungsgebiet befindet sich darüber hinaus in einem fachübergreifenden Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung (Handlungsraum 2 Obersendling - Mittersendling - Fürstenried - Forstenried) (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 16382). In diesen Gebieten zeigen sich besondere Chancen, aber auch Risiken, weshalb diese Gebiete in einem hohen Maß der planerischen Zuwendung und Sorgfalt bedürfen.

2.5.2 Rahmenplan Obersendling

Entsprechend der Beschlussfassung vom 18.12.2013 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13436) wurde der Rahmenplan Obersendling entwickelt und am 17.01.2018 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09524) dem Stadtrat bekanntgegeben. Dieser hat zum Ziel, die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung vorzustrukturieren, Potentiale für weitere Wohntypologien und -standorte zu suchen, den Gewerbestandort v.a. zwischen Boschetsrieder Straße und Kistlerhofstraße zu revitalisieren, dort die Durchlässigkeit der Gewerbegebiete zu verbessern und die Grünausstattung zu stärken. Für das Planungsgebiet stellt der Rahmenplan das Bestandsgebäude als Wohngebiet dar. Die Änderung der Nutzung von ‚Wohnen‘ in ‚Kerngebiet‘ wurde auf Ebene des Strukturkonzepts für diesen Bereich umgesetzt .

2.5.3 Hochhausstudie

In der ‚Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild‘ von 1995 ist das bestehende Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 als profilüberragendes Gebäude mit Symbolwert erfasst. Dem unmittelbaren Umfeld wird Potential zur Strukturverdichtung mit leichter Überschreitung der umgebenden Traufhöhe eingeräumt.

Im Fachgutachten ‚Hochhausstudie München‘, das im Entwurf mit Stand 21.01.2020 dem Stadtrat am 05.02.2020 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 17706) zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, ist das Planungsgebiet innerhalb einer sog. ‚Zone III: Höhenprofil gestalten‘ dargestellt. Innerhalb dieser Zone ist die Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils anzustreben. Den Bezugsmaßstab für die Höhenentwicklung bildet die Wirkung auf das Quartier bzw. den Stadtteil. ‚Quartierzeichen‘, die die Höhe der umgebenden Traufen um bis zu 150 % überragen, sind zulässig. Eingeschränkt können bei entsprechenden Argumenten auch ‚Stadtteilzeichen‘ bis 80 m Höhe umgesetzt werden.

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 Konzepte zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bereits in den formulierten Planungszielen verankert. Die Möglichkeiten der Umsetzung der Qualitätskriterien wurden in einer Untersuchung aufgezeigt und im Planungskonzept berücksichtigt. (siehe Kapitel 4.17.)

2.5.4 Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) untersucht die Landeshauptstadt München seit dem Jahr 2000 den Bestand und die Entwicklung von Gewerbeflächen sowohl für störendes als auch nicht störendes Gewerbe im Stadtgebiet. Die letzten Beschlüsse datieren aus den Jahren 2017 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490) und 2018 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 02731).

Das Grundstück mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 ist in diesen Untersuchungen nicht erfasst, da es zum Zeitpunkt der Untersuchungen für eine Umnutzung zu Wohnen vorgesehen war. Nichtsdestotrotz ist eine Fortnutzung des ursprünglichen Gewerbestandortes bei gleichzeitiger Erweiterung aufgrund des prognostizierten Gewerbeflächenmangels im Hinblick auf gewerbliche Bedarfe sehr zu begrüßen.

2.5.5 Zentrenkonzept

Mit dem Zentrenkonzept verfolgt die Landeshauptstadt München seit 1975 die Strategie eines polyzentrischen Modells zur flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet. In der Fortschreibung aus dem Jahr 2020 ist die Fläche mit dem Hochhaus an der Baierbrunner Straße als ‚in Untersuchung‘ aufgeführt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden zwei Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m² dargestellt. Das nächste Quartierszentrum befindet sich an der Kreuzung Boschetsrieder Straße / Aidenbachstraße. Insgesamt kommt dem Standort damit für den Einzelhandel nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

2.5.6 Klimafahrplan

Mit Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03873) wurde der sog. ‚Klimafahrplan‘ (klimaneutrales München bis 2035) für alle zukünftigen Bebauungsplanverfahren verpflichtend. In diesem Fahrplan werden die drei Aspekte Energie, Mobilität und Stadtklima im Zusammenhang mit konkreten Bebauungsplänen beleuchtet. Festsetzungen zu Klimaschutz / Klimaanpassung sollen erfolgen, soweit keine rechtlichen, technischen oder nutzungsbedingten Gründe dagegensprechen.

Für das vorliegende Projekt wurde durch die Eigentümerin in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR) ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Des Weiteren erfolgte eine Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) bzgl. des Erfordernisses eines stadtklimatischen Gutachtens. Hierzu wurde eine entsprechende Erst-

einschätzung abgestimmt. Durch die Eigentümerin wurde außerdem ein energetisches Konzept für das Bauvorhaben erstellt, das vom RKU geprüft wurde.

2.5.7 Mobilitätsstrategie 2035

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 Prozent des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z.B. in der Teilstrategie Öffentlicher Verkehr dessen Anteil bis 2025 auf 30 Prozent an allen Straßen und Wegen steigen. Für neue Stadtquartiere und die Sanierung bestehender Siedlungsbereiche sollen beispielsweise innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen. Zukunftsfähige Planungen sollten sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d.h. zugunsten der Angebote des Umweltverbunds (Fußverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen gewährleisten zu können, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

Im ersten Halbjahr 2022 hat eine ausführliche Beteiligungsphase mit interessierten Bürger*innen und Fachleuten stattgefunden, welche derzeit ausgewertet wird. Voraussichtlich im Frühsommer 2023 werden dem Stadtrat die Ergebnisse der Beteiligung und der überarbeitenden Entwurf der Mobilitätsstrategie 2035 zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden.

Das von der Eigentümerin im Rahmen des Klimafahrplans vorgelegte Mobilitätskonzept befasst sich mit den beschriebenen Aspekten und wird im Zuge der Genehmigung des Bauvorhabens genauer ausformuliert.

2.5.8 Fortschreibung Nahverkehrsplan

Gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 03.03.2021 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01848) ist bezüglich der Verlängerung der Trambahn-Westtangente (Verlängerung vom U-Bahnhof Aidenbachstraße zur Parkstadt Solln) ein Abzweig Siemensallee in Kategorie B eingestuft (Bedeutung Kategorie B: Verkehrlich sinnvoll, Realisierung anzustreben, vertiefte Untersuchungen und Trassensicherung vornehmen).

Diese Abzweigung soll in den Planungen berücksichtigt und die Trasse offengehalten werden. Erste Varianten zur Neuaufteilung des vorhandenen Straßenquerschnitts der Siemensallee wurden vom MOR an das PLAN übermittelt.

Im Fall der Beibehaltung des öffentlichen Straßenraums in den heutigen Grenzen und unter Berücksichtigung der Regelmaße für die zu berücksichtigenden Verkehrsmittel kann der Entfall von öffentlichen Kfz-Stellplätzen nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechende vertiefende Untersuchungen werden zum gegebenen Zeitpunkt unternommen.

3. Ziele der Planung

Die Planungsziele übernehmen den Zielkatalog aus dem Aufstellungsbeschluss und wurden in einzelnen Bereichen angepasst und konkretisiert.

3.1. Übergeordnete Ziele

Nachhaltigkeit

- Entwicklung des Konzeptes im Sinne der Nachhaltigkeit (bauliche Maßnahmen, Lebenszyklusbetrachtung, laufende Aufwendungen) und der Energieeffizienz (Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Energie).
- Der Klimafahrplan soll in Bezug auf Klimaanpassung (Durchlüftung, Versiegelungsgrad, Regenwassermanagement etc.) beachtet werden.

Integration in den städtebaulichen und freiräumlichen Kontext

- Das Grundstück soll weiterhin einen offenen Charakter aufweisen.
- Gemäß des Strukturkonzepts 2021 mit der angrenzenden Nachbarschaft ist in einer ausreichenden und angemessenen Dimensionierung von 11 m Breite nördlich des bestehenden Hochhauses in ost-westlicher 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.

3.2. Städtebauliche Ziele

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 Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einer wohnverträglichen Gewerbenutzung dienen.
- Unterbringung von öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie zeitweise öffentliche Zugänglichkeit einer Teilfläche des Dachgeschosses.

Ergänzung durch Neubauten

- Integration von gewerblichen Nutzungen im Bestandshochhaus und diese ergänzenden Nutzungen (wie z.B. Gastronomie, Besprechungs- und Konferenzräume, soziale Einrichtungen wie eine private Kindertageseinrichtung) in Neubauten nördlich bzw. südlich des bestehenden Hochhauses. Diese sollen sich in ihrer Höhenentwicklung hinsichtlich der Gebäudehöhen der Umgebung mit maximal 14 m im Süden deutlich unterordnen bzw. mit 18 m im Norden an der Umgebung orientieren und damit ein stimmiges architektonisches und freiräumliches Ensemble bilden.

ble bilden.

- 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.

Wahrung des Fassadencharakters

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

3.3. Grünordnerische Ziele

- Schaffung urbaner Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Rechtliche Sicherung einer Durchwegung zwischen Baierbrunner Straße und dem neuen Wohnquartier ‚Campus Süd‘ für die Allgemeinheit;
- Entwicklung eines attraktiven Arbeitsumfeldes mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren Grün- und Freiflächen für die künftigen Nutzer*innen und die umgebende Nachbarschaft;
- Erhalt und Stärkung des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes entlang der Siemensallee sowie der südlichen Baierbrunner Straße;
- Ersatzpflanzungen zur Kompensation von notwendigen Baumfällungen.

3.4. Verkehrliche Ziele

- 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 angebundenen Tiefgaragenanlage;
- Aufstellung, Umsetzung und Sicherung eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes im Sinne der „Mobilitätsstrategie 2035“.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Dem Bebauungsplanentwurf wurde das, im Auftrag der Eigentümerin entwickelte und im Vorfeld der Kommission für Stadtgestalt, vorgelegte Konzept zugrunde gelegt und unter Berücksichtigung übergeordneter Anforderungen weiterentwickelt.

Das städtebauliche und freiräumliche Konzept des Architekturbüros Henn mit Realgrün Landschaftsarchitekten formuliert unter Einbeziehung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes aus den 1960er Jahren eine Vision für einen zeitgemäßen modernen Bürostandort.

Dazu werden Funktionen, die in der ursprünglichen Konfiguration des weitläufigen Siemens-Areals auf den, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen untergebracht waren (Parkplätze, Kantine, Konferenz), nun innerhalb des Planungsumgriffs mit neuen Funktionen (Kindertageseinrichtung, Cafés, Läden, Fitness) und neuen

Formen von Arbeitswelten (Working Lounge, Co-Working Space) kombiniert. Diese Nutzungsmischung ist für die umgebende Wohnnutzung verträglich.

Ergänzt durch eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen soll ein abwechslungsreicher Bürostandort entstehen. Die geplante Gastronomie und weitere öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss sollen insgesamt zu einer Belebung des Ensembles und des angrenzenden Quartiers ‚Campus Süd‘ sowie der näheren umgebenden Nachbarschaft beitragen.

Als Kernstück des Ensembles soll das Hochhaus wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Bürogebäude zugeführt werden. Das bisherige oberste Geschoss wird vom Technikgeschoss zur Bürofläche umgebaut und mit einer umlaufenden Terrasse mit transparentem Windschutz ergänzt. Diese Terrasse steht als Aufenthaltsfläche den Nutzer*innen zur Verfügung und ist durch vertragliche Sicherung auch zeitweise externen Besucher*innen und somit der Öffentlichkeit zugänglich.

Die Fassade soll die heutigen technischen und energetischen Ansprüche erfüllen, mit einer zeitgemäßen Interpretation der ursprünglichen Gestaltung. Die Eigentümerin beabsichtigt, das gesamte Gebäudeensemble mit einer Zertifizierung nach LEED-Platin Standard umzusetzen.

Im Norden wird dem Hochhaus ein viergeschossiges Eingangsgebäude vorgelagert, das die Ost-West-Ausrichtung des Bestandshochhauses aufnimmt. Die um circa zehn Meter eingezogene östliche Erdgeschossfassade definiert für den gesamten Gebäudekomplex eine klare Eingangssituation an der Baierbrunner Straße. Das Gebäude bleibt unter der Wandhöhe des nördlichen Nachbargebäudes (festgesetzt wird eine Wandhöhe von bis zu 17,80 m) und bildet mit seiner Westfassade die räumliche Kante zum Quartiersplatz des benachbarten Quartiers ‚Campus Süd‘.

Lage und Maßstab des Gebäudes ermöglichen durch einen Abstand von ca. 11 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eine angemessen dimensionierte öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen Baierbrunner Straße und Quartiersplatz, die im Norden von Bäumen und Aufenthaltsflächen flankiert und im Süden von Flächen für Außengastronomie begleitet wird.

In der Zone zwischen dem nördlichen Ergänzungsbau und dem Bestandshochhaus befindet sich eine über Rampen erschlossene Tiefgarage für die notwendigen Fahrradstellplätze.

Im Süden wird das Hochhaus um ein langgestrecktes, in Nord-Südrichtung ausgerichtetes, dreigeschossiges Gebäude ergänzt. Das Gebäude bleibt mit einer Wandhöhe von maximal zulässigen 13,90 m deutlich unter den festgesetzten Wandhöhen von maximal 23,60 m bzw. 42,30 m der westlichen Nachbargebäude im Quartier ‚Campus Süd‘. Es ist in seiner Höhe bewusst niedriger als das Eingangsgebäude und von der Baierbrunner Straße zurückversetzt, um so weit wie möglich den ursprünglichen räumlichen Eindruck einer freien Fläche vor dem Hochhaus aus dem Blickwinkel an der Kreuzung Baierbrunner Straße / Siemensallee aufrecht zu erhalten.

Eine großflächige Abgrabung östlich des Bereiches mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m ermöglicht sowohl die natürliche Belichtung für eine private Kita im ersten Untergeschoss als auch eine davor angeordnete lärmgeschützten

Freispielfläche für die Kita.

Ebenfalls im ersten Untergeschoss erfolgt die Ver- und Entsorgung des Gesamtkomplexes durch eine südlich des Gebäudes angeordnete Zufahrtsrampe, die von der Siemensallee aus erschlossen wird. Über diese Rampe wird auch die Tiefgarage mit weiteren Untergeschossen erschlossen, in der die erforderlichen Pkw-Stellplätze unterzubringen sind.

Die freiraumplanerische Konzeption greift den vorhandenen, prägnanten Vegetationsbestand mit baumüberstandenen Rasenflächen im Süden entlang der Siemensallee sowie im Südosten an der Baierbrunner Straße auf. Dem Außenraum, vor allem zur Baierbrunner Straße sowie zur Siemensallee, wird eine starke grüne Prägung gegeben unter weitestmöglichem Erhalt und Ergänzung der dort vorhandenen Baumkulisse. In diesen Bereichen ist eine Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen und Blühwiesen vorgesehen, welche im Westen durch weitere zu begrünende Flächen ergänzt werden, die jedoch eine intensivere Nutzung auch zum Aufenthalt ermöglichen sollen. Die sonstigen Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes sollen urban gestaltet werden mit überwiegend befestigten Flächen, die z.T. durch Bäume gegliedert und mit Freiraumelementen wie einer Pergola, einem Wasserbecken und sonstigen Aufenthaltsbereichen mit Freisitzen, ausgestattet werden. Diese befestigten Flächen haben verschiedene, größtenteils sich überlagernde Funktionen zu erfüllen, z.B. Durchwegung, Anlieferung, Feuerwehrflächen.

Rund um das Ensemble öffnen sich die Gebäude mit öffentlichen Funktionen wie Läden und Gastronomie mit Außengastronomieflächen, so dass belebte urbane Bereiche entstehen. Ein Schwerpunkt liegt dabei im Norden und Westen zur öffentlichen Durchwegung und zum Quartiersplatz des Quartiers ‚Campus Süd‘. Die ebenerdigen Freiflächen zusammen mit den Außengastronomieflächen sorgen für ein umfangreiches Pausen- und Freizeitangebot sowohl für die Nutzer*innen als auch für die Nachbarschaft bzw. Besucher*innen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet MK festgesetzt. Im derzeit geltenden Stand des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) der Landeshauptstadt München ist das Planungsgebiet als Kerngebiet bereits dargestellt. Die geplanten Nutzungen, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl entsprechen dem Zweck und den Zulässigkeiten der Definition des Kerngebiets gemäß BauNVO.

Zur Belebung des Quartiers soll durch Ausschluss von Büronutzungen im Erdgeschoss in den geplanten Neubauten mit den maximal zulässigen Wandhöhen von 13,90 m und 17,80 m sichergestellt werden, dass in diesen Bereichen neben Empfang und Foyer überwiegend Gastronomienutzungen sowie kleinteilige Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden. Eine Ausnahme bilden Gemeinschafts- und Besprechungsräume, die einen (halb-)öffentlichen Charakter aufweisen. Diese werden mit einem untergeordneten Anteil von 10 % der jeweiligen Erdgeschossfläche zugelassen.

Im Planungsgebiet werden zur Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes der LHM und des bereits in unmittelbarer Nähe vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandels (vgl. Kapitel 4.20 Infrastruktur) nur kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Diese werden auf das Erdgeschoss begrenzt, um die Nutzung als Bürostandort nicht einzuschränken.

Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da auch eine anteilige Nutzung eine unerwünschte Verringerung der Büroflächen bewirken würde und keine Nutzungen im Planungsgebiet angesiedelt werden sollen, die eine Rücksichtnahme auf nächtliche Lärmgrenzwerte erfordern würden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet würde der städtebaulichen Konzeption mit überwiegend Büro- und Gewerbenutzung und dem geplanten sehr hohen Wohnanteil bzw. dem bestehenden Senioren-Pflegezentrum in der Umgebung nicht entsprechen.

Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros werden deshalb ausgeschlossen. Für weitere gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Vergnügungsstätten sind wegen der möglichen Betriebszeiten in den Nachtstunden ab 22.00 Uhr Lärmkonflikte mit der umliegenden Bebauung anzunehmen, so dass sie ebenfalls ausgeschlossen werden.

Als einzige geschossflächenrelevante Nutzung ist im ersten Untergeschoss im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m eine nach Osten ausgerichtete natürlich belichtete private Kindertageseinrichtung (Kita) mit angrenzender Freispielfläche zulässig. Damit soll ein Angebot an sozialer Infrastruktur u.a. für künftige Nutzer*innen geschaffen werden. Durch die Kombination der Kindertageseinrichtung mit einem großzügig dimensionierten Hanggarten wird zum einen eine ausreichende natürliche Belichtung ermöglicht und zum anderen eine vielfältig nutzbare Spiellandschaft in direktem räumlichem Zusammenhang geschaffen.

Tankstellen, die gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 5 und Absatz 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind, werden nicht zugelassen, da sie dem angestrebten urbanen Charakter des Quartiers zuwiderlaufen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit der entsprechenden Lärm- und Geruchsbelastung für die Umgebung nach sich ziehen würden.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele ist die Revitalisierung der Gewerbebranche als Bürostandort angestrebt; das städtebauliche Konzept ist auf die entsprechenden Anforderungen und Auswirkungen abgestimmt. Anteilige Wohnnutzung würde andere Anforderungen stellen und zudem – was nicht erwünscht ist – die Flächen des Bürostandortes reduzieren, so dass für das Planungsgebiet eine Wohnnutzung gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 6 und Absatz 3 Nr. 2 BauNVO vollständig ausgeschlossen wird.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Geschossfläche (GF), durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Wandhöhen bestimmt. Die Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m über Normalhöhennull (ü. NHN 2016). Mit diesen Fest-

setzungen kann einerseits das gewünschte architektonisch-städtebauliche Erscheinungsbild des prägnanten Bürohochhauses gesichert und andererseits eine verträgliche Nachverdichtung am Standort gewährleistet werden.

Zulässige Geschossfläche

Gemäß Planzeichnung wird eine Geschossfläche (GF) von 49.600 m² festgesetzt. Die Geschossfläche wurde anhand der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Form der Baukörper und einer entsprechenden Geschossigkeit ermittelt. Diese berücksichtigt im Bereich des bestehenden Hochhauses eine Erneuerung der Fassade inklusive Puffer für eine größere Fassadenstärke, die Umgestaltung des Dachgeschosses sowie eine Ergänzung durch Neubauten. Die Geschossfläche setzt sich zusammen aus einem Anteil von ca. 38.600 m² im Bereich des bestehenden Hochhauses und ca. 11.000 m² im nördlichen und südlichen Ergänzungsbau inklusive Verbindungsbauten.

In Folge ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,18. Mit diesem Wert wird der Orientierungswert von 3,0 gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete maßvoll überschritten.

Da zusätzliche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen grundsätzlich Einfluss auf den Freiflächenbedarf, die Verkehrsmengen etc. haben, sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.

Um Anreize zur Herstellung einer nicht ursächlichen Kindertageseinrichtung mit etwa 100 Plätzen zu schaffen und damit zur Verbesserung der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur beizutragen, darf die festgesetzte Geschossfläche durch die Geschossfläche einer Kindertageseinrichtung im Untergeschoss des Baukörpers mit der maximal zulässigen Wandhöhe 13,90 m um bis zu 1.350 m² überschritten werden. In Folge erhöht sich die GF auf 50.950 m² und damit die GFZ auf 3,27. Die Überschreitung des Orientierungswertes für Kerngebiete liegt damit knapp unter 10 %.

Die Verträglichkeit des sich ergebenden Maßes der Nutzung einschließlich der zusätzlich zulässigen Geschossflächen wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen und grünplanerischen Konzeptes untersucht.

Die Höhe der Geschossfläche resultiert aus dem Ziel, einen ursprünglich monofunktionalen Gewerbestandort mit gutem ÖPNV-Anschluss in einen lebendigen und vielfältigen Stadtbaustein umzuwandeln. Dazu werden neben den ursprünglich im Bestandshochhaus vorhandenen Großraumbüros in den Neubauten neue Büroformen und flankierende Nutzungen wie Kantine und Konferenzflächen untergebracht. Diese werden durch zusätzliche öffentliche Funktionen (Läden, Cafeteria, Kindertageseinrichtung) ergänzt. Im Zusammenspiel mit einer angestrebten wirtschaftlichen Nutzung des beschränkt zur Verfügung stehenden Grund und Bodens entsteht hierbei eine entsprechende städtebauliche Dichte. Zudem findet diese Verdichtung auf einem bereits intensiv gewerblich genutzten Grundstück statt.

Aufgrund der gewählten Baukonfiguration und der abgestuften Höhenentwicklung ist dennoch eine ausreichend gute Belichtung und Belüftung der Baukörper gewährleistet.

Die erforderlichen Freiflächen für die geplanten Arbeitsplätze entsprechend der Ori-

entierungswerte der Landeshauptstadt München von 2 m² pro Arbeitsplatz können auf dem Grundstück ebenerdig nachgewiesen werden. Die Freiraumgestaltung bietet eine hohe Aufenthaltsqualität im Zusammenspiel mit dem benachbarten Quartiersplatz im Bereich des westlich angrenzenden Quartiers ‚Campus Süd‘. Zudem ist die im Süden benachbarte Parkanlage des Siemens-Sportparks für eine Freizeitnutzung zugänglich.

Der sich aus der Planung einschließlich Neubauten ergebende Mehrverkehr kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden. Insgesamt erscheint daher die maßvolle Überschreitung des Orientierungswertes in Bezug auf die GFZ für Kerngebiete nach § 17 BauNVO verträglich.

Zulässige Grundfläche

Für das Maß der Überdeckung des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 2 BauNVO wird im Plan eine Grundfläche (GR) von 6.240 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,40 und liegt damit weit unterhalb des mit 1,0 angesetzten Orientierungswertes für Kerngebiete nach § 17 BauNVO.

Berücksichtigt sind hierbei die Ausnutzung des festgesetzten Bauraums durch die in der Planzeichnung vorgeschlagene Form der Baukörper, sowie darüber hinaus gehende zulässige Bauteile.

Für Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO wird abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine maximal zulässige Fläche von 6.610 m² bestimmt. Die Überschreitung der festgesetzten GR wird begrenzt, um Teile des Planungsgebietes unversiegelt zu lassen, eine Begrünung zu ermöglichen und einen Teil des Baumbestands zu erhalten, der durch seine Verdunstungsleistung einen Beitrag zur Klimaanpassung liefert. Damit beträgt die zulässige Gesamtversiegelung auf dem Grundstück 12.850 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,83.

Die Festlegung dieser Werte ist begründet im städtebaulichen Ziel, eine Gewerbebrauche zu revitalisieren. Gemäß den konzeptionellen Überlegungen erfordert dies zusätzliche Nutzungen in ergänzenden Neubauten, die sich im Bestand nicht abbilden lassen. Daraus abgeleitet wird eine hochwertige Freiflächengestaltung mit einem hohen Anteil an befestigten Flächen umgesetzt. Diese dienen u. a. der geforderten Durchwegung zum Quartier ‚Campus Süd‘. Das Freiraumkonzept mit urban gestalteten, nutzbaren Freiflächen in Verbindung mit dem im Bereich des Quartiers ‚Campus Süd‘ geplanten Quartiersplatz ergibt ein stimmiges Gesamtkonzept, das eine Aufwertung für das gesamte Quartier darstellt.

Eine weitere Begründung für die Überschreitung entsteht durch die Anordnung von erforderlichen Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage. Schon allein der Bestandsbaukörper erzeugt mit seiner Büronutzung Stellplatzanforderungen, die sich nicht ebenerdig auf dem Grundstück abbilden lassen. Eine Reduktion der Fläche der Tiefgarage zur Verringerung der Versiegelung würde zusätzliche Untergeschosse bedeuten, die in das Grundwasser eingreifen und damit zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden.

Ein weiteres Argument für eine größere Versiegelung ist die städtebaulich verträgliche Anordnung von Fahrradabstellplätzen über eine Erschließungsrampe im Unter-

geschoss, um über das erforderliche Maß hinaus Stellplätze und damit Anreize für ein geändertes Mobilitätsverhalten zu schaffen.

Die Anordnung von Pkw und Fahrrädern im Untergeschoss ermöglicht im Gegenzug die Schaffung von hochwertigen ebenerdigen Aufenthaltsbereichen für die Nutzer*innen des Planungsgebiets.

Vorgenannte Gründe rechtfertigen eine Festsetzung der GRZ von 0,83.

4.4. Höhenentwicklung und Abstandsflächen

Die zukünftige Höhenentwicklung wird durch die als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen geregelt. Diese beziehen sich auf den aus der Bestandsumgebung abgeleiteten Höhenbezugspunkt 554,20 m über Normalhöhennull (ü. NHN 2016) an der Nordostseite des Planungsgebietes.

Um das Hochhaus zu betonen und einen deutlichen Unterschied in der Höhenentwicklung sicherzustellen, werden die beiden neuen Baukörper auf ihre maximal zulässigen Wandhöhen von 17,80 m und 13,90 m beschränkt. Die niedrigere maximal zulässige Wandhöhe von 13,90 m für den südlichen Baukörper sichert die deutliche Unterordnung dieses Baukörpers gegenüber dem Hochhaus und der geplanten, westlich angrenzenden Bebauung und trägt damit dem Charakter des ursprünglich freistehenden Hochhauses Rechnung.

Die zurückgesetzten Baukörper mit einer maximal zulässigen 6,00 m Wandhöhe fungieren als Verbindungen zwischen den drei Hauptbaukörpern und sind deswegen in ihrer Höhe zurückgenommen.

Das Bestandshochhaus soll erhalten bleiben, wobei das bestehende Technikgeschoss im 21. Obergeschoss zu einem Büroggeschoss umgenutzt werden soll. Um die umliegenden entstehenden Terrassenflächen nutzbar zu machen, müssen diese mit einem Windschutz geschützt werden. Mit der differenzierten Festsetzung der Höhenentwicklung für das Hochhaus soll das Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes in seiner Grundstruktur gesichert werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von maximalen Höhen von Dachaufbauten und für die Windschutzelemente sichergestellt, dass die schlichte, gradlinige Silhouette des Hochhauses auch aus größerer Entfernung gewahrt bleibt.

Der Bebauungsplan setzt für das genehmigte, im Umbau befindliche Hochhaus eine neue maximal zulässige Wandhöhe von bis zu 74,50 m an der Außenfassade und eine maximal zulässige Wandhöhe von bis zu 78,50 m im zurückgesetzten Staffelgeschoss fest, um im Bereich des ehemaligen Dachaufbaus eine für Büronutzung angemessene Raumhöhe zu ermöglichen. Um für die Nutzung notwendige Windschutzelemente und Dachaufbauten zu ermöglichen, darf diese Wandhöhe im Bereich der Außenfassade auf eine maximal zulässige Wandhöhe bis zu 79,00 m hochgezogen werden. Diese Höhe wurde bei der Prüfung der erforderlichen Abstandsflächentiefen zugrunde gelegt. Sie liegt knapp unter der nach dem Entwurf der ‚Hochhausstudie München‘ an diesem Ort zulässigen, definierten Höhe von 80,00 m für ‚Stadtteilzeichen‘ und ist damit an der Grenze zu einem ‚stadtweit wirksamen Zeichen‘. Eine minimale Überschreitung dieser Höhe ist nur durch technische Dachaufbauten auf dem zurückgesetzten Staffelgeschoss zulässig (siehe Kapitel 4.5). Dies wird an dieser Stelle akzeptiert, da es sich um untergeordnete und zurückversetzte Bauteile han-

delt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Absatz 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) von 0,4 H für Kerngebiete können durch die Neubauten mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m, 13,90 m bzw. 17,80 m auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden.

Das Hochhaus genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz.

Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1930b und Nr. 1930d sind auf diesen Umstand abgestellt.

Aufgrund der geplanten Erhöhung des Bestandshochhauses sind nunmehr auch hier die Werte der aktuell gültigen BayBO mit 0,4 H Abstandsflächentiefe im MK anzusetzen.

Dies wirkt sich wie folgt aus:

- Die westliche Abstandsfläche überschreitet die Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 501, Gemarkung Thalkirchen, um bis zu 12,50 m.
- Die östliche Abstandsfläche überschreitet die Straßenmitte der Baierbrunner Straße um bis zu 13,00 m. Davon fällt um bis zu 1,80 m auf die Grundstücke FlurstücksNrn. 501/61 und 501/72, Gemarkung Thalkirchen.

Um das Bestandshochhaus gemäß der städtebaulichen Zielsetzung umbauen zu können, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Verkürzung der Abstandsflächen nach Westen bis zur Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 501 Gemarkung Thalkirchen und nach Osten bis zur Straßenmitte der Baierbrunner Straße festgesetzt.

Dabei kann sichergestellt werden, dass die Eigentümer*innen der Grundstücke Flurstück Nrn. 501, 501/61 und 501/72, Gemarkung Thalkirchen, durch die Verkürzung der Abstandsflächen keinen Nachteil erleiden, da diese hinter der bereits genehmigten Situation zurückbleiben und keine Abstandsflächen auf ihren Grundstücken übernommen werden müssen. Die zwischenzeitlich erfolgte bauliche Entwicklung östlich (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b) sowie die Planungen westlich (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d) des Bestandshochhauses berücksichtigen den ursprünglichen Bestand in den jeweiligen Untersuchungen zur Belichtung und reagieren mit entsprechenden Festsetzungen. Die nunmehr geringfügige Verbreiterung / Erhöhung des Bestandshochhauses verändert zwar diese Rahmenbedingungen, lässt aber mit Blick auf die Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930b sowie die Untersuchungen zur Belichtung im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930d keine spürbaren Auswirkungen erwarten. Dazu trägt die festgesetzte, transparente Ausgestaltung der Erhöhung sowie die andere Wirkung der Verschattung durch höher liegende Gebäudeteile bei: Der Schattenwurf wandert umso schneller, je höher ein Punkt vom Erdboden entfernt ist. Damit ist an den zusätzlich verschatteten Gebäudeteilen der umgebenden Bebauung eine ausreichende Belichtung weiterhin sichergestellt.

Die Eigentümerin hat darüber hinaus mit den betroffenen Nachbar*innen entsprechende unterstützende Nachbarschaftsvereinbarungen abgeschlossen.

Innerhalb des Grundstücks gelten zwischen dem Bestandshochhaus und den geplanten Anbauten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Die dafür erforderlichen gesunden Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse werden gewährleistet. Für die Belüftung werden je nach Gebäudeteil entsprechende Lösungen nach Stand der Technik vorgesehen.

Für eine ausreichende Belichtung der dauerhaft genutzten Flächen ist nach Arbeitsstättenrichtlinien ein Anteil an lichtdurchlässiger Fensterfläche von mindestens 10 % der dahinter liegenden Raumfläche erforderlich. Dies wird in allen Gebäudeteilen mit den geplanten Fassadentypologien erfüllt.

Da es sich beim geplanten Ensemble um eine Büro- und Gewerbenutzung handelt, besteht keine Anforderung der direkten Sonneneinstrahlung mit vorgeschriebener Dauer an den jeweiligen Stichtagen, wie sie für einen Wohnungsbau notwendig wäre.

4.5. Überschreitung des Bauraums, Abweichung von Baulinien

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch textliche Festsetzungen.

Der nördliche Baukörper soll dabei die östliche und westliche Außenkante des Hochhauses aufnehmen. Analog trifft dies beim südlichen Baukörper auf die westliche Außenkante zu. Daher werden die Bauräume im Bereich der ergänzenden Gebäude als Baulinien in Flucht mit dem Bauraum des Hochhauses festgesetzt. Um diese Flucht auch in Abhängigkeit von der noch ausstehenden konkreten Fassadenplanung für das Hochhaus sichern zu können, darf hinter den Baulinien um bis zu 0,50 m zurückgeblieben werden.

Im Bereich des Hochhauses sind für die Erschließung des Erdgeschossniveaus sowie als Fluchtwege ergänzende Treppenaufgänge erforderlich, die über die festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 11,0 m um bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten dürfen.

Von den festgesetzten Baulinien darf im Erdgeschoss zurückgewichen werden, so dass die Obergeschosse eine eindeutige städtebauliche Kante bilden und über dem Erdgeschoss zu schweben scheinen. Im Norden wird so der Haupteingangsbereich des geplanten Gebäudekomplexes städtebaulich deutlich akzentuiert. In den weiteren Bereichen werden Spielräume für Außengastronomieflächen geschaffen. Dasselbe Prinzip wird auch an den Baugrenzen der beiden Neubauten angewendet und führt zu weiteren Spielräumen für geschützte Vorbereiche, Außengastronomie und Schaufensterzonen für die Ladengeschäfte.

4.6. Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung, Anlagen zu Solarenergienutzung

Um einerseits die Dachform des Bestandshochhauses als auch die prägende Dachform der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung in der Umgebung aufzunehmen, sind für das Planungsgebiet ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auch eine Nutzung der Dachflächen für eine Begrünung, als Dachgarten und für Solarenergie ermöglicht.

Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dachflächen sind funktionell erforder-

derlich und gleichzeitig visuell wirksam. Sie sind auf den ergänzenden nördlichen und südlichen Neubauten sowohl von den Hochpunkten in der Umgebung als auch vom bestehenden Hochhaus aus einsehbar. Darüber hinaus können sie auch aus einer ebenerdigen Position bei entsprechender Entfernung wahrgenommen werden. Aufgrund der stadträumlichen Wirkung betrifft dieser Aspekt ebenfalls das bestehende Hochhaus.

Aus diesem Grund werden dezidierte Festsetzungen zu Umfang, Ausführung und Lage der Dachaufbauten und technischen Anlagen getroffen, um ein geordnetes Erscheinungsbild und eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dachaufbauten und technisch notwendige Anlagen werden nur im Zusammenhang mit den Funktionen des darunter liegenden Gebäudekomplexes ermöglicht, um den Umfang auf das notwendige Maß zu beschränken. Die geforderte bauliche Zusammenfassung und entsprechende Einhausung zielen auf ein bestmögliches Erscheinungsbild ab. In den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m und 17,80 m umfasst die Einhausung auch eine Überdeckelung von Aufbauten und Anlagen, um ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild bei der Ansicht von den höheren umliegenden Punkten zu erzielen.

Ausgenommen von der baulichen Zusammenfassung und Einhausung sind Anlagen zur Solarenergienutzung aufgrund ihrer technischen Anforderungen. Zudem sind diese durch die geringere Höhenentwicklung aus der Umgebung kaum wahrnehmbar.

Der Anteil der Dachaufbauten und technischen Anlagen wird im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 78,50 m auf maximal 50 %, bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 17,80 m auf maximal 25 % und im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m auf maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses beschränkt, wobei Anlagen zur Solarenergienutzung von diesen Begrenzungen ausgenommen sind. Die jeweiligen Flächenanteile ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen technischen Anforderungen an die jeweiligen Dachflächen, gleichzeitig sollen mit der Beschränkung sonstige Erfordernisse wie Begrünungsmaßnahmen und Dachgartennutzung berücksichtigt werden.

Der deutlich höhere Anteil im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 78,50 m ist damit begründet, dass sich in diesem Bereich aufgrund der inneren Grundstruktur des Hochhauses ein relativ hoher Anteil an Dachaufbauten und technischen Anlagen im Verhältnis zur Grundfläche ergibt.

Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 17,80 m verbleiben neben den Dachaufbauten noch ausreichend Flächen für eine extensive Dachbegrünung sowie eine Solarenergienutzung.

Im Bereich des südlichen Ergänzungsbaus mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m werden die Dachaufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses beschränkt, um neben der Solarenergienutzung und einer extensiven Dachbegrünung auch eine Dachgartennutzung in Verbindung mit einer intensiven Dachbegrünung zu ermöglichen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind von diesen Flächenbegrenzungen ausgenommen, da aus Gründen des Klimaschutzes auch ein größerer Anteil an Solarflächen erwünscht ist.

Die optische Wirksamkeit der Dachaufbauten und Anlagen wird durch das Zurücksetzen von der Dachkante begrenzt. Sie sind, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Gebäude abzurücken, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Dachaufbauten gestalterisch hinter die Gebäudekubatur zurücktreten und negative Auswirkungen auf den öffentlichen und privaten Freiraum vermieden werden. Damit ist auch sichergestellt, dass sich durch Dachaufbauten keine weiteren Auswirkungen auf die zu prüfenden Abstandsflächen ergeben.

Um sicherzustellen, dass Dachaufbauten in der Höhe auf das notwendige Maß beschränkt werden, wird die zulässige Höhe begrenzt. Die zulässige maximale Höhe von 5,00 m für Dachaufbauten ergibt sich aus den Anforderungen an Aufzugsüberfahrten mit einem Haltepunkt auf der Dachfläche, um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu ermöglichen. Die geringere maximale Höhe von 1,50 m für Anlagen zur Solarenergienutzung ist ausreichend für Anlagen dieser Art.

Da die Fläche auf dem Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m als umlaufende Dachterrasse genutzt werden soll und sowohl von den Abmessungen als auch vom Flächenzuschnitt sehr begrenzt ist, sollen hier keine Dachaufbauten und technischen Anlagen entstehen.

Da es sich bei den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m um relativ kleine Bereiche handelt, die zudem auch schon aus geringer Entfernung von unten einsehbar sind, sind Dachaufbauten und technische Anlagen nicht zulässig. Zulässig sind ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderliche Absturzsicherungen für Dachterrassen.

Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 78,50 m sind Dachaufbauten mit unterschiedlichen Höhen erforderlich. Um ein einheitliches Bild zu erzeugen, soll eine Einhausung auf eine einheitliche Oberkante hochgezogen werden. Die zulässige Oberkante der Einhausung ist an die realisierte Höhe der transparenten Windschutzelemente gekoppelt und darf diese maximal um 2,00 m auf eine Oberkante von bis zu 81,00 m überschreiten, um die Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Die einzige Ausnahme bildet als untergeordnetes technisches Element eine Fassadenbefahranlage, die aufgrund ihrer technischen Anforderungen um maximal 1,00 m über die Oberkante der Einhausung bzw. die maximale Oberkante von 81,00 m herausragen darf. Mit diesen Festsetzungen soll der Eindruck eines kubischen Baukörpers in der Fernwirkung gestärkt werden.

Die vom Hochhaus sowie auch von den höheren Nachbargebäuden aus gut einsehbaren Dachflächen der Ergänzungsbauten erhalten durch eine mindestens extensive Begrünung ein attraktives Erscheinungsbild. Ausgenommen hiervon sind diejenigen Teilbereiche der Dachflächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen angeordnet sind. Die Dachbegrünung wird aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm festgesetzt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, da eine gewisse Speicherkapazität für das Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Mit ihren Funktionen in Bezug auf Regenrückhaltung, Verdunstung und

Staubbindung, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken, kann sie außerdem zu einer Verbesserung der Energiebilanz durch eine erhöhte Wärmedämmung und eine Verbesserung der Effektivität von Anlagen für die Solarenergienutzung beitragen. Aufgrund der Verwendung von arten- und blütenreichen Ansaaten bzw. Anpflanzungen leistet sie einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt. Von den Festsetzungen zur Begrünung sind die Dachflächen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m und 78,50 m aufgrund der hohen Windlast ausgenommen.

In den Bereichen mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m, 13,90 m und 74,50 m sind Dachterrassen bzw. Dachgärten zur Nutzung für Nutzer*innen als Frei- bzw. Aufenthaltsfläche zulässig. Wegen der erhöhten Windlast, ist auf dem Hochhaus lediglich eine Dachterrasse vorzusehen.

Die Dachflächen der Verbindungsbauten mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,00 m sind über das jeweils angrenzende aufgehende Geschoss (Büroflächen) zugänglich, so dass für eine Freiflächennutzung keine Dachaufbauten für den Zutritt erforderlich sind. Ein Anteil von maximal 20 % der Dachfläche ist als befestigte Fläche zur Nutzung als Dachterrasse zulässig. Die Versiegelungsbeschränkung erfolgt, um extensiv begrünte Flächen zu ermöglichen und um eine Speicherkapazität für das Niederschlagswasser zur Verfügung zu stellen.

Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m ist die Dachfläche über einen zulässigen Dachaufbau mit Treppenhaus und Aufzug zugänglich. Bei Anlage eines Dachgartens in diesem Bereich sind befestigte Flächen bis maximal 40 % der nutzbaren Dachfläche außerhalb der Dachaufbauten zulässig. Damit können nutzbare, begehbare Flächen zur Ergänzung des erdgeschossigen Freiraumangebots geschaffen werden. Die verbleibenden Flächen sind intensiv zu begrünen. Damit sind Modellierungen mit unterschiedlichem Substrataufbau zur Gestaltung der Pflanzflächen auch unter Verwendung von Gehölzen möglich, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Vor allem größere Gehölzpflanzungen können sich dabei positiv auf den Windkomfort auf der Dachfläche auswirken. Darüber hinaus wird die Speicherkapazität für Niederschlagswasser erhöht. Die befestigten Flächen sind in diese Bereiche zu entwässern. Dadurch erfüllt die Dachfläche in Verbindung mit einer Dachgartennutzung ökologische Funktionen und wirkt sich positiv auf das lokale Kleinklima aus.

Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m erfolgt keine Beschränkung der befestigten Flächen, da eine Dachbegrünung aufgrund hoher Windlasten nicht sinnvoll ist. Die gesamte Fläche kann als befestigte Fläche zur Nutzung als Dachterrasse herangezogen werden. Sie wird über die Haupterschließungsflächen und die angrenzenden Büroräume erschlossen, die Aufenthaltsqualität kann durch entsprechende Windschutzelemente gemäß § 4 Absatz 2 hergestellt werden.

Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) auf den Dächern über die gemäß Absatz 3 zulässigen Flächen für Dachaufbauten hinaus zulässig. Im Fall, dass die Kombination von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer Dachbegrünung getrennt erfolgt, dürfen die Anlagen zur Nutzung von Solar-

energie maximal 40 % außerhalb der nach Absatz 3 zulässigen Flächen für Dachaufbauten einnehmen. Dabei ist auf einer Dachfläche, die im Größenumfang der Fläche der jeweiligen Anlage zur Solarenergienutzung entspricht, eine mindestens extensive Dachbegrünung herzustellen. Mit dieser Festsetzung wird einerseits verhindert, dass sämtliche nutzbaren Dachflächen ausschließlich der Solarenergienutzung dienen und damit eine Dachbegrünung entfällt. Mit Hilfe der Festsetzung der Mindestsubstratschichtdicke von 20 cm für die extensive Dachbegrünung flächenmäßig im gleichen Umfang wie die Solarenergienutzung stehen ausreichende Speicherkapazitäten für das anfallende Niederschlagswasser zur Verfügung. Somit dient diese Festsetzung dazu, unterschiedliche ökologische Aspekte in Einklang zu bringen und auch einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Unter Abwägung aller Anforderungen bezüglich Haustechnik, Gebäudenutzung, Klima- und Naturschutz sowie lagebedingter Wirkungseffizienz von Anlagen zur Solarenergienutzung steht von der gesamten Dachfläche nur ein untergeordneter Anteil für die aktive Nutzung von Solarenergie zu Verfügung. Im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m werden Anlagen für Solarenergienutzung auf mindestens 30 % der Dachfläche als zu errichten festgesetzt. Dies entspricht ca. 11,5 % der gesamten Dachflächen. Um jedoch insgesamt die hohen Zielsetzungen für ein nachhaltiges Areal zu erreichen, wird zusätzlich im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m auf mindestens 16 % der (Gesamt)Fassadenfläche die Errichtung von Anlagen für Solarenergienutzung als Fassadenelement (z.B. als den Geschosdecken vorgehängte horizontale Paneelbänderung der Fassade) festgesetzt. Insgesamt werden so ca. 2.900 m² Fläche für Photovoltaik-Anlagen verbindlich festgesetzt, umgerechnet entspricht dies ca. 59 % der gesamten Dachflächen im Planungsgebiet.

Die festgesetzten Flächenanteile für Anlagen sind Bruttoangaben und beinhalten alle technisch notwendigen Abschläge für Konstruktion und Montage. Die Flächenfestsetzung korrespondiert mit den seitens der Eigentümerin gemachten Angaben zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

4.7. Nebenanlagen

Zur Sicherung von Nutzbarkeit und Gestaltungsqualität der nicht überbauten Freiflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO oberirdisch nur in die Hauptgebäude integriert sowie unterirdisch nur innerhalb der Bauräume oder der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die aufgrund der Nutzungszwecke sowie zur Sicherung einer qualitätvollen und funktionalen Gestaltung sinnvoll oberirdisch in die Freiflächen außerhalb der Bauräume angeordnet werden müssen.

Hierzu gehören die gemäß Planzeichnung zulässigen oberirdischen Fahrradabstellanlagen (siehe auch Kapitel 4.8.9), die aufgrund ihrer schnellen Erreichbarkeit vorwiegend für Besucher*innen vorgesehen sind und daher nur in begrenzter Anzahl in den festgesetzten Bereichen zur Verfügung stehen.

Die für eine Tiefgarage erforderlichen Belüftungs- und Entrauchungsanlagen sowie

die für die Gebäude erforderlichen Be- und Entlüftungsanlagen, Versorgungsschächte und Einbringöffnungen sind mit einer Beschränkung auf eine maximale Höhe von 0,50 m über Geländeoberkante zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Nebenanlagen sich in die Freiflächengestaltung gut integrieren lassen.

Westlich des Bauraumes ist eine Pergola für einen beschatteten Aufenthaltsbereich für die Nutzer*innen zulässig. Eine Beschattung kann durch Solarpaneele realisiert werden.

Die beiden Pavillons westlich des Bauraums sind in den angegebenen Dimensionen zulässig. Sie dienen für einen überdachten Aufenthalt im Freien, der bei jedem Wetter nutzbar ist.

Die Umsetzung einer Kindertageseinrichtung im ersten Untergeschoss mit tiefer liegender Freispielfläche zur Sicherung gesunder Belichtungsverhältnisse erfordert aufgrund der im Zusammenhang mit der Freispielfläche erforderlicher Nebenanlagen weitere Festsetzungen. Die beschriebenen baulichen Anlagen sind innerhalb der „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ zulässig und übernehmen neben der eigentlichen Stützwandfunktion zum Abfangen des Geländes weitere Aufgaben. Sie enthalten Nebenräume für die angrenzende Freispielfläche der Kindertageseinrichtung, Fluchttreppenhäuser aus der Tiefgarage, einen Ausgang aus dem Fluchttunnel des südlichen Baukörpers sowie Luftansaugöffnungen für Tiefgarage und Hochhaus.

Aufgrund ihrer Höhe über Gelände dienen sie gleichzeitig als Absturzsicherung zur abgesenkten Freispielfläche. Beide Anlagen übernehmen zusätzlich die Funktion einer Lärmschutzwand für die Freispielfläche. Die festgesetzte Höhe von 1,10 m, bezogen auf die direkt angrenzende Geländeoberkante, entspricht dabei der notwendigen Höhe als Absturzsicherung, die nach Arbeitsstättenrichtlinien in jedem Fall eingehalten werden muss, und ebenso der nach Berechnung nötigen Höhe, um die gewünschte Wirkung als Lärmschutz zu entfalten. Um städtebaulich möglichst wenig in Erscheinung zu treten, soll diese Höhe möglichst nicht überschritten werden.

Als Ergänzung zur Kindertageseinrichtung im ersten Untergeschoss ist im direkten Anschluss nach Osten zwischen den nach Buchstabe e zulässigen Stützbauwerken eine Freispielfläche mit den dazu erforderlichen Spieleinrichtungen und befestigten Flächen zulässig. Um eine qualitätvolle und funktionale Gestaltung der Kindertageseinrichtung mit ihrer Freispielfläche zu sichern, sind notwendige Nebenanlagen in Form von Spieleinrichtungen für diese auch außerhalb der Bauräume zulässig.

Für einen geordneten Ablauf der Müllentsorgung wird gemäß Planzeichnung eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter am Abholtag an der Siemensallee unmittelbar westlich angrenzend an die Tiefgarageneinfahrt zugelassen, da diese nur eine begrenzte räumliche Wirkung entfaltet. Der Umfang der Fläche wurde anhand von Abschätzungen ermittelt, die eine häufigere Leerung der Wertstoffbehälter – auch durch private Unternehmen – unterstellt. Damit kann die Fläche entsprechend klein gehalten werden.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter den in der Satzung bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise von der festge-

setzten Lage der Nebenanlagen und der Aufstellflächen für Müllbehälter geringfügig abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4.8. Werbeanlagen

Für Kerngebiete ist Werbung gebietstypisch und für Gewerbebetriebe und Unternehmen für deren Auffindbarkeit und Orientierung unerlässlich. Fremdwerbung ist grundsätzlich ausgeschlossen, um Werbeanlagen ausschließlich auf die im Gebiet ansässigen Betriebe zu beschränken.

Es werden Festsetzungen getroffen, die die Art und den Umfang an Werbung regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und für das nähere Umfeld den Standort von Unternehmen bzw. Einrichtungen kenntlich machen. Sie sollen das architektonische und freiraumplanerische Erscheinungsbild sowie das Stadt- und Landschaftsbild nicht stören und sich in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anpassen.

Werbeanlagen in Form laufender Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind aufgrund ihrer Störwirkung für die Nachbarschaft grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit einer Festsetzung von Größe und Art der Werbeanlagen, sowie der Einschränkung in der Anordnung auf den Fassaden wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden. Die Regelungen dienen dazu, den Umfang der Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Freistehende Werbeanlagen werden so weit begrenzt, dass die Werbung öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Flächen nicht dominiert, aber eine gute Auffindbarkeit und Orientierung im Planungsgebiet sichergestellt wird.

4.9. Verkehr

4.9.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Planungsgebietes für Kfz erfolgt sowohl von Nordosten aus der Baierbrunner Straße sowie von Südwesten aus der Siemensallee.

Im Nordosten ist eine großzügig dimensionierte Vorfahrt zum Haupteingang im nördlichen Bauteil (z.B. für Taxis) vorgesehen. Von dort aus kann direkt wieder auf die Baierbrunner Straße eingefädelt werden. In südlicher Verlängerung sind auf Höhe des Bestandshochhauses drei Kurzzeitstellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung sowie zur kurzzeitigen Nutzung für Paketdienste angeordnet. Südlich davon ist eine zusätzliche Ausfahrt auf die Baierbrunner Straße festgesetzt. Entlang des Nordbaukörpers erfolgt, ebenfalls von der Baierbrunner Straße aus, die Zufahrt für die oberirdische Anlieferung von Einzelhandel und Gastronomie, die im Erdgeschoss vorgesehen sind. Darüber hinaus ist über diese Zufahrt in begrenztem Umfang die oberirdische Anlieferung durch größere Lkw bis 12 t möglich. Dafür sind befestigte Flächen im Bereich der Westgrenze des Planungsgebiets mit entsprechen-

der Wendemöglichkeit im Bereich der Fuge zwischen Hochhaus und südlichem Ergänzungsbau vorgesehen, so dass die Ausfahrt über die Baierbrunner Straße erfolgt. Im Südwesten erfolgt von der Siemensallee die Erschließung der Tiefgarage für Pkw. In diese Tiefgarage ist im ersten UG ein ausreichend dimensionierter Ladehof für die Hauptanlieferung des Gebäudekomplexes bis maximal 3,5 t vorgesehen.

4.9.2 Verkehrsbetrachtung

Zur Abschätzung des durch das Bauvorhaben generierten Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses untersucht in erster Linie die Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr. Zusätzlich wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, das neben dem motorisierten Individualverkehr auch den ÖPNV, den Fuß- und den Radverkehr berücksichtigt.

4.9.3 Verkehrsmengenermittlung Bestand

Für die Ermittlung der Verkehrsmengen im Bestand im näheren Umfeld wurden Verkehrszählungen aus den Jahren 2013 bzw. 2016 sowie das bestehende Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München herangezogen und hochgerechnet. Diese ergeben jeweils im Betrachtungszeitraum von 24 Stunden (gerundet auf 500 Fahrzeuge) auf der Siemensallee 12.000 - 13.500, der Baierbrunner Straße 3.500 - 6.000, der Aidenbachstraße 13.000 - 13.500 und der Wolfratshauser Straße 23.500 - 25.500 Fahrzeuge.

4.9.4 Prämisse Verkehrsprognose

Für die Prognosen wurde als Zeithorizont das Jahr 2035 angenommen und das Quartier ‚Campus Süd‘ als realisiert angesetzt. Die zur Verfügung gestellte Prognose 2035 (Nullfall) bildet ein Szenario ab, bei dem im noch bestehenden Modell nur der motorisierte Individualverkehr (MIV) und der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) als echte Modellgrößen integriert sind und verschiedene Maßnahmen und Konzepte der Verkehrswende bisher nicht enthalten sind. Hierzu zählen unter anderem die Fahrrad-Verlagerungseffekte der Radentscheidmaßnahmen und der Radschnellwege, die Effekte der Reduktion der Kfz-Parkplatzanzahl und Bepreisung des ruhenden Verkehrs sowie Effekte des Homeoffice. Daher zeigt das aktuelle Modell demnach den ungünstigsten anzunehmenden Fall hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen des Kfz-Verkehrs auf. Aufgrund der sich derzeit durch Beschlüsse des Stadtrates untermauerten und in Umsetzung befindlichen Verkehrswende wird allerdings davon ausgegangen, dass im gesamten Stadtgebiet im Vergleich zu der noch aktuellen Prognose künftig der Verkehrszuwachs deutlich geringer ausfallen bzw. zum Teil sinken wird.

Als Prognose Nullfall wurde die Umsetzung einer Büronutzung mit flankierenden Nutzungen nach der bereits bestehenden Baugenehmigung von 2009 respektive genehmigter Tektur aus dem Jahr 2017 angenommen, für den Prognose Planfall die aktuellen Planungen, die auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2170 beruhen. Zudem wird eine voraussichtliche Verteilung der planungsbedingten Verkehre ausgehend von der geplanten Tiefgarageneinfahrt vorgenommen. Circa zwei Drittel des Verkehrs läuft über die Siemensallee in Richtung Aidenbachstraße, das restliche Drit-

tel in Richtung Wolfratshauer Straße. Die Baierbrunner Straße erfährt nur untergeordnete Verkehre.

4.9.5 Ergebnisse der Berechnungen

Im Prognose Nullfall ergeben sich gegenüber der heutigen Situation spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf 17.500 - 20.500 an der Aidenbachstraße, respektive 26.000 Fahrzeuge an der Wolfratshauer Straße in 24 Stunden. Auf der Siemensallee selbst ergibt sich dagegen eine leichte Reduktion auf 11.000 - 13.000 Fahrzeuge. Die Ergebnisse basieren auf dem Modellcharakter des Verkehrsmodells, auf das auch großräumige Effekte einwirken.

Für den Prognose Planfall ergeben sich im Vergleich zum Nullfall leichte Zunahmen auf der Siemensallee von ca. 500 Fahrzeugen in beiden Richtungen, die sich aufgrund von Rundungsvorgängen nur auf der Aidenbachstraße bemerkbar machen.

4.9.6 Knotenpunkte

Die Verkehrsmengen des Prognose Planfalls wurden einer Leistungsfähigkeitsberechnung der drei relevanten Knotenpunkte an der Siemensallee mit der Baierbrunner Straße, der Aidenbachstraße und der Wolfratshauer Straße für morgendliche und abendliche Spitzenstunden zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergeben eine ausreichend bis gute Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte.

Die Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage an der Siemensallee wurde als nicht signalisierter Knotenpunkt (keine Ampelregelung) ohne separate Linksabbiegespur betrachtet und ergibt auch hier eine ausreichende bis gute Belastungsfähigkeit.

4.9.7 Mobilitätskonzept

In einem Mobilitätskonzept wurden vor allem Maßnahmen zur Stärkung des Fahrradverkehrs und die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs vorgeschlagen. Für Fahrräder sollen im Untergeschoss über breite Rampen erreichbare komfortable Abstellanlagen mit einem Anteil an entsprechender Ladeinfrastruktur bzw. höheren Abmessungen (z.B. für Lastenfahrräder) hergestellt werden. Die Gesamtanzahl übersteigt dabei die in der Fahrradabstellsatzung geforderte Anzahl der Stellplätze. Zusätzlich werden Spinde, Duschen und Servicestationen vorgeschlagen.

Die angestrebte Verringerung des Stellplatzangebots für Pkw soll durch ein digitales Parkraummanagement zur Buchung von Stellplätzen in der Tiefgarage unterstützt werden. Carsharing und Elektromobilität sollen durch entsprechende bauliche Maßnahmen ebenfalls gefördert werden.

Um die Attraktivität des ÖPNV zu steigern, wird die Einführung eines Jobtickets vorgeschlagen.

Weitere Maßnahmen wie Taktverdichtung oder die Ergänzung weiterer Tram- bzw. Buslinien sind nicht aus dem Projekt zu bewältigen, sondern müssen in einer übergeordneten Strategie untersucht werden. (siehe auch Kapitel 2.5.8 Fortschreibung Nahverkehrsplan).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Das Mobilitätskonzept selbst soll zum späteren Zeitpunkt der Realisierung in Ansatz gebracht werden.

4.9.8 Stellplätze für Kfz, Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten

Um die Unterbauung auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird durch die Festlegung einer Fläche für bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) eine Umgrenzung festgelegt, innerhalb der eine Tiefgarage zulässig ist.

Für die erforderlichen Stellplätze findet die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München Anwendung. Entsprechend § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung sind aufgrund der vorhandenen Nähe zum S-Bahnhalteplatz 'Siemenswerke' nur 75 % der erforderlichen Stellplätze für die angestrebte Nutzungsmischung (Büro, Gastronomie, Kita) herzustellen. Durch Zahlung einer Ablöse durch die Eigentümerin an die Landeshauptstadt München ist nach § 4 Abs. 2 Buchstabe c der Stellplatzsatzung eine weitere Reduktion um 25 % auf 50 % der geforderten Stellplätze möglich.

Von beiden Reduzierungsmöglichkeiten soll nach Aussage der Eigentümerin im Rahmen des Bauantrags Gebrauch gemacht werden, um das Ausmaß und die Geschosshöhe der Tiefgarage auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Darüber hinaus sind entlang der Grundstücksgrenze zur Baierbrunner Straße drei oberirdische Stellplätze gemäß Planzeichnung zulässig, die sowohl dem Bring- und Holverkehr für die zulässige Kindertageseinrichtung als auch als Kurzzeitstellplätze für Paketdienste dienen sollen. Weitere oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig, damit ausreichend Freiflächen für eine Begrünung verbleiben.

An der Siemensallee ist eine Zu- und Ausfahrt festgesetzt, die der Erschließung der Tiefgarage und des unterirdischen Lieferhofes dient. Darüber hinaus sind im Norden an der Baierbrunner Straße eine breite Zu- und Ausfahrt sowie südöstlich des Bestandshochhauses eine weitere untergeordnete Ausfahrt festgesetzt.

Von der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Ein- und / oder Ausfahrtsbereiche kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und in der Freifläche der Kindertageseinrichtung sind die mechanischen Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage durch technische und bauliche Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude in die freie Windströmung zu führen. Ausnahmsweise kann die Entlüftung in Verbindung mit dem freistehenden Rampenbauwerk für die Tiefgaragenzufahrt an der Siemensallee erfolgen, wenn die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen und Simulationen nachgewiesen werden kann. Durch die Kombination mit dem Rampenbauwerk kann eine gestalterisch unauffällige Ausformulierung erreicht werden. Diese Lösung eröffnet außerdem die Möglichkeit einer großzügigen Nutzung des Daches auf dem südlichen Neubau als Dachgarten für alle Nutzer*innen.

Zur Sicherung einer dauerhaften Begrünung auch mit Bäumen sind die baulichen Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) außerhalb von Gebäuden, Zufahrten, Zuwegungen und sonstigen erforderlichen befestigten Flächen sowie der Abgrabung für die Freispielfläche für eine Kita um mindestens 0,60 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überde-

cken. Diese Mindestüberdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau trägt außerdem dazu bei, dass anfallendes Niederschlagswasser zwischengespeichert und durch Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen kann.

4.9.9 Fahrradabstellplätze

Das Bauvorhaben löst einen Bedarf an Fahrradstellplätzen aus, der nach geplanten Nutzungen und Flächenbedarfen gemäß Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) ermittelt wird. Diese Stellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Die mindestens erforderlichen Fahrradabstellplätze für die geplanten Nutzungen sind innerhalb der Umgrenzung für bauliche Anlagen unter Gelände (b.A.u.G.) unterzubringen, um die Freiflächen von Fahrradabstellanlagen weitestgehend freizuhalten.

Darüber hinaus werden in begrenztem Umfang auch außerhalb des Bauraums vorwiegend räumlich dem Bestandshochhaus zugeordnet oberirdische, offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze zugelassen. Diese sollen vor allem Besucher*innen die Möglichkeit geben, eingangsnah ihre Fahrräder abstellen zu können. Die Fahrradabstellplätze östlich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m sollen dabei vornehmlich für die Besucher*innen der Kindertageseinrichtung zur Verfügung stehen. Mit diesen Festsetzungen soll für Besucher*innen ein adäquates Angebot bereitgestellt und damit ein Anreiz geschaffen werden, das Gebiet mit dem Fahrrad anzufahren.

4.9.10 Brandschutz / Feuerweherschließung

Grundsätzlich liegt die Verantwortung für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes bei der Eigentümerin. Mit dem vorliegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen, dass den Belangen der Feuerwehr bei Realisierung des Bauvorhabens ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr können innerhalb des Baugebiets und zum großen Teil auf ohnehin für die Erschließung notwendigen Flächen nachgewiesen werden. Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Um- bzw. Zufahrten sind in Vorabstimmungen mit der Branddirektion nachgewiesen worden.

4.10. Dienstbarkeitsflächen

Um im Norden des Planungsgebiets eine Zugänglichkeit des Gebäudes, der Ladeneinheiten und der Gastronomie von der Baierbrunner Straße und vom Quartier ‚Campus Süd‘ aus sicherzustellen, wird eine Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt München festgesetzt. An die Gehrechtsfläche grenzen im Süden in Teilbereichen Wirtsgärten und Terrassen an, die öffentlich genutzt werden können. Im Norden wird die Gehrechtsfläche über die gesamte Länge durch frei zugängliche Freiflächen ergänzt, so dass die gesamte Zone insbesondere durch die festgesetzte Baumreihe eine hohe Aufenthaltsqualität erhält.

Die Anbindung des Gebäudes sowie die, im Aufstellungsbeschluss, geforderte Durchlässigkeit des Grundstücks in Ost-West-Richtung zwischen Baierbrunner Straße und dem Quartier ‚Campus Süd‘ sind für die Öffentlichkeit damit sichergestellt. Da das geplante nördliche Gebäude im Zuge des Angleichs an die Planungen des Quartiers ‚Campus Süd‘ nach Norden verschoben wurde, beträgt der maximale Abstand – und damit die maximal zur Nutzung zur Verfügung stehende Breite – zwischen Gebäudekante und Grundstücksgrenze jetzt ca. 11,00 m anstatt der im Aufstellungsbeschluss angeführten 12,00 m.

Zusätzlich wird südlich des Bestandshochhauses eine weitere Gehrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit und der Landeshauptstadt München zwischen Baierbrunner Straße und dem Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m festgesetzt. Diese Fläche sichert die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Kita im südlichen Baukörper für die Öffentlichkeit. Die Breite ermöglicht einen uneingeschränkten Begegnungsverkehr von Fußgänger*innen.

Um eine ausreichende Flexibilität in der Baurealisierung zu gewährleisten, kann unter den in der Satzung bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen geringfügig abgewichen werden, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4.11. Aufschüttungen und Abgrabungen, Geländemodellierungen

Grundsätzlich soll der vorhandene Charakter eines weitgehend ebenen Geländes mit den zur Baierbrunner Straße und zur Siemensallee abfallenden Böschungsbereichen erhalten bleiben. Deswegen werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen grundsätzlich ausgeschlossen. Abweichend davon sind die im Folgenden aufgeführten Geländemodellierungen im funktionell notwendigen Umfang zulässig.

Um sowohl an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie an das westliche und nördliche Nachbargrundstück des Quartiers ‚Campus Süd‘ und den dort geplanten Quartiersplatz barrierefrei anschließen zu können, sind dafür erforderliche Geländeanpassungen im Bereich der Zufahrten und Zugänge zulässig. Außerdem sind innerhalb des Planungsgebietes Geländemodellierungen möglich, um die Zugänge zu den Gebäuden barrierefrei zu gestalten.

Für die Kita im ersten Untergeschoss des südlichen Ergänzungsbaus werden (abweichend vom grundsätzlichen Ziel einer ebenen begrünnten Freifläche) zu deren Belichtung sowie zur Errichtung einer Kita-Freispielfläche Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen auf unterschiedliche Höhenniveaus ab der östlichen Baugrenze auf deren gesamter Länge mit einer Breite von maximal 22,50 m und einer Tiefe von maximal 4,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 554,20 m ü. NHN 2016 zugelassen. Mit Hilfe von Rampen kann damit ein Freiflächenkonzept mit spannungsvollen Raumabfolgen, unterschiedlichen Funktionen sowie einer barrierefreien Erschließung der Kita-Freispielfläche umgesetzt werden.

Moderate Geländemodellierungen bis maximal 0,60 m können zur Gestalt- und Nutzungsqualität, zur Anpassung an vorhandene Höhenunterschiede sowie insbesondere auf unterbauten Flächen zur Verbesserung der Wuchsstandorte für Bäume durch Erhöhung des Substrataufbaus beitragen. Die „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ entlang der westlichen Grundstücksgrenze können durch entsprechende Modellierungen den unterschiedlichen Anforderungen sowohl an die Nutzbarkeit z.B. in Form von modellierten Liegeflächen sowie an eine Rahmeneingrünung mit entsprechend verbesserten Standortbedingungen für Baumpflanzungen gerecht werden. Im Bereich der „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ werden Geländemodellierungen zugelassen, um einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Böschungsbereichen an der Siemensallee zu ermöglichen. Der Schutzbereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist dabei zu berücksichtigen. Im Bereich der nach § 14 Absatz 11 festgesetzten Bäume ermöglichen die Aufschüttungen einen zusätzlichen Substrataufbau und damit verbesserte Wuchsbedingungen. Entstehende Höhenunterschiede können in Form von niedrigen Stützmauern als Sitzgelegenheiten genutzt werden.

4.12. Einfriedungen, Stützmauern und Absturzsicherungen

Um den offenen, urban geprägten Charakter des Planungsgebietes mit den öffentlichen Nutzungen zu unterstreichen, eine gute Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren zu ermöglichen und die Durchlässigkeit von der Baierbrunner Straße in das Quartier ‚Campus Süd‘ über das Planungsgebiet zu den westlich angrenzenden Flächen des Quartiers ‚Campus Süd‘ und auch zum nördlich gelegenen Studentenwohnheim zu sichern, werden Einfriedungen sowie Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sowie innerhalb des Planungsgebiets ausgeschlossen.

Abweichend davon sind im Bereich der nach § 12 Absatz 2 Buchstabe b zulässigen Abgrabung östlich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m Stützbauwerke mit eingeschränkter Höhe zulässig, damit diese gleichzeitig als Absturzsicherung nach den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie dienen kann. Die Höhe der Bauwerke kann geringfügig angepasst werden, solange die Absturzsicherheit und der Lärmschutz gewährleistet bleiben. Weitere Funktionen der Stützbauwerke sind in Kapitel 4.6 dargestellt.

Ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine offene und in der Höhe eingeschränkte Einfriedung der Freispielfläche der Kita östlich des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m ermöglicht. Sie soll an die beiden Stützbauwerke direkt anschließen und deren Höhe aufnehmen, um ein optisch einheitliches Bild zu generieren. Auch hier kann die Höhe der Einfriedung geringfügig angepasst werden, solange die Absturzsicherheit gewährleistet bleibt.

Darüber hinaus sind Stützmauern und Aufkantungungen mit einer eingeschränkten Höhe zum Abfangen von Geländeunterschieden zulässig. Die Stützmauern ermöglichen eine attraktive Gestaltung und Nutzung der Freiflächen z.B. in Form von Sitzmauern.

4.13. Grünordnung - Freiraumkonzept

Ein wesentliches Ziel der Grünordnung ist das Sicherstellen einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes durch weitgehenden Erhalt und Ergänzung des Vegetati-

onsbestandes im Süden zur Siemensallee und Südosten zur Baierbrunner Straße. Weitere umfangreiche Baumpflanzungen sichern eine gestalterisch ansprechende und kleinklimatisch wirksame Freiflächengestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen. Über entsprechende Wegeverbindungen wird die Durchlässigkeit und Vernetzung mit dem nachbarschaftlichen Umfeld gesichert.

Durch detaillierte grünordnerische Festsetzungen auf den nicht überbauten Flächen wird gewährleistet, dass eine ausreichende, dauerhaft zu erhaltende Durchgrünung des Planungsgebiets erreicht wird. Mit den allgemeinen Festsetzungen, insbesondere zur Nachpflanzungspflicht, den notwendigen durchwurzelbaren Flächen sowie ausreichender Substratüberdeckung auf unterbauten Bereichen wird eine nachhaltige, dauerhafte Begrünung sichergestellt. Die Beschränkung von befestigten Flächen auf das funktional notwendige Maß und die Herstellung in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit dies funktional möglich ist, dient u.a. dem Ziel der Regenwasserrückhaltung. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Durchgrünung wird damit eine nachhaltige und klimaangepasste Planung verfolgt.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebiets zu erzielen, ist auf den nicht überbauten Flächen pro angefangene 200 m² mindestens ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen. Eine qualitätvolle und raumwirksame Durchgrünung wird dadurch sichergestellt, dass z.B. eine Mindestanzahl an großen Bäumen zu pflanzen ist.

Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt, um zum einen die optische Wirkung zu erreichen, zum anderen soll damit auch durch den Pflanzvorsprung ein früherer Effekt in Bezug auf die Klimaanpassung erzielt werden.

Um dem urbanen Charakter des Planungsgebietes Rechnung zu tragen und ausreichende Freiflächen für eine intensive Erholungs- und Freiraumnutzung zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch den Ansprüchen an Artenschutz und Biodiversität zu genügen, wird festgesetzt, dass die im Plan zu „begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen“ in einen Mindestflächenanteil mit einer bienen- und insektenfreundlichen Begrünung als arten- und blütenreiche Säume bzw. Staudenflächen aus heimischen Arten in Kombination mit überwiegend standortgerechten, heimischen Strauchpflanzungen herzustellen sind, um das Nahrungsangebot v.a. für Fledermäuse zu stärken. Ausgenommen davon ist der Bereich der Kita-Freispielfläche bei Realisierung, um eine entsprechende Gestaltung mit den erforderlichen Spieleinrichtungen zur intensiven Nutzung der Freispielfläche zu ermöglichen.

Die an der Siemensallee und südlichen Baierbrunner Straße festgesetzten „Flächen landschaftsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen“ mit dem wertvollen und als zu erhalten festgesetztem Baumbestand sind als artenreiche extensive Wiesenflächen aus heimischen Arten herzustellen. Dadurch soll der naturnahe Charakter dieser Flächen erhalten und gestärkt sowie ein Ausgleich für die Überbauung von extensiv genutzten Flächen geschaffen werden, die u.a. als Nahrungsflächen für den Stieglitz dienen.

Außerdem sind mindestens zwölf große und mittelgroße Bäume zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 80 % betragen. In Ergänzung der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume kann die Gehölzzone entlang der

beiden angrenzenden Straßen auch weiterhin als Abschirmung dienen und gleichzeitig den Straßenraum prägen.

Aus gestalterischen Gründen wird entlang der nördlichen Grenze eine Baumreihe aus neun großen standortgerechten, klimaangepassten Bäumen in Verbindung mit der angrenzenden Gehrechtsfläche festgesetzt, die in möglichst regelmäßigem Abstand untereinander zu pflanzen sind. Die markante Baumreihe unterstreicht die Bedeutung dieser Zone als Vernetzungsachse und urbane Aufenthaltszone zwischen der Baierbrunner Straße und dem Quartier ‚Campus Süd‘. Um im Bereich der befestigten Flächen auf, die durch Hitze und Rückstrahlung geprägten Standortbedingungen reagieren zu können, sind standortgerechte, klimaangepasste Gehölze zu verwenden.

Die Seitenwände der Tiefgaragenrampe sind mit ausdauernden Kletterpflanzen flächig zu begrünen, um zur mikroklimatischen Abkühlung und zur Habitatschaffung für Insekten und Vögel beizutragen. Daher ist ein Anteil an heimischen Pflanzenarten vorzusehen. Gleichzeitig kann die gestalterische Qualität der Freiflächen verbessert werden.

Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen sowie kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer der nach § 7 Absatz 2 Buchstabe e zulässigen Stützbauwerke sowie die Tiefgaragenzufahrt mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.

Im Planungsgebiet selbst können nutzbare Freiflächen in einer Größe von ca. 3.000 m² für die ca. 1.200 Nutzer*innen ebenerdig überwiegend im Norden und Westen des Planungsgebiets nachgewiesen werden. Die Flächen der Außengastronomie bleiben dabei unberücksichtigt. Die städtischen Vorgaben in Bezug auf den Lärm werden auf den anrechenbaren Aufenthaltsflächen eingehalten. Die um das Bestandshochhaus sowie westlich, südlich und östlich des südlichen Baukörpers geplanten Freiflächen der Außengastronomie stehen nicht nur den Nutzer*innen, sondern ebenso der Allgemeinheit zur Verfügung. Zusammen mit dem Quartiersplatz im Bereich des Quartiers ‚Campus Süd‘ entsteht ein Freiraumnetz, das das Planungsgebiet mit dem Umfeld verknüpft und die Durchgängigkeit ermöglicht. Da das Grundstück bisher durch Zaunanlagen eingefriedet und nur für die Nutzer*innen zugänglich war, stellt das zukünftige Freiflächenangebot eine deutliche Verbesserung dar.

4.14. Europäischer Artenschutz /Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Maßnahmen zum Artenschutz

4.14.1 Europäischer Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragte die Eigentümerin, auf Grundlage des bestehenden Baurechts sowie der Tektur 2017 die Revitalisierung des ehemaligen Siemens-Hochhauses im Rahmen einer erneuten Tektur 2022 für Maßnahmen am Bestandshochhausn.

Die vorliegende saP umfasst daher sowohl Aspekte, die dem Bestandsbaurecht und der damit beabsichtigten, erneuten Tektur zuzuordnen sind, als auch diejenigen Aspekte, die durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren ausgelöst werden. Die saP ordnet die Maßnahmen eindeutig dem jeweiligen Verfahren (Bebauungsplanver-

fahren und Bauantrag / Tektur) zu.

Bebauungsplanverfahren

In der saP werden insgesamt sechs Fledermausarten (Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus) und eine Vogelart (Stieglitz) dahingehend geprüft, ob bei Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2170 die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Dabei werden folgende, in der saP ausführlich beschriebene und für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Vermeidungsmaßnahmen (VM) und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF: continuous ecological functionality - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S.v. § 44 Absatz 5 BNatSchG berücksichtigt.

Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

- VM-1: Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- VM-2: Schutz von Vögeln an Glasfassaden
- VM-5: Baumfällungen nur außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraums, in dem Fledermäuse Zwischen- oder Sommerquartiere nutzen
- VM-6: Erhalt von Höhlenbäumen
- VM-7: Anlage und Entwicklung von arten- und blütenreichen Säumen als Ersatz für Nahrungshabitate

Zusätzlich zu den oben genannten Vermeidungsmaßnahmen sind aufgrund der artbezogenen Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sog. CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen. Als Ersatz für ein im Zuge der Baufeldfreimachung verlorengehendes potenzielles Sommerquartier für Fledermäuse ist folgende CEF-Maßnahme zu berücksichtigen:

- CEF-1: Aufhängen von drei wartungsfreien Fledermauskästen an Bäumen

Fazit

Durch die Rodung von Gehölzen gehen für den Stieglitz als Freibrüter zwei vermutliche und weitere potenzielle Bruthabitate verloren. Dennoch verbleiben Gehölze, so dass die Art ausweichen kann und keine Schädigung von Lebensstätten festzustellen ist. Da die Rodung außerhalb der Vogelbrutsaison stattfindet (VM-5) und die Glasfassaden der Neubauten vogelsicher ausgeprägt sein werden (VM-2), wird das Verbot der Tötung nicht einschlägig. Aufgrund der Mobilität und weiten Verbreitung der Art sind Verstöße gegen das Störungsverbot nicht zu erwarten.

Für die beiden Fledermausarten, die im Sommer Baumhöhlen als Quartier beziehen (Wasser- und Rauhautfledermaus), geht ein Höhlenbaum im Bereich der Tiefgaragenzufahrt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit Sommerquartiereignung im Zuge der Baufeldfreimachung verloren. Um eine Tötung zu vermeiden, findet die Fällung im Winterhalbjahr statt (VM-5). Das Lebensraumpotential kann durch das Aufhängen von drei Fledermauskästen an den umliegenden Bäumen vor Beginn der Bauarbeiten (CEF-1) gewahrt werden. Weitere Bäume mit Eignung als Sommer- oder Winterquartier können erhalten werden (VM-6). Der Verlust des Baumbestandes

und den Ruderalflächen im südlichen Planungsgebiet als Jagdhabitat wird durch die Entwicklung arten- und blütenreicher Säume ausgeglichen.

Die saP kommt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2170 voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden. Demzufolge ist eine Prüfung auf Inaussichtstellung der Ausnahmeverordnungen nach § 45 BNatSchG für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 nicht erforderlich.

Weiterhin werden im Rahmen der saP Empfehlungen (E) genannt, die sich nicht über artenschutzrechtliche Verbotstatbestände herleiten lassen. Aus Sicht des Artenschutzes sind sie sinnvoll und führen dazu, dass sich die Umweltbedingungen für europarechtlich geschützte Arten nicht weiter verschlechtern:

- E-1: Insektenfreundliche Lampen, die nach unten abstrahlen
- E-2: Würdigung des Gutachtens zum Vogelschlagrisiko im weiteren Bauablauf

Umsetzung bzw. Sicherung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Die Umsetzung der in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Maßnahme CEF-1 (Aufhängen von drei wartungsfreien Fledermauskästen an Bäumen) sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt. Um den nötigen zeitlichen Vorlauf für die Maßnahme CEF-1 zu haben, wurden drei Fledermauskästen bereits im 1. Quartal 2022 an Bäumen innerhalb des Planungsgebietes aufgehängt.

Monitoring

Für die Maßnahme CEF-1 wird zur Sicherstellung der Wirksamkeit ein Monitoring vorgesehen. Dazu ist eine visuelle Kontrolle der Funktionsfähigkeit nach zwei, fünf, zehn sowie 15 Jahren ab Herstellung durchzuführen. Das Monitoring wurde durch vertragliche Regelungen gesichert.

Bauantrag / Tektur Bestandshochhaus

Aufgrund der seit dem Jahr 2018 stattfindenden Renovierungsarbeiten am Siemens-Hochhaus weist dieses zahlreiche Fassadenschäden und somit Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf, wodurch das Quartierspotential für Fledermäuse nutzbar wurde. Eine Nutzung von Zwischen- sowie Winterquartieren durch Einzeltiere ist für gebäudenutzende Fledermausarten ganzjährig anzunehmen. Aufgrund der geplanten Sanierungsarbeiten in Form von Abriss und Neubau einzelner Bauteile sowie der Fassadenerneuerung kann ein Tötungsrisiko für einzelne gebäudebewohnende Fledermausarten trotz vorgesehener Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann durch die Versiegelung von Einflugöffnungen ein Verlust der Eignung des Gebäudes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht ausgeschlossen werden. Da gebäudenutzende Fledermausarten aufgrund ihrer ausgeprägten Standorttreue neue Quartiere nur langsam beziehen, kann der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mit vorgezogenen CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Somit wird das Schädigungsverbot für die Gruppe der gebäudenutzenden Fledermaus-

arten einschlägig. Da die Schädigungs- und Tötungsverbote für gebäudenutzende Fledermausarten erfüllt sind, ist im Rahmen der Tektur für das Bestandshochhaus eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG aufgrund der Gebäuderevitalisierung erforderlich. Die artenschutzrechtliche Ausnahme für die Zerstörung von Ruhestätten verschiedener Fledermausarten sowie zur einhergehenden Tötung von Einzelexemplaren im Rahmen der Fassadensanierung des Hochhauses Baierbrunner Str. 54 wurde am 29.04.2022 mit entsprechenden Auflagen erteilt. U.a. sind an den zwei vorgesehenen Neubauten nach deren Fertigstellung insgesamt sechs wartungsfreie Fledermauskästen in oder an der Fassade zu integrieren. Es sind zwei Überwinterungskästen und vier weitere Kästen unterschiedlicher Größe zu installieren, um den unterschiedlichen Artansprüchen gerecht zu werden.

4.14.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Für das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung konnten bei den Kartierungen 2021 insgesamt 11 Vogelarten erfasst werden. Neben überwiegend häufig vorkommenden Arten wurde im Planungsgebiet der Stieglitz nachgewiesen, der auf der Roten Liste bzw. Vorwarnliste steht. Neben den Erhebungen, die im Rahmen des Bauungsplanverfahrens im Planungsgebiet durchgeführt wurden und als Anhang der saP beigefügt sind, wurde ein Gutachten zur „Fassadenbeurteilung hinsichtlich Kollisionsgefahr für Vögel und Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos“ erstellt, welches der saP ebenfalls als Anhang beigefügt ist. In diesem Gutachten wird auf weitere Erhebungen hingewiesen, auf denen das Gutachten basiert. In den Jahren 2015 und 2016 wurde durch den Landesbund für Vogelschutz (LBV) eine stadtweite sogenannte Strukturtypenkartierung durchgeführt und darauf basierend an zahlreichen Untersuchungspunkten im Stadtgebiet Kartierungen durchgeführt, mit denen das Artenspektrum und die relative Häufigkeit einzelner Arten während der Brutsaison ermittelt wurden. Vier Kartierpunkte lagen in einer Entfernung von höchstens 1 km Luftlinie vom Standort des Hochhauses. Diese Entfernung ist für mobile Arten wie Vögel sehr gering, so dass Rückschlüsse möglich sind, welche Arten potenziell bei einer Neugestaltung der Grünanlagen, um das Hochhaus zu erwarten sind. Im Ergebnis sind dies zusätzlich zu den in der Kartierung erfassten elf Vogelarten neun weitere Arten, also insgesamt 20 Arten. Zusätzlich kommen temporär die Zugvögel hinzu. Dabei spielt die Isar im Vogelzuggeschehen über München eine besondere Rolle. Durch die isarnahe Lage und die Ausrichtung quer zum Zuggeschehen ist das Hochhaus eine Barriere im Zugweg und stellt damit in besonderer Weise eine Gefährdung für Vogelschlag dar.

Daher werden Maßnahmen zum Vogelschutz festgesetzt, welche Vögel vor Kollision mit Glasflächen bzw. spiegelnden Bauteilen schützen sollen. Großflächig transparente oder spiegelnde Bauteile stellen Gefahren für Vögel dar, da sie dieses Hindernis, durch das die dahinterliegende oder sich spiegelnde Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Daher werden in Bezug auf Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente und sonstige spiegelnde bzw. transparente Bauteile (darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als Fassadenelemente wie z.B. Photovoltaikanlagen) dezidierte Festsetzungen unter Beachtung des Leitfadens von Schmid et al. (2012) - „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach, getroffen, um den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus wurde vertraglich geregelt, dass für Glasflächen und Fassadenabschnitte, für die nach dem Leitfaden der Vogelschutzwarten „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ gemäß Beschluss 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW; <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) von einem mittleren bis hohen Vogelschlagrisiko ausgegangen werden muss, weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen sind.

Die Empfehlungen des o.g. Beschlusses sind nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in der Planung bzw. dem Bauvollzug zu berücksichtigen. Erarbeitete Konzepte sind mit der UNB abzustimmen. Insbesondere sind hierbei besonders für Kollisionen prädestinierte Bereiche zu berücksichtigen (Windshield, Verbindungselemente (Glastunnel) zu angrenzenden Bauwerken, die unteren Stockwerke, in denen sich die umgebende Vegetation spiegelt, großflächige Glaselemente größer 6 m², an denen das Kollisionsrisiko laut LAG VSW als sehr hoch eingestuft wird).

Ebenso werden Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung in Bezug auf Leuchtmittel, Wellenlänge, Farbtemperatur und Konstruktionsweise getroffen, um Störungen für Vögel und Insekten zu minimieren, die durch UV-Strahlung und Blaulicht (Wellenlängen unter 540 nm) angelockt werden. Damit wird ein übermäßiges Insektensterben im Bereich von Außenbeleuchtungen vermieden, die die Nahrungsgrundlage für Vögel darstellen.

4.15. Baumbilanz / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.15.1 Baumbilanz

Innerhalb des Planungsumgriffs sind derzeit 47 Bäume vorhanden, die allesamt der Baumschutzverordnung unterliegen. Im Rahmen des Bauantrags sowie des Tekturantrags wurden bereits 16 Bäume zur Fällung freigegeben. Im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung sind aller Voraussicht nach weitere 18 Bäume von Fällungen betroffen. Während von den 18 Bäumen 13 Bäume als erhaltenswert eingestuft wurden, sind fünf Bäume als bedingt erhaltenswert bzw. als nicht erhaltenswert eingestuft. Somit ist von einem Gesamtverlust von 34 Bäumen innerhalb des Planungsgebietes auszugehen. Die im Rahmen des Bebauungsplans erforderlichen 18 Fällungen sind zum Großteil durch die im Vergleich zur bisherigen Baugenehmigung von 2009 geänderte Tiefgaragen-Zufahrt begründet. Diese erfolgt nicht mehr von der Baierbrunner Straße sondern nunmehr von der Siemensallee aus. Die Lage dieser Zufahrt war schon im Rahmen der Wettbewerbsauslobung für das Quartier ‚Campus Süd‘ von 2016 vorgegeben, um möglichen Lärm von der gegenüberliegenden Seniorenpflege-Einrichtung fernzuhalten. Dafür wurde der mögliche Entfall weiterer Bäume in Kauf genommen. Darüber hinaus sind voraussichtlich mindestens fünf weitere Bäume außerhalb des Bebauungsplanumgriffs im angrenzenden Straßenraum an der Baierbrunner Straße sowie der Siemensallee aufgrund der Festsetzungen zu (Tiefgaragen-) Erschließungen sowie der erforderlichen Feuerweherschließung betroffen.

Der wertvolle Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen zur Baierbrunner Straße sowie zur Siemensallee wird weitestgehend durch die Festsetzungen zum Erhalt gesichert.

Die durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 ausgelösten Fällungen von 18 Bäumen sowie die bereits durch die Baugenehmigung bzw. die Tektur genehmigten Fällungen von 16 Bäumen werden durch 34 Ersatzpflanzungen zahlenmäßig ausgeglichen. Darüber hinaus wird durch die entsprechenden Festsetzungen die Neupflanzung von weiteren Bäumen gesichert. Der Anteil an großen Bäumen beträgt insgesamt mehr als zwei Drittel, so dass sich mittelfristig ein stabiles Grüngerüst entwickeln kann.

4.15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Insbesondere die Mehrung der Versiegelung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1a Absatz 3 des BauGB i.V. mit § 15 Absatz 2 BNatSchG auszugleichen ist. Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, herangezogen.

Der Planungsumgriff ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das bereits vorhandene Baurecht, welches sich aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 2009 sowie der Tektur aus dem Jahr 2017 ableitet, wird daher als Ausgangsgröße herangezogen. Die Baurechtsmehrung, die sich über die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, wird als Berechnungsgrundlage für die Ausgleichsermittlung herangezogen. Bei Überlagerung der verschiedenen Schutzgüter ergibt sich die Kategorie I gemäß o.g. Leitfaden. Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Planungsgebiet dem Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet. Trotz vorgesehener Minimierungsmaßnahmen im Planungsgebiet verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der einen Ausgleich in Höhe von ca. 3.200 m² erfordert.

Da innerhalb des Planungsumgriffs keine Flächen für einen Ausgleich zur Verfügung stehen, wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.192 m² in der Gemarkung Allach auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 369/0 nachgewiesen. Diese wurde vertraglich gesichert. Das Flurstück befindet sich im Bereich der Menzinger Schotterebene südlich des Paul-Ehrlich-Weges und grenzt an das Biotop Nr. M-0052-001 „Reichsautobahntrasse westlich Allach“ an. Dabei handelt es sich um eine planfestgestellte Ausgleichsfläche für die Bundesautobahn A 99 „Autobahnring München“, die aus einem z.T. bewachsenen Wall, der mit halboffenen Kiesflächen und Totholzhaufen durchsetzt ist. Auf dem Wall befinden sich vereinzelte Bäume und Strauchgruppen. Südlich des Flurstücks Nr. 369/0, Gemarkung Allach, grenzen Kleingärten an. Die geplante Ausgleichsfläche wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt wie auch die weiteren angrenzenden Flächen in der Umgebung. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München formuliert für den Bereich eine Ausdehnung und Entwicklung von Trockenstandorten sowie die Förderung von extensiv genutztem Grünland als Ziele.

Das Pflege- und Entwicklungskonzept (PEK) sieht als Ausgleichsmaßnahmen die Umwandlung der Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland sowie die Pflanzung einer Obstbaumreihe am westlichen Rand des Flurstücks vor. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 ausgelöst wird, ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche wird zum Zeitpunkt des Eingriffs

zur Verfügung stehen. Die Kostenübernahme durch die Planungsbegünstigte für die Bereitstellung, die Herstellung und die Entwicklungspflege ist vertraglich gesichert.

4.16. Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagen- sowie Freizeit- / Sportgeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend dem Schallschutz im Städtebau (DIN 18005), der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) beurteilt. Als Planungshorizont wird das Jahr 2035 angenommen.

4.16.1 Verkehrsgeräusche

Nach Umsetzung des geplanten Vorhabens treten die höchsten Verkehrsgeräuschpegel am südlichen Rand des Planungsgebietes an der Ecke Baierbrunner Straße / Siemensallee mit bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht auf. An den Gebäudefassaden entlang der Baierbrunner Straße / Siemensallee ergeben sich Verkehrsgeräuschpegel von bis zu 66/56 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Kerngebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) werden im Tag- und Nachtzeitraum an den Fassaden um bis zu 6 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- / Kerngebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) werden tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Freifläche der Kita wurde bereits die Geländemodellierung in Bezug auf den Schallschutz berücksichtigt. Auf der Freifläche ergeben sich Beurteilungspegel des Verkehrslärms von bis zu 63/53 dB(A) Tag/Nacht auf einer Berechnungshöhe von $h = 2$ m über Geländeoberkante (ü. GOK). Die Anforderungen der Landeshauptstadt München für den Schutz vor Verkehrslärm auf Kita-Freiflächen werden auch in einer Aufpunkthöhe von 1,20 m ü. GOK überschritten (s.u. ‚Schallschutz für Freizeitanlagen‘).

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche - Schallschutz für Gebäude

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch-, Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Im Planungsgebiet sind keine nachts schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen, so dass lediglich der Immissionswert für den Tagzeitraum zu bewerten ist.

Am südlichen und östlichen Rand der geplanten und bestehenden Gebäude entlang der Siemensallee und der Baierbrunner Straße werden die Immissionsgrenzwerte um bis zu 2 dB(A) tags überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Absatz 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der / die Bauherr*in verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden daher nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung im Rahmen des Bauantrags mit dem Nachweis nach der DIN 4109.

In den Bereichen des Planungsgebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Wohnnutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Für schutzbedürftige Räume (Büronutzungen und ähnliches) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile). Es wird festgesetzt, dass die schutzbedürftigen Räume, welche nicht über ein lärmabgewandtes Fenster belüftet werden können, mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit ausgerüstet werden.

Maßnahmen gegen Verkehrsgeräusche - Schallschutz für Freibereiche

Außenwohnbereiche sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Schutzbedürftig ist die Freispielfläche der Kita. Diese unterliegt besonderen Anforderungen in Bezug auf den Lärmschutz. Dies bedeutet, dass mindestens zwei Drittel der Fläche maximal bis zu 57 dB(A), ein Drittel der Fläche bis zu 59 dB(A) aufweisen dürfen. Die Absenkung der Kita-Freispielfläche gegenüber dem angrenzenden Geländeniveau und die beiden seitlichen Stützbauwerke bewirken bereits eine deutliche Reduzierung der prognostizierten Höhe des Verkehrslärms in diesem Bereich, so dass die darüber hinaus erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen in ihrer baulichen Höhe reduziert werden können. Daraus folgend wird festgesetzt, dass im Bereich der Kita-Freispielfläche eine Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Höhe von $h = 1,2$ m ü. GOK (bezogen auf das östlich angrenzende Gelände) in der angegebenen Lage und Dimension errichtet wird, um den notwendigen Schallschutz in einer Aufpunkthöhe von 1,20 m ü. GOK gewährleisten zu können.

Weiterhin wird im südlichen Randbereich der Dachfläche im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Kerngebiete (64 dB(A) tags) überschritten. Sofern nur eine kurzzeitige Dachgartennutzung innerhalb dieses Bereichs angeordnet wird, sind aufgrund des unbedeutenden Flächenanteils an der Gesamtfläche des Dachgartens keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da die Dachflächen nicht für den Nachweis der erforderlichen Aufenthaltsbereiche der Nutzer*innen herangezogen werden müssen, weil für diese Nutzung ebenerdig

ausreichend unbelastete Flächen zur Verfügung stehen, muss auch auf den verbleibenden Flächen der dafür nötige Grenzwert von 59 dB(A) nicht eingehalten werden. Bei einer nutzungsspezifischen Betrachtung der Freischankflächen (für sitzende Personen) wird der Zielwert von 64 dB(A) tags auf allen Freischankflächen im Planungsgebiet eingehalten. Eine hinreichende Aufenthaltsqualität auf den Freischankflächen ist somit ohne Schallschutzmaßnahmen gegeben.

Auswirkungen des Planungsvorhabens für die Nachbarschaft

Das Planungsvorhaben führt zu einem durch den zusätzlichen Ziel- / Quellverkehr und zum anderen durch Fassaden- und Wandreflexionen sowie Gebäudeabschirmungen aufgrund der geplanten Bebauung zu einer Änderung der Verkehrslärsituation in der Nachbarschaft.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

In der Nachbarschaft des Planungsgebietes ergeben sich aus dem Planungsvorhaben insgesamt geringfügige Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 0,3 dB(A) entlang der Siemensallee und der Aidenbachstraße. Bereits heute liegen die Verkehrslärmpegel entlang der Hauptverkehrsstraßen im Kreuzungsbereich im Bereich von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und mehr.

Ursächlich für die geringfügigen Pegelerhöhungen ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen des gegenständlichen Planungsvorhabens. Ein Einfluss von Reflexionen der Plangebäude kann ausgeschlossen werden. Verkehrslenkungsmaßnahmen wurden geprüft. Im Zuge des Planungsvorhabens finden keine baulichen Eingriffe in die öffentlichen Verkehrswege statt. Die planungsbedingte Pegelerhöhung in der Nachbarschaft ist deutlich unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs von 1 dB. Insofern erscheinen die dargestellten geringfügigen Auswirkungen hinnehmbar.

4.16.2 Gewerbe- / Anlagenlärm

Vorbelastung bzw. Belastung durch bestehende Betriebe / Anlagen

Die Gewerbe Geräusche vom nördlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930a (MK 2), dem im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930d (Quartier ‚Campus Süd‘) geplanten MK sowie vom östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1930b gelegenen Kerngebiet (MK) wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht. Innerhalb des Planungsgebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete (60/45 dB(A) Tag/Nacht) zuverlässig eingehalten. Schallschutzmaßnahmen der Planung gegenüber Gewerbelärmvorbelastungen sind nicht erforderlich.

Anlagen / Betriebe im Geltungsbereich

Innerhalb des Planungsgebietes sind kerngebietstypische, aber nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen vorgesehen. In der Nachbarschaft befinden sich südöstlich eine Senioren-Pflegeeinrichtung (SO Pflegezentrum) sowie westlich Wohnbauflächen und nördlich ein Studentenwohnheim (SO Wohnheim), so dass umliegend mit schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere nachts) zu rechnen ist. Aus dieser

Nachbarschaftssituation heraus ergeben sich für das Vorhaben erhöhte Anforderungen an die Schallemissionen aus dem Planungsgebiet.

Anlagen Vor- und Zusatzbelastung - Gesamtbeurteilungspegel

Bei der Betrachtung der Gesamtbeurteilungspegel (Vor- und Zusatzbelastung) des Anlagenlärms zeigt sich, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Wesentlichen noch deutliche Planungsspielräume für die Realisierung des Vorhabens vorhanden sind. Eine Ausnahme stellt lediglich die Senioren-Pflegeeinrichtung dar. An diesem Immissionsort kann es unter Berücksichtigung der Vorbelastung beim Gesamtbeurteilungspegel zu geringfügigen Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) tags kommen. Diese rechnerische Überschreitung der Summenbelastung liegt noch im Rahmen der Prüfung des Regelfalls (Ziffer 3.2.1 der TA Lärm), wonach die Genehmigung einer Anlage nicht versagt werden darf, wenn die Summenbelastung die Immissionsrichtwerte um bis zu 1 dB(A) überschreitet.

Zudem können die Details der vorhabenbedingten Anlagenlärmszusatzbelastung (genaue technische Ausführung, Betriebszeiten, Lastzustände etc.) erst im Rahmen der Bauausführung festgelegt werden, so dass es noch zu örtlichen Veränderungen der Lärmbeiträge kommen wird. Die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens mit der Nachbarschaft ist gemäß den Berechnungen jedoch sichergestellt, wenn das Vorhaben an den nächsten Immissionsorten folgende Immissionsrichtwertanteile (IRWA) einhält:

WA-Gebiete westlich	IRWA 55/40 dB(A) Tag/Nacht
Studentenwohnheim (SO Wohnheim)	IRWA 57/42 dB(A) Tag/Nacht
Senioren-Pflegeeinrichtung (SO Pflegezentrum)	IRWA 44/32 dB(A) Tag/Nacht

Der Betrieb von Anlagen (Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit ebenerdiger Anlieferzone, technische Gebäudeausrüstung, Freischankflächen usw.) erfordert technische und im Hinblick auf ebenerdige Anlieferung und Freischankflächen auch organisatorische Maßnahmen, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten. Der erforderliche Schallschutz erfordert jedoch keine Maßnahmen, die über das bei vergleichbaren Bauvorhaben in innerstädtischer Lage übliche Maß hinausgehen.

Die Kfz-Geräusche bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage werden durch eine geschlossene Rampe mit einer schallabsorbierenden Auskleidung verringert. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist der zulässige Umfang der technischen Gebäudeausrüstung festzulegen. Für die technische Gebäudeausrüstung können Schalldämpferstrecken oder Kulissen vorgesehen werden. Da im Planungsgebiet keine regelmäßige Nachtnutzung vorgesehen ist, kann der Lastzustand der technischen Anlagen im Nachtzeitraum reduziert werden.

Der Betrieb von Freischankflächen sowie die Ladetätigkeiten bei der Ver- und Entsorgung des Gebäudes führen tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) zu keinen erheblichen Störungen der Nachbarschaft. Nachts sind Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist jedenfalls für Freischankflächen und die oberirdische Lkw-Anlieferung die Notwendigkeit einer Nutzungszeitenbeschränkung auf den Tag anzunehmen. Zusammenfassend lässt die notwendige

Geräuschminderung der Anlagen durch technische bzw. organisatorische Maßnahmen keine unlösbaren Konflikte erwarten. Diese erforderliche Einschränkung der Betriebszeiten für die Anlieferung und Freischankflächen kann jedoch nicht nach dem Katalog des § 9 BauGB festgesetzt werden. Eine vertragliche Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zur Begrenzung auf die Tagzeit ist erfolgt. Im Übrigen ist dies im Rahmen der Genehmigung durch Auflagen / Nebenbestimmungen sicher zu stellen.

4.16.3 Sportanlagenlärm

Vorbelastung bzw. Belastung durch bestehende Betriebe / Anlagen

Relevante Geräusche durch Sport- und Freizeitanlagen können durch den Werner-von-Siemens-Sportpark auf der gegenüberliegenden Seite der Siemensallee entstehen. Der Siemens-Sportpark soll voraussichtlich über Plätze für Fußball (Rasenplatz, Hartplatz), Leichtathletik, Volley- und Basketball, Tennis, Fitnessparkour, Spielplätze, Liegewiese sowie Wiese für Sport im Park, Joggingweg, 3-fach Turn- und Schwimmhalle sowie einen ebenerdigen Parkplatz verfügen.

Eine konkrete Planung bzw. entsprechende Genehmigung liegt noch nicht vor. Die Ergebnisse der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage von Annahmen zum Sportpark erstellten Berechnungen zeigen, dass der Betrieb des Sportparks an der Siemensallee bereits durch den Schutzanspruch der bestehenden Nachbarschaft (insbesondere der Senioren-Pflegeeinrichtung (SO Pflegezentrum) in der Baierbrunner Straße) in seiner zulässigen Geräuscentwicklung begrenzt ist. Innerhalb des gewerblich genutzten Planungsgebietes ergeben sich keine Konflikte. Schallschutzmaßnahmen der Planung gegenüber Sport- und Freizeitlärm sind nicht erforderlich.

4.17. Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage verkehrsbedingten Luftschadstoffen ausgesetzt. Deren Immissionswirkung auf das Planvorhaben wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt.

Beurteilungsvoraussetzungen

Die Durchführung der Immissionsprognose erfolgt für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀ und PM_{2,5}) mit dem mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Die verkehrsbedingten Emissionsfaktoren der Emissionszusatzbelastung wurden mit Hilfe des Handbuchs für Emissionsfaktoren in seiner Version 4.1 (HBEFA 4.1) ermittelt. Die Immissionen im Null- und Planfall wurden durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 ermittelt. Dabei wurden die Emissionsparameter des HBEFA 4.1 für das Jahr 2025 und nicht für das Prognosejahr 2035 verwendet. Dies hat folgenden Grund: HBEFA 4.1 schätzt basierend auf der absehbaren Entwicklung der Abgasvorschriften das Emissionsniveau des Flottenmixes ab. Diese Abschätzung fällt insbesondere bei hohen Lkw-Anteilen jedoch sehr optimistisch aus, was zur Fol-

ge hat, dass die Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2035 (Verkehrsmengenprognose) wesentlich niedriger sind als im Jahr 2025. Für den Fall einer frühen Baurealisierung (vor dem Prognosejahr 2035) wäre somit ein zu niedriger Emissionsansatz gewählt. Für eine Prognose auf der sicheren Seite liegend werden demnach die (schärferen) Emissionsfaktoren des Jahres 2025 zugrunde gelegt. Die Emissionszusatzbelastung ergibt sich aus dem Produkt der Emissionsfaktoren mit den jeweiligen Verkehrsmengen (Prognosehorizont 2035).

Seit Mitte Februar 2022 liegt das Handbuch für Emissionsfaktoren in seiner Version 4.2 (HBEFA 4.2) vor, welche andere Emissionsfaktoren als in HBEFA 4.1 aufführt. Um die Auswirkungen der Emissionsfaktoren des neuen HBEFA 4.2 abschätzen zu können, wurde eine gutachterliche Gegenüberstellung der beiden Handbücher für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.1 und HBEFA 4.2) für den Prognose-Planfall durchgeführt. Die Gegenüberstellung zeigt, dass eine Verwendung der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.1 in der lufthygienischen Untersuchung eine schlechtere lufthygienische Situation im Planungsgebiet und der Nachbarschaft erzeugt, als dies unter Verwendung der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.2 der Fall ist. Die Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchung liegen somit unter Verwendung des HBEFA 4.1 auf der sicheren Seite. Eine erneute Berechnung der Immissionsprognosen für den Prognose-Planfall auf Basis der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.2 wurde vor diesem Hintergrund nicht durchgeführt.

Auswirkungen des Planungsvorhabens innerhalb des Planungsgebietes

Im Regelfall ist die Entlüftung der Tiefgarage über das Dach vorgesehen, um die ebenerdigen Freiflächen bestmöglich zu entlasten. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung (siehe Kapitel 4.8.7). Davon kann in Sondersituationen abgewichen werden, wenn sich daraus keine Nachteile bzgl. der Lufthygiene ergeben. In der Satzung wird deswegen zugelassen, dass die Entlüftung unter weiteren Bedingungen über das Rampenbauwerk der Tiefgarage erfolgen kann. Die Auswirkungen einer Abluftführung der Tiefgaragenabluft über das Rampenbauwerk der geplanten Tiefgarage wurden daher in einer lufthygienischen Untersuchung überprüft und die Verträglichkeit entsprechend nachgewiesen. Für die Planungsvariante einer Abluftführung über das Rampenbauwerk treten die höchsten auf Basis des HBEFA 4.1 prognostizierten verkehrsbedingten Jahresmittelwerte am südöstlichen Rand des Planungsgebietes nahe des Kreuzungsbereichs Siemensallee und Baierbrunner Straße auf und betragen bis zu $29,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $17,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Die höchsten Schadstoffbelastungen an der geplanten Bebauung treten an der Südfassade des Bauraums mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,90 m auf, welches den geringsten Abstand zur Siemensallee aufweist. Die Schadstoffkonzentrationen für diese Planungsvariante betragen an dieser Stelle bis zu $23,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. An den östlich angrenzenden Kinderfreispielflächen im Planungsgebiet werden Luftschadstoffbelastungen von bis zu $23,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ prognostiziert. Für höher liegende Bereiche (höhere Stockwerke) sowie verkehrsabgewandte Fassaden werden deutlich niedrigere Konzentrationen prognostiziert. Durch eine Abluftführung der Tiefgaragenabluft über das Rampenbauwerk der Tiefgarage anstelle einer Abluftführung über das südliche Gebäudedach ist eine Dachnutzung der Dachfläche Süd aus lufthygienischer Sicht problemlos möglich.

Die gemäß Neununddreißigster Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) bei $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ liegenden Immissionsgrenzwerte für den Jahresmittelwert werden demnach an allen Plangebäuden und auf den ebenerdigen Freibereichen zuverlässig eingehalten.

Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nachbarschaft

In der Nachbarschaft treten unter Zugrundelegung der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.1 für die Planungsvariante einer Abluftführung der Tiefgarage über das Rampenbauwerk die höchsten Immissionswerte an der Fassade der südöstlich gelegenen Senioren-Pflegeeinrichtung auf. Dort werden Schadstoffbelastungen bis zu $23,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ erreicht. Die Jahresmittelgrenzwerte der 39. BImSchV werden demnach an der Fassade der Senioren-Pflegeeinrichtung sowie an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten. Neben der Immissionsprognose wurden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Nachbarschaft durch eine Differenzbetrachtung (Prognose-Planfall - Prognose-Nullfall) ermittelt. An der Fassade der Senioren-Pflegeeinrichtung beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planungsvorhaben im Jahresmittelwert bis zu $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$. Hierfür verantwortlich ist die bedingt durch die geplante Bebauung veränderte Windcharakteristik und das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen.

An der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung im westlich angrenzenden Quartier ‚Campus Süd‘ treten die höchsten Jahresmittelwerte am südlichen Rand der Freispielfläche auf, wo der geringste Abstand zur südlich verlaufenden Siemensallee vorliegt. Sie betragen bis zu $22,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Im Vergleich zur Bestandssituation (Planungs-Nullfall) erhöhen sich die Luftschadstoffkonzentrationen an dieser Stelle um bis zu $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} . Für $\text{PM}_{2,5}$ liegen keine Erhöhungen der Schadstoffkonzentrationen im Zuge des Planungsvorhabens auf der Freifläche vor. Am südöstlichen Rand der Freispielfläche, wo der geringste Abstand zur geplanten Tiefgaragenöffnung und der Abluftöffnung der mechanischen Entlüftungsanlage der Tiefgarage in dieser zugrunde gelegten Planungsvariante vorliegt, treten Schadstoffkonzentrationen von bis zu $21,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $16,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $14,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ auf. Im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen sich die Schadstoffkonzentrationen an dieser Stelle um bis zu bis zu $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 . Eine Erhöhung der Feinstaubwerte liegt an dieser Stelle nicht vor. Die Jahresmittelwerte der 39. BImSchV werden demnach nach Realisierung des Planungsvorhabens in der Variante Abluftführung der Tiefgaragenabluft über das Rampenbauwerk der Tiefgarage zuverlässig auf der gesamten Freispielfläche der Kita im westlich angrenzenden Quartier ‚Campus Süd‘ eingehalten.

Es liegen demnach sowohl an den benachbarten Gebäuden als auch der westlich gelegenen benachbarten Freispielfläche der Kita Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von weniger als 3 % des Immissionsjahresmittelwertes vor, die gemäß der hilfsweise herangezogenen Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) als irrelevant anzusehen sind. Die geplante Bebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

4.18. Qualitätsmerkmale der Höhenentwicklung / Stadtbildverträglichkeit

Aufgrund des Bestandsschutzes des denkmalgeschützten Hochhauses wurde keine Untersuchung der Stadtbildverträglichkeit im herkömmlichen Sinne unternommen. Die Höhenentwicklung erfordert einen Abgleich mit dem aktuellen Entwurf der Hochhausstudie im Hinblick auf den Katalog der Qualitätskriterien. Durch die Eigentümerin wurde eine Stellungnahme zu zuvor abgestimmten ausgewählten Qualitätskriterien für die Planung verfasst, die im Wesentlichen zu folgenden Aussagen kommt:

Programmatische und technische Anforderungen (u.a. Mehrwert, Nutzungsmischung, Öffentlichkeit)

- Der Mehrwert des Projekts besteht in der Revitalisierung einer seit Jahren bestehenden Stadtbrache. Die ambitionierte Schaffung einer Hybridnutzung mit entsprechender ‚Community‘ aus unterschiedlichen Nutzer*innen birgt darüber hinaus das Potenzial, positiv auf das umgebende Quartier abzustrahlen.
- Das Erdgeschoss ist auf ca. zwei Dritteln der Fläche öffentlich zugänglich. Das oberste Geschoss kann aufgrund der eingeschränkten Gegebenheiten im Bestand (u.a. fehlender separater Aufzug) nur eingeschränkt (zeitweise unter Aufsicht der Eigentümerin oder einer von ihr bestimmten Person) zugänglich gemacht werden.
- Die Vorbildfunktion in Bezug auf die Nachhaltigkeit wird stark durch den Bestandserhalt und die weitere Nutzung der vorhandenen Bausubstanz befördert. Durch die Sanierung kann ein großer Teil graue Energie eingespart werden und das revitalisierte Hochhaus höchste aktuelle Gebäudestandards erreichen (siehe auch Kapitel 4.24. f.).

Architektonischer Ausdruck (u.a. Hochhaus im Stadtraum und im öffentlichen Raum, Fassade)

- Durch bauliche Ergänzungen des Bestandshochhauses zu einem Ensemble und Einbindung in die zukünftige umgebende Bebauung wird sensibel auf die städtebauliche und freiräumliche Raumbildung eingegangen.
- Durch größere öffentliche Nutzungen (Gastronomie / Läden) in der Erdgeschosszone mit attraktiver Nutzungsmischung entsteht eine starke Verzahnung mit der Umgebung.
- Es gibt einen klar definierten und großzügig dimensionierten neuen Haupteingang im nördlichen Nebengebäude.
- Die Fassade schreibt die ursprüngliche Gestaltung mit Betonung des vertikalen Fassadenrasters und horizontaler Paneelbänderung fort. Sie wird durch Verwendung einer hinterlüfteten Kastenfenster-Elementfassade mit innen liegendem Sonnenschutz und Photovoltaik-Elementen im Geschossdeckenbereich höchsten Qualitätsansprüchen gerecht.

4.19. Denkmalschutz

Der mögliche Erhalt des Denkmalschutzes wurde von der Eigentümerin eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Nach entsprechenden Klärungen in früheren Planungsphasen bestand die Annahme, dass bei Beseitigung der bestehenden Aluminium-Glas-Vorhangfassade die Denkmaleigenschaft erlischt.

Grundsätzlich soll eine bauliche Entwicklung nur im Rahmen der angestrebten Sanierung (mindestens Erhalt der Haupttragstruktur) des Bestandshochhauses ermöglicht werden. Damit soll ein der Bedeutung angemessener architektonischer Umgang mit diesem stadtbildprägenden Bauwerk gesichert und eine Weiternutzung der wertvollen Bausubstanz ermöglicht werden. Im Planungsverlauf stellte sich heraus, dass ein Erhalt der Aluminium-Glas-Vorhangfassade in ihrem authentischen Bestand u.a. aus energetischen Gründen nicht möglich ist, und ein kompletter Ersatz erforderlich wird. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege kann durch diese Maßnahmen der Denkmalschutz des Bestandshochhauses nicht aufrechterhalten werden.

Zusätzlich wird durch die aktuellen Planungen der Charakter der Fassade durch den Entfall der bisher vorhandenen Brüstungselemente und den geplanten Ersatz durch bodentiefe, nach innen öffnende Fenster verändert. Die bestehende gleichmäßige horizontale Teilung in quadratische Elemente wird aufgelöst. Durch die Übernahme der vertikalen Fassadenteilung, der Beibehaltung der ‚offenen‘ Gebäudeecken und das Fortbestehen der horizontalen Zweifarbigkeit, die sich aus der geplanten Verwendung von Photovoltaikpaneelen ergibt, wird jedoch der Forderung des Landesamts für Denkmalpflege nach entsprechenden Reminiszenzen in der Fassadengestaltung Rechnung getragen und der ursprüngliche Charakter in starkem Maße aufrechterhalten.

Die entsprechenden Anforderungen zur Sanierung des bestehenden Hochhauses und zur Sicherung der Gestaltqualität wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vereinbart.

Aufgrund von Sondengängerfunden auf Ackerflächen in der näheren Umgebung ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7 Absatz 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.20. Altlasten / Kampfmittel

Bei orientierenden Altlastenuntersuchungen wurden überwiegend gering mächtige und unauffällige Auffüllhorizonte sowie nur vereinzelt Beimengungen an Ziegelbruch oder Schlackeresten angetroffen. Eine Sanierung wird daher nach Auskunft des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU) als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan als erheblich belastete Flächen ist nicht angezeigt, weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Auflagen zur Sicherstellung einer schadlosen Entsorgung von Aushubmaterial zu beachten. Des Weiteren sind Detailuntersuchungen in Form von horizontalen Oberbodenuntersuchungen für zukünftig als Grünflächen genutzte Teilflächen vorzunehmen, in denen baubedingt kein Bodenaushub erfolgt. Der gegebenenfalls erforderliche Sanierungsumfang ist in Abstimmung mit dem RKU festzulegen.

Die historische Luftbildauswertung von 2019 hinsichtlich potenzieller Kriegseinwirkungen ergab Hinweise auf Einwirkungen durch den Zweiten Weltkrieg. Im gesamten

Untersuchungsgebiet wird das Vorhandensein von blind gegangener Abwurfmunition als gering eingeschätzt, kann aber nicht restlos ausgeräumt werden. Daher ist eine flächige Kampfmittelsondierung des Grundstücks mittels Geomagnetik als vorhergehende Erkundung zu Eingriffen in den Untergrund durchzuführen. Die entsprechend notwendige Bearbeitungstiefe der Untersuchungen ist im Projektfortschritt durch die Eigentümerin sicherzustellen. Im städtebaulichen Vertrag wurde daher gesichert, dass für Dienstbarkeitsflächen im Zuge der Umsetzung die Kampfmittelfreiheit herzustellen und nachzuweisen ist. Hierzu wurden entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen.

4.21. Infrastruktur

Die zulässigen Nutzungen erzeugen keinen unmittelbaren Bedarf an sozialer Infrastruktur, jedoch kann von der Eigentümerin eine privat betriebene Kindertageseinrichtung integriert werden, um die Attraktivität des Standortes zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang sind auch kleine Läden zu sehen, die die lokal vorhandenen und im Quartier ‚Campus Süd‘ geplanten Einrichtungen ergänzen sollen. Ein weiterer großflächiger Einzelhandel im Planungsgebiet ist im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München nicht vorgesehen, da das vorhandene Nahversorgungsangebot lediglich ergänzt werden soll. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtbezirk. Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb nordöstlich an der Baierbrunner Straße ausreichend ist.

4.22. Windkomfort

Im einem Windkomfortgutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Neubauten auf das bodennahe Windfeld mittels Windkanaluntersuchung betrachtet, hinsichtlich der Freiflächennutzung überprüft und eine Windkomfortanalyse erstellt.

Das bodennahe Strömungsfeld wurde auf dem gesamten Gelände vermessen und die besonders dem Wind ausgesetzten und windgeschützten Außenbereiche aufgezeigt. Grundsätzlich verbessern die zusätzlichen neuen Gebäude die Situation gegenüber einer nicht bebauten Fläche rund um das Bestandshochhaus. Eine als inakzeptabel definierte Schwelle der zu erwartenden Böengeschwindigkeiten wurde an keiner der untersuchten Stellen erreicht oder überschritten, weshalb es keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan gibt.

Im nordwestlichen Bereich des Gebäudekomplexes kann im Baugenehmigungsverfahren durch geschickte Platzierung von Bäumen, die der Bebauungsplan ermöglicht, der Windkomfort auf den geplanten Freiflächen für Gastronomie verbessert werden.

Das Staffelgeschossdach des Hochhauses im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 74,50 m ist durch die vorgesehenen Schutzmaßnahmen mit Glaselementen für eine Dachterrassennutzung geeignet, da sich durch diese Maßnahmen sehr ruhige Windverhältnisse auf der umlaufenden Terrasse einstellen.

Auf dem Dach des Nordbaukörpers stellen sich sehr unruhige Windströmungsverhältnisse ein, weshalb eine sensible Freiflächennutzung auf dem Dach ohne Schutzmaßnahmen nicht empfohlen wird.

Der südliche Bereich des Südbaudaches unterliegt eher ruhigen Windverhältnissen, während der nördliche Teilbereich wechselhafte Verhältnisse erfährt, die ggf. Schutzmaßnahmen erfordern.

4.23. Stadtklima

Das Fazit der Ersteinschätzung des Referats für Klima- und Umweltschutz zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der stadtklimatischen Effekte des Bauvorhabens erläutert die Auswirkungen der Planung gegenüber dem Ist-Zustand und benennt Maßnahmen, unter deren Berücksichtigung in der Planung kein vertiefendes stadtklimatisches Gutachten erforderlich sein wird.

Da die geplante zusätzliche Bebauung Auswirkungen auf das Mikroklima im Planungsgebiet und in der angrenzenden Bebauung haben wird, wurden konkrete Anforderungen an einzelne Punkte formuliert:

- Die zukünftige Bebauung soll von Osten nach Westen und in südlicher Richtung möglichst offen gestaltet werden, um eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten. Von Nord nach Süd ist dies erfüllt, in die andere Richtung sollen alternative Lösungen zur Verbindung der Baukörper untereinander geprüft werden, auch wenn die geplante Situation noch vertretbar erscheint.
- Bestehende Baumpflanzungen sollen möglichst erhalten werden bzw. Ersatzpflanzungen sollen vollständig auf dem Grundstück mit Großbäumen erfolgen.
- Potenziale für Dach- und Fassadenbegrünung sollen ausgeschöpft werden.
- Basierend auf dem Schwammstadtprinzip soll ein geringer Versiegelungsgrad angestrebt sowie Potenziale zu Regenwasserrückhalt, Verdunstung und Versickerung berücksichtigt werden.
- Die Notwendigkeit eines Wind-Komfort-Gutachtens soll geklärt werden.

Die Anforderungen können nach Vorschlägen der Eigentümerin in Abstimmung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung folgendermaßen umgesetzt werden:

- Die geforderte offenere Gestaltung der Bebauung zur Durchlüftung in Ost-West-Richtung ohne die Verbindungsbaukörper ist aufgrund interner funktionaler Zwänge nicht möglich. Durch die kompakte erdgeschossige Ausbildung mit Gründachaufbau sind diese Gebäudeteile deutlich untergeordnet im Vergleich zur umgebenden Bebauung.
- In Bezug auf den Baumerhalt werden weitere Fällungen durch Einsatz von Wurzelschutzvorhängen vermieden. Die Kompensation der gefälltten Bäume erfolgt durch Neupflanzung von ca. 48 großen und 18 mittelgroßen Bäumen in möglichst nicht unterbauten Bereichen (siehe auch Kapitel 4.14.1 Baumbilanz), damit übersteigt die Anzahl der Neupflanzungen die Anzahl der Fällungen.
- Dachbegrünung wird durch extensive Begrünung auf den Verbindungsbauten und 'Biodiversitätsdächer' mit höherem Substrataufbau und Tröpfchenbewässerung auf den beiden Neubauten umgesetzt. Nebenanlagen werden an geeigneter Stelle ebenfalls mit extensiver Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung versehen.

- Das Schwammstadtprinzip wird durch Reduktion der Versiegelung auf nötige Außenflächen, Substrataufbauten unterschiedlicher Höhen auf unterbauten Bereichen für die Pflanzung von großen sowie mittelgroßen Bäumen, Dachbegrünung zum Rückhalt von Regenwasser und ein hocheffektives Rigolensystem umgesetzt. (siehe Kapitel 4.12. Grünordnung - Freiraumkonzept, Kapitel 4.14.1 Baumbilanz und nachfolgend Kapitel 4.23. Versickerung)
- Ein Windkomfortgutachten wurde erstellt und kommt zu positiven Ergebnissen bzgl. der Auswirkungen im Umfeld des Hochhauses (siehe Kapitel 4.21. Windkomfort).

4.24. Versickerung von Niederschlagswasser und Grundwasseraufstau

Das Ziel, mit dem anfallenden Niederschlagswasser naturnah umzugehen und primär einen Rückhalt, Verdunstung und Oberflächenversickerung anzustreben, wurde gutachterlich untersucht. Um die zu versickernden Niederschlagsmengen von den Dächern der Gebäude Nord und Süd zu reduzieren, ist eine mindestens extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Die Außenanlagenflächen betragen ca. 10.240 m², davon sind ca. 2.630 m² nicht unterbaute Grünflächen. Die vorhandenen Grünflächen reichen nicht aus, um das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser oberflächlich zu versickern. Über 85 % der festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ bzw. „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ sind mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, weshalb Mulden zur oberflächennahen Versickerung nicht möglich sind. Eine Rohr-Rigolenanlage benötigt ebenfalls einen zu großen Platzbedarf. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse, der vorgesehenen Gestaltung der Außenbereiche sowie der Bestandsgehölze und Neupflanzungen und unter Berücksichtigung der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens (Kf-Wert von 5,8 E-05) können die anfallenden Niederschläge nur über Speicherblock-Rigolenanlagen versickert werden. Ein naturnaher Umgang mit dem Niederschlagswasser ist aus diesen Gründen nur sehr bedingt möglich. Es werden zwei Rigolenanlagen nördlich und östlich des Neubaus im Norden im Planungsgebiet vorgesehen.

Zum Grundwasseraufstau am Südgebäude ergibt sich ein maximaler Aufstau von 0,02 m und ein Aufstaukegel mit einer maximalen Reichweite von 2,7 m für die im Bestandsbaurecht zugelassene viergeschossige Tiefgarage inklusive Technikeller in einem Teilbereich im fünften Untergeschoss. Bei Eintreten des höchsten Hochwassers (HHW) kann folglich nicht von einer schädlichen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse bzw. der benachbarten Neubauten und Bestandsgebäuden ausgegangen werden.

4.25. Energiekonzept

Das von der Eigentümerin vorgelegte Energie(versorgungs-)konzept geht von vier Energiequellen aus: Fernwärme und Strom aus dem öffentlichen Netz sowie Photovoltaikmodule, die am und auf dem Gebäudekomplex installiert werden sollen. Als viertes Element soll die effiziente Grundwassernutzung über eine Wärmepumpe eine zentrale Rolle sowohl für den Wärme- als auch den Kältebedarf einnehmen.

Das Konzept legt die Möglichkeiten der Energie- sowie Wärme- und Kälteversorgung und -speicherung dar. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung des Energieverbrauchs werden aufgezeigt. Neben Einhaltung der Anforderungen aus dem Gebäu-

deenergiegesetz (GEG 2020) soll der Standard für ein Effizienzgebäude 55 (EG 55) nach den Richtlinien für die Bundesförderung für effiziente Gebäude erfüllt werden. In einer Stellungnahme begrüßt das RKU das Konzept, das aus deren Sicht die notwendigen Anforderungen im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren erfüllt.

4.26. Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Aufwertung des Grundstücks soll im Sinne der Nachhaltigkeit erfolgen. Dabei wird ein umfassender und planerisch-integrierter Ansatz verfolgt, nach dem verschiedene umweltbezogene, wirtschaftliche, gesellschaftliche und baukulturelle Aspekte ausgewogen behandelt werden.

- Der Erhalt und die Ertüchtigung der ursprünglichen Gebäudestruktur (= graue Energie) reduzieren den Materialaufwand für die Baumaßnahme beträchtlich.
- Die Ergänzung von weiteren Büroflächen und die Verschiebung von vormals flächig angeordneten Funktionen aus dem Umfeld (Konferenz, Kantine, Parken) verringert den Grundflächenverbrauch, selbst wenn damit ein höherer Versiegelungsgrad auf dem Grundstück einhergeht. Erfüllung gestellt.
- Klimatische Auswirkungen werden durch verschiedene Maßnahmen (Dachbegrünung, hochwertige Freiflächengestaltung, Aufrechterhaltung und Ergänzung der Baumzone entlang der Baierbrunner Straße und der Siemensallee) so weit wie möglich reduziert.
- Die Energieversorgung wird zu einem großen Teil mit Energiequellen vor Ort bewerkstelligt (Grundwasserwärmepumpe, Photovoltaikmodule auf Dächern und an Fassaden).
- Ein Mobilitätskonzept soll zusätzlich die Reduktion des Verkehrsaufkommens bzw. Alternativen zum MIV (ÖPNV, Fahrrad) fördern.
- Die Symbiose mit dem Gelände des Quartiers ‚Campus Süd‘ vor allem am Quartiersplatz schafft zusammen mit einer öffentlichen Durchwegung einen attraktiven Ort für die Öffentlichkeit und führt zur Aufwertung des gesamten Quartiers.

4.27. Gender Mainstreaming / Inklusion

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die typischen Ansprüche sowie unterschiedliche Raumeignungen von allen Menschen in ihrer Vielfalt. Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise Menschen mit Bewegungseinschränkungen sowie älteren Menschen und Familien mit Kindern zugute.

Dies wird durch folgende Maßnahmen ermöglicht:

- Wege und nutzbare Freiflächen sind barrierefrei erreichbar. Sie ermöglichen differenzierte und gemeinschaftliche Aktivitäten für die Öffentlichkeit und Nutzer*innen und fördern die Kommunikation. Hierzu zählt auch die durch Gehrecht für die Allgemeinheit gesicherte private Freifläche für die Durchwegung des Planungsgebietes und Schaffung einer Verbindung zwischen Baierbrunner Straße und dem westlich angrenzenden Quartier ‚Campus Süd‘ mit dem Quartiersplatz sowie den öffentlichen Grünflächen.
- Es wird eine Belebung der Erdgeschosszone mit öffentlichen Funktionen wie

Gastronomie und Läden auch unter Einbeziehung von angrenzenden Freiflächen angestrebt, um ein lebendiges urbanes Quartier für Nutzer*innen und die Öffentlichkeit zu erzeugen. Schwellenängste sollen abgebaut werden.

- Die Dachterrassen auf dem südlichen Ergänzungsbau sowie im Bestandshochhaus sind durch Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen. Die Dachterrasse auf dem Bestandshochhaus ist in beschränktem Maße zeitweise auch für die Öffentlichkeit zugänglich.
- Die Freiflächen des Planungsgebietes sind gut strukturiert und gut einsehbar. Dies trägt zu einer guten Orientierung sowohl innerhalb des Planungsgebietes als auch in Verbindung mit dem westlich gelegenen Quartier ‚Campus Süd‘ bei. Die angstfreie Nutzung und Durchquerung der Freiflächen werden durch eine entsprechende Beleuchtung erzielt.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1. Allgemeine Aspekte

- Auswirkungen auf Stadtklima, Verkehr und Energieverbrauch werden durch entsprechende planerische Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung) und Konzepte (z.B. Mobilität, Energieversorgung) minimiert.

5.2. Städtebauliche Ordnung

- Mit Sanierung und Ergänzung des bestehenden leerstehenden Bürostandortes werden vorhandene Ortsteile weiterentwickelt und ein prägnanter Orientierungspunkt wiederbelebt.
- Arbeitsplätze werden gesichert und geschaffen.
- Das städtebauliche Strukturkonzept wird durch eine Ost-West gerichtete öffentlich nutzbare Wegeverbindung umgesetzt. Das Gelände wird für die Öffentlichkeit durch freiräumliche, gastronomische, gewerbliche Angebote zugänglich und nutzbar gemacht. Zeitweise wird auch die Dachterrasse des Bestandshochhauses der Allgemeinheit zugänglich gemacht.
- Durch die Errichtung und einer privat betriebenen Kita wird die soziale Infrastruktur sowohl für die Nutzer*innen als auch die Nachbarschaft gestärkt.
- Durch den Fortbestand wesentlicher Teile des Bestandsgebäudes und die Weiterentwicklung der Fassade des Hochhauses wird ein respektvoller Umgang mit einer architektonisch weit über das Planungsgebiet hinauswirkenden Landmarke gewährleistet, auch wenn sich der Status als Denkmal nicht aufrechterhalten lässt.

5.3. Grünordnung

- Die Freiflächen werden im Sinne eines offenen Charakters aufgewertet, der Baumbestand wird ergänzt. Die Versorgung der Nutzer*innen mit Freiflächen ist ausreichend gewährleistet.
- Der wertvolle ortsbildprägende Baumbestand entlang der Siemensallee sowie der südlichen Baierbrunner Straße wird erhalten und gestärkt.
- Die notwendigen Ausgleichsflächen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung werden nachgewiesen.

- Das Planungsgebiet ist zu ca. 49 % (ca. 7640 m², inklusive der Flächen aus der Baustellentätigkeit) versiegelt. Die zulässige Versiegelung durch die Baugenehmigung von 2009 und der Tektur 2017 beträgt ca. 7600 m². Die aktuelle Planung durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 sieht eine Gesamtversiegelung von ca. 82 % (ca. 12.850 m²) und somit eine Mehrung von ca. 33 % vor.

5.4. Verkehr

- Die Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und des daraus resultierenden Verkehrslärms bzw. der Abgase stellt eine verträgliche Erhöhung dar. Ruhender Verkehr (Pkw, Fahrräder) wird adäquat unterirdisch untergebracht.

6. Sozialgerechte Bodennutzung / Kosten

Die Planung wurde zuletzt in der Sitzung der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ vom 17.03.2021 vorgestellt. Für die Planung finden die vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung von 2017 grundsätzlich Anwendung, allerdings ist löst die Planung keine Folgelasten hinsichtlich geförderten Wohnungsbau und sozialer Infrastruktur aus.

Mit der Eigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem sich diese insbesondere zur Übernahme folgender Kosten und Lasten verpflichtet hat:

- Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahme),
- Bereitstellung von Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit für Gehrechte,
- Nachweis der Kampfmittel- und Altlastenfreiheit für Dienstbarkeitsflächen,
- Bereitstellung, Herstellung und Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche,
- Planungskosten,
- Anpassungsmaßnahmen an Verkehrsflächen.

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	GF in m²	Größe in m²
Baugebiet MK	49.600	15.569
	Fläche in m²	Anteil
Planungsgebiet gesamt	15.569	100,00 %

8. Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen

Verkehr

- „Verkehrsuntersuchung (VU) Planungsvorhaben tower in München“, Stand: März 2022

Schallimmissionen/ Lärm

- „Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Nr. 2170 an der Baierbrunner Straße 54, Landeshauptstadt München“, Stand: Juli 2022

Lufthygiene

- „Lufthygienische Untersuchung - Bebauungsplan an der Baierbrunner Straße 54, Landeshauptstadt München“, Stand: September 2022

Altlasten

- „Bericht zur Bewertung der Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung“, Stand: 13.02.2012
- „Grundstück Baierbrunner Str. 54 - Altlastenauskunft“, Landeshauptstadt München – Referat für Gesundheit und Umwelt, München, Stand: 07.02.2018

Artenschutz

- „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bauvorhaben Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Siemens-Hochhauses München / Obersendling“, Stand: 03.06.2022

Baumbestand

- „Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit (Anm.: von Bäumen)“, Stand: 06.04.2021

Grundwasser / Geothermie

- „GwModellierung für die geothermische Nutzung für das geplante Bauvorhaben in der Baierbrunner Straße 54, München“, Stand: 21.12.2020
- „PGB54 - Stellungnahme zum Grundwasseraufstau am Südgebäude“, Stand: 13.10.2021

Niederschlagswasser

- „Bauvorhaben PGB54 - Entwässerungsbericht zur Unterstützung des B-Planverfahren“, Stand: 15.09.2021

Kampfmittel

- „Historische Luftbilddauswertung im Umgriff des Siemens Hochhauses, Baierbrunner Str. 54, 81379 München“, Stand: 28.08.2019

Windkomfort

- „PGB54 - Windkanalstudie Windkomfort auf Freiflächen, auf Dachterrassen BT1 und BT3 und Dach des Hochhauses BT2“, Stand: 26.07.2021

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums – Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II-BA
3. An den Bezirksausschuss 19
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
6. An das Baureferat
7. An das Baureferat -VR 1
8. An das Kreisverwaltungsreferat
9. An das Referat für Klima und Umwelt
10. An das Mobilitätsreferat
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III/10
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33T
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/5
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/30 V