

Telefon: 0 233-22050
26058
24881
22830
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192
Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

B) Weiteres Vorgehen, Auslobung von Realisierungswettbewerben

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09130

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2192 für den oben genannten Bereich
Inhalt	<p>Städtebauliche Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Schaffung eines eigenständigen, zeitgemäßen und städtebaulich qualitätvollen gemischten Quartiers, dessen gemischte Nutzungen (Büro, klassisches Gewerbe, Wohnen, Handel, soziale Infrastruktur) verträglich miteinander in Einklang gebracht werden sollen;• Schaffung eines verträglichen Übergangs zu der benachbarten Wohnbebauung nördlich und östlich des Planungsgebietes <p>Landschaftsplanerische Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Entwicklung eines prägnanten und qualitätvollen Grün- und Freiflächensystems für das Quartier im Zusammenspiel mit der neuen städtebaulichen Struktur;• Verbesserung der Durchlässigkeit und des Freiraum- und Wegesystems im Quartier und Verknüpfung mit der Umgebung <p>Verkehrsplanerische Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none">• Schaffung eines weitgehend autoarmen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität;

	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung des Umweltverbundes – ÖPNV, Fuß- und Radverkehr – durch ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept zur Reduzierung des MIV <p>Nachhaltigkeit, Klimaschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes u. a. durch den Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien sowie Photovoltaik; Klimaneutrale und klimaresiliente Einbindung des Neubauquartiers. Umsetzung eines Klimafahrplans mit Mobilitäts- und Energiekonzept sowie Stadtklimamaßnahmen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27 und Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2192
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192, Rupert-Mayer-Straße, Tölzer Straße, August-Zeune-Weg, Bahnlinie München-Lenggries
Ortsangabe	Stadtbezirk 19 – Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln

Telefon: 0 233-22050
26058
24881
22830
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

- A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192
Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

- B) Weiteres Vorgehen, Auslobung von Realisierungswettbewerben**

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09130

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 20.09.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung	1
1. Anlass und Zielsetzung der Planung	1
2. Ausgangssituation, städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen	4
3. Planungsziele, Eckdaten für den zu erstellenden Masterplan und Wettbewerbsvorgaben	17
4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	39
B) Weiteres Vorgehen, Wettbewerbe	39
Beteiligung des Bezirksausschusses	44
II. Antrag der Referentin	56
III. Beschluss	59

Telefon: 0 233-22050
26058
24881
22830
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/33 P
PLAN-HA II/52 Ost
PLAN-HA II/33 V
PLAN-HA I/42

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
und
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192
Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)**

- Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -

B) Weiteres Vorgehen, Auslobung von Realisierungswettbewerben

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09130

Anlagen:

1. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen (M 1:50.000)
2. Übersichtsplan (M 1:5.000)
3. Luftbild (M 1:5.000)
4. Ausschnitt Flächennutzungsplan (M 1:5.000)
5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 922
6. Entwurf MVRDV, November 2021
7. Auszug aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, November 2021
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 19. Stadtbezirkes vom 12.07.2023

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 20.09.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

**A) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung und
Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung**

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Planungsbegünstigten erwarben im Jahr 2017 umfangreiche Gewerbeflächen

im „Sirius Business Park“ in der Nähe der U-Bahnstation Obersendling und streben eine Neuordnung und Nachverdichtung des Planungsgebiets an. Entstehen soll der sogenannte „M-PARK“, ein neuer, zeitgemäßer und dichter Stadtbaustein mit urbaner Nutzungsmischung, der städtebaulich, architektonisch und auch landschaftsplanerisch hohen Ansprüchen genügt und neue, attraktive Adressen bildet. Das Vorhaben soll funktional überzeugen und bezüglich ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit neue Maßstäbe setzen.

Im Jahr 2018 traten die Planungsbegünstigten mit einem ersten Entwicklungskonzept an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung heran. Dieses sah insgesamt zirka 178.300 m² Geschossfläche vor. Es wurde folgende Nutzungsverteilung vorgeschlagen: zirka 125.000 m² Wohnen (40 % geförderter Wohnungsbau, 60 % freifinanzierter Wohnungsbau), zirka 25.000 m² Büro „M-Plaza“ (GE-B-Nutzungen), zirka 21.000 m² klassisches Gewerbe (GE-A-Nutzungen) sowie untergeordnet Handel, Läden, Gastronomie und soziale Infrastruktur. Erste Prüfungen 2018 ergaben, dass zu dem damaligen Zeitpunkt die Grundschulversorgung keine Wohnentwicklung zuließ und dass bei 20 m² privater und öffentlicher Frei- und Grünfläche je Einwohner*in weniger als die Hälfte der vorgesehenen Wohneinheiten realisierbar wären. Die Grundschulversorgung ist auch heute weiterhin angespannt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.4. verwiesen.

Da nach Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Stadtentwicklungsplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung auch der Erhalt einer gewerblichen Nutzung vor Ort vorzusehen war, folgten weitere Abstimmungen bezüglich der geplanten Nutzungsmischung.

Um die Möglichkeiten einer Entwicklung des Planungsgebiets mit angepasster Nutzungsmischung zu eruieren, beauftragten die Planungsbegünstigten im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Zeitraum April bis Juni 2020 drei Planungsgemeinschaften mit Entwicklungsstudien. In einem reduzierten Planungsumgriff sollten laut damaliger Auslobung 151.500 m² Geschossfläche mit folgender Nutzungsverteilung geplant werden: 121.500 m² gewerbliche Nutzungen (überwiegend Büro (GE-B-Flächen), untergeordnet Gastronomie, Handel, Dienstleistung, 10.000 m² Hotel), bis zu 30.000 m² Wohnen (40 % geförderter Wohnungsbau, 60 % freifinanzierter Wohnungsbau) und zusätzliche Nichtwohnnutzungen, wie beispielsweise Nachbarschaftshilfen, Gemeinschaftsräume, Cafés oder sonstige gastronomische Angebote, eine Kindertageseinrichtung mit 1.180 m² Geschossfläche. Da von der Planungsbegünstigten die Entwicklung von Hochhäusern angestrebt wird, eine Beurteilung über deren Verträglichkeit aber weiterer Entscheidungsgrundlagen bedurfte, wurde jeweils eine Variante mit und eine Variante ohne Hochpunkte entwickelt.

Von den im Rahmen der Mehrfachbeauftragung vorgelegten Planungsentwürfen war aus Sicht der Planungsbegünstigten und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung die von MVRDV vorgeschlagene Entwicklungsstudie am ehesten als Grundlage weiterer Planungen geeignet.

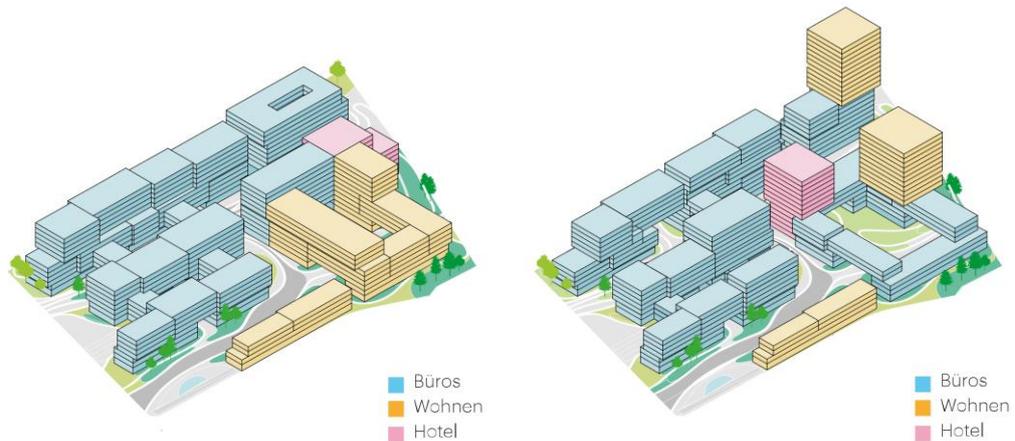


Abbildung Variante „Low Rise“
(© MVRDV, Stand Juni 2020)

Abbildung Variante „High Rise“
(© MVRDV, Stand Juni 2020)

Aus Sicht der Planungsbegünstigten wurde weiterhin eine Umsetzung der Planungsvariante mit Hochpunkten („High Rise“) bevorzugt, die allerdings aufgrund der massiven Erscheinung im Stadtbild und der Maßstabssprünge gegenüber der Nachbarschaft nochmals überarbeitet wurde (siehe Anlage 6). Die überarbeitete Variante „High Rise“ (Stand November 2021) wurde neben der Variante „Low Rise“ (Stand Juni 2020) in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung dargestellt (siehe Anlage 7).

Die überarbeitete Planung „High Rise“ des Büros MVRDV sieht bei 152.250 m² Geschossfläche folgende Nutzungen vor: Büro (GE-B-Flächen), betreutes Seniorenwohnen, Studentenwohnen, Einzelhandel, klassisches Gewerbe (GE-A-Flächen), eine Kindertageseinrichtung, einen Nachbarschaftstreff, einen Mobility Hub, öffentliche Dachterrassen sowie private und öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen. Es werden drei Hochpunkte mit 74,5 m, 67,5 m und 60,5 m Höhe vorgeschlagen.

Bei der Entwicklungsstudie wurden von der Planungsbegünstigten nicht alle Grundstücke des Umgriffes des Aufstellungsbeschlusses miteinbezogen (vgl. Anlage 6). Die südöstlichen Grundstücke der Planungsbegünstigten, für die im Jahr 2021 ein Bauantrag („M-Plaza“) genehmigt wurde, wurden bei der Entwicklungsstudie und bei den Gutachten ausgeklammert.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist eine Beplanung des Areals aufgrund der vorliegenden Entwicklungsstudie mit Hochpunkten vorstellbar, bedarf aber der weiteren Ausarbeitung zu einem Masterplan mit Freiflächenkonzept sowie der Qualitätssicherung im Rahmen von Realisierungswettbewerben zu den Freiflächen und den Hochbauten.

Im Rahmen der Erstellung des Masterplanes als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, inwieweit die angestrebte Dichte, Höhenentwicklung und Nutzungsverteilung unter Berücksichtigung der formulierten Ziele und Rahmenbedingungen möglich ist. Finale Aussagen dazu sind erst anhand detaillierterer Planungen möglich.

Der Geschäftsführer der Planungsbegünstigten - es wurden Projektgesellschaften zur Umsetzung des Projektes „M-Park“ gebildet - hat sich bereit erklärt, auf Grundlage dieser Beschlussvorlage und der zu erstellenden Masterplanung im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt München entsprechende Realisierungswettbewerbe zu den Freiflächen und den Hochbauten durchzuführen. Diese dienen der Qualitätssicherung und sind Grundlage der Realisierungsplanungen.

2. Ausgangssituation, städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstneried-Fürstenried-Solln, Bezirksteil Obersendling, umfasst neben den zu entwickelnden Gewerbegrundstücken teilweise auch umliegende Straßen- und Wegeflächen und weist eine Gesamtgröße von zirka 6,55 ha auf.

Das Planungsgebiet wird von den Straßen August-Zeune-Weg im Norden, Tölzer Straße im Osten, Rupert-Mayer-Straße im Süden und den Bahngleisen der S-Bahn München im Westen begrenzt.

Die Gewerbegrundstücke im Entwicklungsbereich sind unterschiedlichen eigenständigen Projektgesellschaften zugeordnet:

- (a) Flurstücke mit den Nrn. 514/9, 514/10, 518, 518/2, 518/7 und 520/6 der Gemarkung Thalkirchen.
- (b) Flurstücke mit den Nrn. 230, 232/1, 233/1, 233/2, 235, 235/4 und 237 der Gemarkung Thalkirchen.
- (c) Flurstücke mit den Nrn. 234, 234/2, 238, 239, 240, 241, 242 und 243 der Gemarkung Thalkirchen.
- (d) Flurstücke mit den Nrn. 514 und 518/9 der Gemarkung Thalkirchen.
- (e) Flurstücke mit den Nrn. 232, 233 und 237/1 der Gemarkung Thalkirchen.

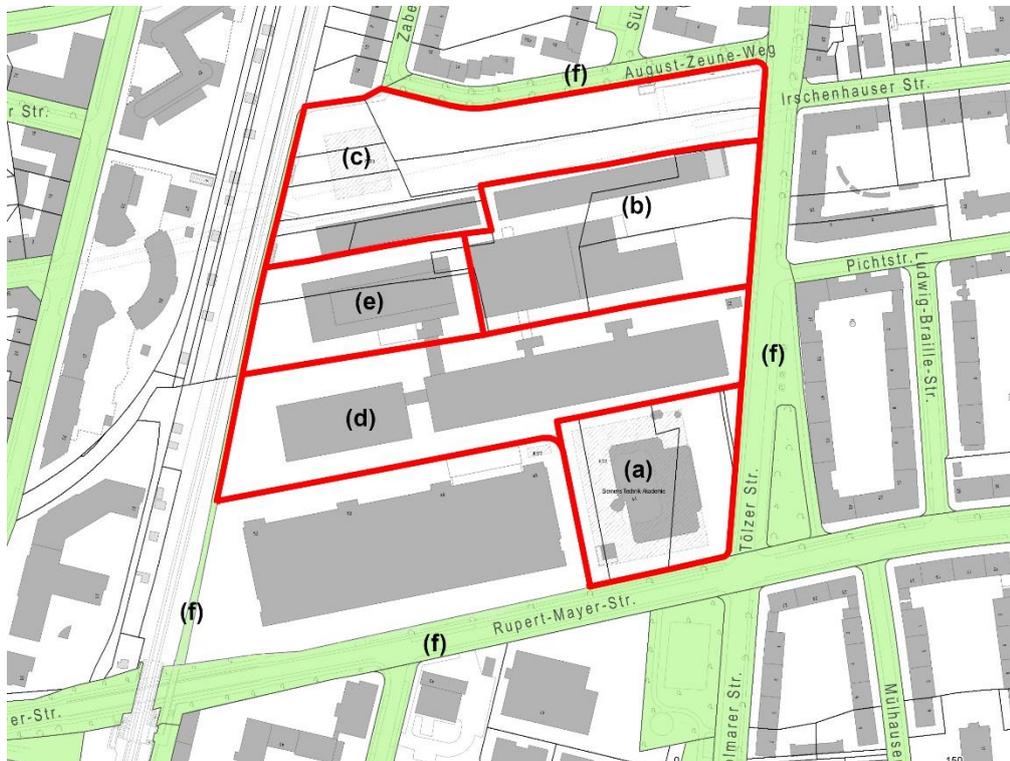


Abbildung Eigentümer (© Landeshauptstadt München)

Die Flurstücke mit den Nrn. 243/9 (August-Zeune-Weg), 516/2 (Tölzer Straße), 441/7 (Rupert-Mayer-Straße) und 513/17 (Weg entlang der S-Bahn) der Gemarkung Thalkirchen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt München und sind in der Abbildung als (f) gekennzeichnet.

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

Nutzungen

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets liegt im Bereich der privaten Flächen unterirdisch der U-Bahnhof Obersendling mit den dazugehörigen Zugängen sowie eine großflächige private oberirdische Stellplatzanlage.

Das bestehende Gewerbegebiet des heutigen „Sirius-Business-Park“ stellt sich als bereits verdichtete, heterogene Gewerbefläche mit einem hohen Anteil „klassischen“, produzierenden Gewerbes dar.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude mit bis zu sieben Vollgeschossen.

Im östlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine private Kindertageseinrichtung (Tölzer Straße 30).

Der Gebäudebestand aus den 1960-er Jahren hat laut Angabe der Planungsbezugten insgesamt eine niedrigere Restnutzungsdauer. Die Lagerhallen, die

Kantine und ein Großteil der Technikflächen ist bzw. war mit Zwischennutzungen belegt. In einigen Teilbereichen besteht derzeit ein Leerstand, andere Teilbereiche sind nach Aussage des Planungsbegünstigten kurzfristig bis mittelfristig vermietet.

Umgebung des Planungsgebiets

Die Umgebung des Planungsgebiets ist unterschiedlich geprägt.

Nördlich des Planungsgebiets schließt sich eine dreigeschossige Wohnanlage, die im Jahr 1970 genehmigt und von der Firma Siemens errichtet wurde, an. Zwischenzeitlich haben sich die Eigentümerstrukturen verändert. Östlich des Planungsgebiets befindet sich eine viergeschossige Wohnbebauung.

Westlich der Bahnlinie ist eine Kleingartenanlage vorhanden. Im Westen, jenseits der Bahnlinie, schließt das „Gewerbeband Obersendling“ an, welches von einer Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnen geprägt ist.

In dem Bürogebäude mit sieben Geschossen (Rupert-Mayer-Straße 46 - 52) ist die Zentrale eines Münchner High-Tech-Unternehmens untergebracht.

Südlich der Rupert-Mayer-Straße wurden gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzung und ein Fernheizwerk (Rupert-Mayer-Straße 43) realisiert.

U-Bahn

Der U-Bahnhof Obersendling sowie die angrenzenden Streckentunnel einer U-Bahn-Linie wurden in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre errichtet. Das Bahnhofsbauwerk wurde dabei in offener Bauweise hergestellt, die Streckentunnel als bergmännischer Vortrieb. Das Bahnhofsbauwerk gliedert sich in einen zentralen Bahnsteigbereich sowie die Zugangsbauwerke West und Ost.

Der U-Bahnhof Obersendling weist nur eine geringe bzw. sehr geringe Überdeckung auf. Lasten für eine spätere Überbauung sind nicht berücksichtigt. Eine Überbauung mit Gebäuden kann als Brückenkonstruktion ausgeführt werden, die neben dem U-Bahn-Bauwerk gegründet ist. Die Gründung ist dabei so auszubilden, dass keine unzulässige Belastung des U-Bahn-Bauwerks auftritt.

Im Zuge einer ersten, vereinfachten statischen Bewertung, die die Planungsbegünstigten beauftragt haben, wurde das Bestandsbauwerk der U-Bahn hinsichtlich einer möglichen Überbauung bzw. seitlichen Abgrabung untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung mit beliebiger Höhe technisch in weiten Bereichen des Planungsgebiets denkbar ist. Maßgebend ist im Bereich des U-Bahnhofs die Lasteinleitung der Gebäudelasten in den Baugrund.

Versiegelung, Topografie, Grundwasser

Das Planungsgebiet ist zum Großteil durch die Gebäude sowie deren Erschließungsflächen versiegelt und befindet sich auf einer Höhe von zirka 549 m ü. NHN2016. Das Planungsgebiet ist, bis auf einen Wall im Norden, eben. Die

generelle Grundwasserfließrichtung ist von Südwest nach Nordost. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei zirka 16 m, der mittlere Grundwasserstand bei zirka 19 m unter der Geländeoberkante. Sollten Untergeschosse geplant werden, welche in den HW1940 einbinden, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Aufgrund der Nähe zum U-Bahn-Bauwerk muss bei einem solchen Eingriff der Einfluss der Untergeschosse auf das Grundwasser und das U-Bahn-Bauwerk untersucht werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die ein- bis siebengeschossigen Gewerbebauten, die großzügig dimensionierten Erschließungsflächen und den meist nur randlich vorhandenen Baumbestand.

Freiflächenversorgung und Erholung

Das Planungsgebiet ist eingezäunt und steht derzeit für eine freiräumliche Nutzung durch die Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Die Freiflächenversorgung in der Umgebung ist deutlich verbesserungswürdig. Die Isarauen liegen zirka 1 km und der Südpark zirka 1,5 bis 2 km entfernt.

Flora, Fauna und Biotopfunktion

Insbesondere im Osten und Westen ist das Planungsgebiet mit erhaltenswerten großen Laubbäumen umgeben. Die westlichen Bäume stehen in intensiv gepflegten Wiesenflächen. Im Norden entlang des August-Zeune-Weges wurde ein Wall mit heimischen Sträuchern und Bäumen intensiv eingegrünt. Entlang der Gebäude gibt es vereinzelt Bäume.

Durch die Lage an der S-Bahnlinie ist ein Vorkommen von geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist hierzu noch ein Gutachten zu erarbeiten, in dem die notwendigen Bestandserhebungen durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Belange überprüft werden.

Stadtklima

Das Planungsgebiet ist bebaut und stark versiegelt. Es weist eine ungünstige bioklimatische Situation auf. Auch die an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsräume weisen größtenteils eine bioklimatisch ungünstige Situation auf. Westlich des Untersuchungsgebiets verläuft entlang der Bahngleise eine übergeordnete Ventilationsbahn.

2.3. Verkehrliche Ausgangssituation

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV ist das Planungsgebiet über die Tölzer Straße im Osten und die Rupert-Mayer-Straße im Süden angebunden. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den August-Zeune-Weg.

Die Anbindung des Planungsgebiets an das höherrangige Straßennetz erfolgt zum einen über die Rupert-Mayer-Straße, die eine Verbindung zur bedeutenden Nord-Süd-Achse Wolfratshausener Straße schafft. Zum anderen führt die Tölzer

Straße im Osten des Planungsgebiets auf die übergeordnete Hauptstraße Boshetsrieder Straße, die eine West-Ost-Tangente zwischen der Bundesstraße (B10) und der Bundesautobahn (A95) bildet.

In der Rupert-Mayer-Straße und in der Tölzer Straße, beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km / h. Der August-Zeune-Weg sowie die weiteren untergeordneten Straßen in den westlichen und nördlichen Wohngebieten sind überwiegend Tempo-30-Zonen.

Im Juni 2021 wurde auf Grundlage zahlreicher Verkehrszählungen im Umfeld des Planungsgebiets, die in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführt wurden, eine Verkehrsuntersuchung zur Ersteinschätzung erstellt. In diesem Rahmen wurden auch Erhebungen zum fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr im Umfeld des Planungsgebiets durchgeführt.

Insgesamt zeigen die Auswertungen, dass die Wolfratshäuser Straße und die Boshetsrieder Straße jeweils über 20.000 Kfz-Fahrten / 24 h aufweisen und damit vergleichsweise hoch belastet sind. Die Rupert-Mayer-Straße weist Verkehrsmengen zwischen 4.000 und 5.000 Kfz / 24 h auf. Auf die Tölzer Straße entfällt im Bestand eine Verkehrsmenge von zirka 1.100 Kfz / 24 h im südlichen Abschnitt und 3.800 Kfz / 24 h im nördlichen Abschnitt. Die Verkehrsmenge, die durch die bestehenden Nutzungen auf dem Planungsgebiet erzeugt wird, ist auf Basis der Verkehrszählungen mit zirka 1.300 Kfz / 24 h zu beziffern.

Ruhender Verkehr

Die parallel zur Verkehrszählung durchgeführte manuelle Parkraumerhebung zeigt, dass vor allem die Stellplätze im Straßenraum überwiegend einem sehr hohem Parkdruck (Auslastung über 90 %) ausgesetzt sind, während die Auslastung auf dem Parkplatz im nördlichen Teil des Planungsgebiets, der durch den „Sirius Business Park“ genutzt wird, eher gering ist.

Eine weitere Befassung mit den Auswirkungen des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr soll im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Südlich der Rupert-Mayer-Straße befindet sich an der Colmarer Straße eine Ladestation für E-Autos auf den Straßenflächen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet ist an den ÖPNV gut angeschlossen.

Die S-Bahn-Station Siemenswerke ist fußläufig erreichbar (Entfernung zirka 350 m Luftlinie von der Mitte des Planungsgebiets) und wird von zwei S-Bahn-Linien bedient. Es halten auch Regionalzüge an der Station Siemenswerke.

Unmittelbar nordöstlich der U-Bahnstation Obersendling befinden sich Bushaltestellen im Planungsgebiet.

Fuß- und Radwege

Das Planungsgebiet ist fußläufig über die Tölzer Straße sowie über den August-Zeune-Weg mit beidseitigem Gehweg erschlossen. Außerdem verläuft ein Gehweg entlang der Gleise, welcher die U-Bahn-Station Obersendling und die S-Bahn-Station Siemenswerke verbindet.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr der Landeshauptstadt München ist die Tölzer Straße Bestandteil einer Radverkehr-Hauptroute und die Rupert-Mayer-Straße Bestandteil einer Radverkehr-Nebenroute und weisen demnach eine wesentliche Bedeutung für den Radverkehr auf.

Die Tölzer Straße unterliegt einer Tempo 50 km / h Geschwindigkeitsbeschränkung, weist allerdings aufgrund der verhältnismäßig geringen Verkehrsstärke von zirka 3.500 Kfz / 24 h im Bestand und des recht großzügigen Fahrbahn-Querschnitts keine Notwendigkeit eigener Radverkehrsanlagen auf. Der Radverkehr kann weiterhin im Mischverkehr geführt werden.

Die Rupert-Mayer-Straße verfügt im Bestand bereits über beidseitige bauliche Radwege. Diese entsprechen jedoch weder den Vorgaben der Empfehlungen für die Anlage von Radverkehrsanlagen (ERA) noch den Wünschen des Münchner Radentscheids. Gemäß ERA ist bei den hier vorliegenden Verkehrsmengen und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km / h, die bestehende Führung der Radfahrer*innen im Mischverkehr in Kombination mit Radwegen ohne Benutzungspflicht angemessen. Es besteht somit kein akuter Handlungsbedarf. Langfristig besteht die Möglichkeit, im Rahmen der bestehenden Straßenbegrenzungslinien, die Radwege entsprechend zu verbreitern. Dies ist jedoch nur zu Lasten des ruhenden Verkehrs möglich und verschärft somit die diesbezüglich bereits angespannte Lage.

Da im August-Zeune-Weg eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km / h angeordnet ist, kann der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Hier sind, wie bereits im Bestand, auch weiterhin keine Radverkehrsanlagen notwendig.

Aufgrund der bestehenden Breite der Wegeverbindung entlang der S-Bahntrasse westlich des Planungsgebiets ist das Radfahren (bzw. ein gemeinsamer Fuß- und Radweg) nicht möglich.

An der U-Bahn-Station Obersendling, am August-Zeune-Weg, befindet sich eine MVG-Radstation für Leihfahrräder.

2.4. Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtung

In dem betreffenden Kindertageseinrichtung-Planungsbereich 19.4 (Thalkirchen) besteht nach Auskunft des Referates für Bildung und Sport ein hoher ungedeckter Umgebungsbedarf, insbesondere für die Altersgruppe 0 - 3 Jahre, der durch

vorhandene Einrichtungen im benachbarten Planungsbereich 19.3 (Obersendling), der sich westlich der S-Bahn-Trasse befindet, gedeckt werden kann.

Schulversorgung

Die Schulversorgung ist im zuständigen Sprengel Baierbrunner Straße bereits angespannt. Neue Grundschulkapazitäten stehen frühestens ab 2028 zur Verfügung. Um die Grundschulversorgung herzustellen, sind komplexe Sprengelanpassungen notwendig. Ob diese, in für die zur Versorgung benötigter Weise durchgeführt werden können, kann aktuell nicht bestätigt werden. Hier liegt die Entscheidung bei der zuständigen Regierung von Oberbayern, die sechs Jahre im Vorgriff keine Anpassung des Sprengels vornimmt. Nur bei einer entsprechenden Sprengelziehung könnten nach gegenwärtigem Prognosestand Bedarfe aus bis zu 34.700 m² Geschossfläche klassisches Wohnen versorgt werden. Eine darüber hinausgehende Anzahl an Wohneinheiten kann vermutlich auch bei optimaler Sprengelziehung nicht mehr versorgt werden. Auch aufgrund zahlreicher Neubaugebiete im Umfeld ist die Grundschulversorgung gegenwärtig als nicht gesichert einzustufen.

2.5. Technische Erschließung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner bereits heute bestehenden Nutzung (voll mit allen relevanten Medien) erschlossen.

2.6. Vorbelastungen

Verkehrsrgeräusche

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrsrgeräusche der umliegenden Straßen sowie der Bahnlinie im Westen ein.

Gewerbegeräusche

Zudem ist mit maßgeblichen Geräuschimmissionen ausgehend von dem im Westen und Süden angrenzenden Gewerbebetrieben und des Heizkraftwerks zu rechnen.

Abfallentsorgungsanlage

Nordwestlich der Bahntrasse befindet sich in einer Entfernung von zirka 350 m in der Geretsrieder Straße 5 eine Abfallentsorgungsanlage. Es handelt sich hierbei um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Schrott- und Autoverwertungsanlage (mit überwiegend nicht gefährlichen Abfällen) mit einer Durchsatzleistung von etwa 39.000 Tonnen pro Jahr und einem hohen Aufkommen an Lkw-Verkehr, welche Emissionen in Form von Staub und Lärm emittieren kann.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist der Betrieb dieser Verwertungsanlage auch in Zukunft für die geordnete Entsorgung von im Ballungsraum München anfallenden Abfällen dringend erforderlich. Eine wesentliche Konfliktsituation mit der bestehenden Abfallentsorgungsanlage ist nicht zu erwarten, da sich das Planungsgebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlage befindet und damit nicht relevant zur Lärmbelastung beiträgt.

Eine Beeinträchtigung auf die künftigen Nutzungen ist nicht zu erwarten.

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der umliegenden Straßen bestimmt. Zur Beurteilung der Ausgangssituation hinsichtlich der verkehrlichen Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) wird aktuell eine Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) aus dem Jahr 2019 herangezogen, die in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthalten ist. Nach dieser liegt im Planungsumgriff keine prognostizierte NO₂-Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für das Bezugsjahr 2020 vor. Auch aktuellere NO₂-Immissionsprognosen lassen keine Überschreitungssituation des NO₂-Jahresmittelgrenzwertes im Planungsgebiet und dessen Umgriff erkennen.

Die nächstgelegene Passivsammler-Messstation des freiwillig-städtischen NO₂-Messnetzes steht an der Boschetsrieder Straße 83 / 83a, welche für das Planungsgebiet mitunter als Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gilt. Der gemessene NO₂-Jahresmittelwert für das Jahr 2021 dieser Messstelle beträgt 24 µg / m³, womit der für NO₂ gültige Jahresmittelgrenzwert von 40 µg / m³ deutlich eingehalten ist. In der Verkehrsmengenkarte 2021 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sind die oben genannten, direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen wegen ihrer geringen, unter 5.000 Kfz / 24 h liegenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) nicht aufgeführt. Aufgrund dieser geringen Verkehrsmengen und dem gemessenen Passivsammler-Wert in der Boschetsrieder Straße ist von einer geringen verkehrsbedingten NO₂-Belastung im Planungsgebiet auszugehen.

Die Grenzwerte für Feinstaub werden im Stadtgebiet seit längerem eingehalten, somit ist auch im Planungsgebiet von der Einhaltung der für Feinstaub gültigen Grenzwerte auszugehen.

Erschütterungen

Auf das Planungsgebiet wirken die Erschütterungsemissionen der oberirdischen Schienenstrecke (Strecke 5505) im Westen sowie einer U-Bahnlinie im Norden des Planungsgebiets ein.

Elektrische und magnetische Felder

Auf das Planungsgebiet wirken elektrische und magnetische Felder durch die (elektrifizierte) oberirdische Bahnstrecke ein.

Altlasten

Es handelt sich um einen Teil eines ehemaligen Betriebsstandorts der Firma Siemens.

Die Flurstücke Nrn. 518, 818/2 und 520/6 der Gemarkung Thalkirchen sind wegen eines um 1950 in der Tölzer Straße 40 ansässigen Gewerbebetriebes als Altlastenverdachtsflächen in dem Altlastenkataster eingetragen.

Auf dem Flurstück Nr. 514 der Gemarkung Thalkirchen ist eine ehemalige Werkstätte für elektrotechnische Erzeugnisse mit Galvanik und Entfettung als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Ein Altlastenverdacht besteht des Weiteren für ein Spanlager auf den Flurstücken Nrn. 237 und 235 der Gemarkung Thalkirchen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch Boden- und Bodenluftuntersuchungen zu prüfen, ob Kontaminationen im Bereich der kontaminationsverdächtigen Gebäude und den zugehörigen Entwässerungsleitungen vorhanden sind, die gegebenenfalls Sanierungsmaßnahmen erfordern.

Kampfmittel

Untersuchungen bezüglich Kampfmitteln werden im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit dem Kommunalreferat durchgeführt.

2.7. Planerische Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Gewerbegebiet (GE) mit der landschaftsplanerischen überlagernden Darstellung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar. Westlich davon verläuft die Bahnlinie München-Lenggries, die als Bahnanlage dargestellt ist. Die Bahnlinie ist mit der landschaftsplanerischen Darstellung einer „Übergeordneten Grünbeziehung“ sowie der nordöstliche Bereich des Planungsgebiets mit einer „Örtlichen Grünverbindung“ überlagert.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Der Beschluss zur Fortschreibung und Finanzierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms – GEWI, beschlossen durch die Vollversammlung des Stadtrates am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731), stellt das Planungsgebiet als kleinteiliges klassisches Gewerbe (GE-A-Fläche) dar (beispielsweise Handwerk oder Produktion).

Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft ist eine Reduzierung der GE-A-Flächen zugunsten einer deutlichen Erhöhung der bisher nur untergeordnet vorhandenen GE-B-Flächen denkbar.

Zentrenkonzept / Einzelhandel

Gemäß dem aktuellen Fortschreibungsbeschluss des Zentrenkonzepts im Rahmen des Münchner Stadtentwicklungskonzepts „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“, beschlossen durch die Vollversammlung des Stadtrates am 20.03.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 V / 12932), erfolgt die Sicherung der dezentralen Versorgung der Münchner Bevölkerung durch ein hierarchisch gegliedertes

Zentrenmodell mit seinen Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren und ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten. Ziel ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsmöglichkeiten und der Funktionserhalt bestehender Zentren durch Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung dieser Zentren.

Etwa 600 m (bzw. fußläufig < 1.000 m) südwestlich des Planungsgebiets bietet das Nahbereichszentrum an der Baierbrunner Straße („Viva Süd“) und in ähnlicher Entfernung nordwestlich das Quartierszentrum Obersendling am Ratzingerplatz Möglichkeiten zur Nahversorgung an.

Im Planungsgebiet ist daher, zusätzlich zu der vorhandenen Struktur in der Umgebung, ein integrierter Nahversorgungsstandort, aber kein Nahbereichszentrum vorstellbar.

Hochhausstudie 2023

In der Hochhausstudie 2023, die am 28.06.2023 vom Stadtrat zur Anwendung beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279), werden Anforderungen für die Planung von Hochhäusern bei der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt aufgezeigt. Ein Räumlicher Leitplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Er gliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien, die Aussagen zu Höhenprofil sowie Bezugsmaßstab treffen und das Potenzial der Höhenentwicklung beschreiben. Der betroffene Bereich ist der Kategorie „Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, die von der Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofils ausgeht und die Wirkung auf das Quartier / Stadtteil als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung setzt.

Quartierszeichen (bis 150 % Überhöhung gegenüber der Traufe) lassen sich an stadträumlich geeigneten Orten gut integrieren. Wegen der hohen Traufhöhen im Bestand ergeben sich damit rechnerisch Höhenentwicklungen bis zirka 65 m. Geeignete Standorte für Hochhäuser sind bevorzugt die Räume, die als „zur Akzentuierung geeignet“ gekennzeichnet sind, etwa entlang der Boschetsrieder Straße, der Hofmannstraße oder entlang der Trasse einer S-Bahnlinie.

Der Räumliche Leitplan der Hochhausstudie ist Mittel zur Ersteinschätzung, kann jedoch keine vorgezogene Machbarkeitsaussage treffen. Abweichungen von den Orientierungswerten der Hochhausstudie sind im Einzelfall zu begründen und zu prüfen. Der Plan ist stets gemeinsam mit den anderen Bausteinen der Hochhausstudie, den Qualitätskriterien und den definierten Prozessschritten zu lesen. Eine Auskunft zur Standorteignung für ein Hochhaus und zur Höhe, muss in individueller Betrachtung des Ortes und in der Anwendung der Qualitätskriterien getroffen werden. Sie beschreiben den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.

2.8. Planungsrechtliche Ausgangslage

2.8.1. Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 922, rechtsverbindlich seit 22.10.1975. Der vorliegende Planungsumgriff erfasst ein Gewerbegebiet (GE). Als Maß der Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 festgesetzt. Die Höhenentwicklung ist mit einer Traufhöhe von 26,0 m festgesetzt. Im südöstlichen Bereich ist eine maximale Traufhöhe von 9,0 m festgesetzt. Nördlich des Bauraums wird eine „Fläche für die U-Bahn“ dargestellt. In den Randbereichen im Norden, Osten und Süden werden „Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen“ festgesetzt (Anlage 5).

Gemäß Bebauungsplan Nr. 922 ist bei einer festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von 1,7 im Teilbereich der Planungsbegünstigten eine Geschossfläche (GF) in Höhe von 99.555 m² zulässig. Laut eigenen Angaben wurde im Bestand (Gewerbe, Hallen, Kantine, Technik sowie eine Kindertageseinrichtung) eine GF in Höhe von zirka 70.800 m² realisiert. Damit ist das jetzige Baurecht um zirka 28.800 m² nicht ausgeschöpft.

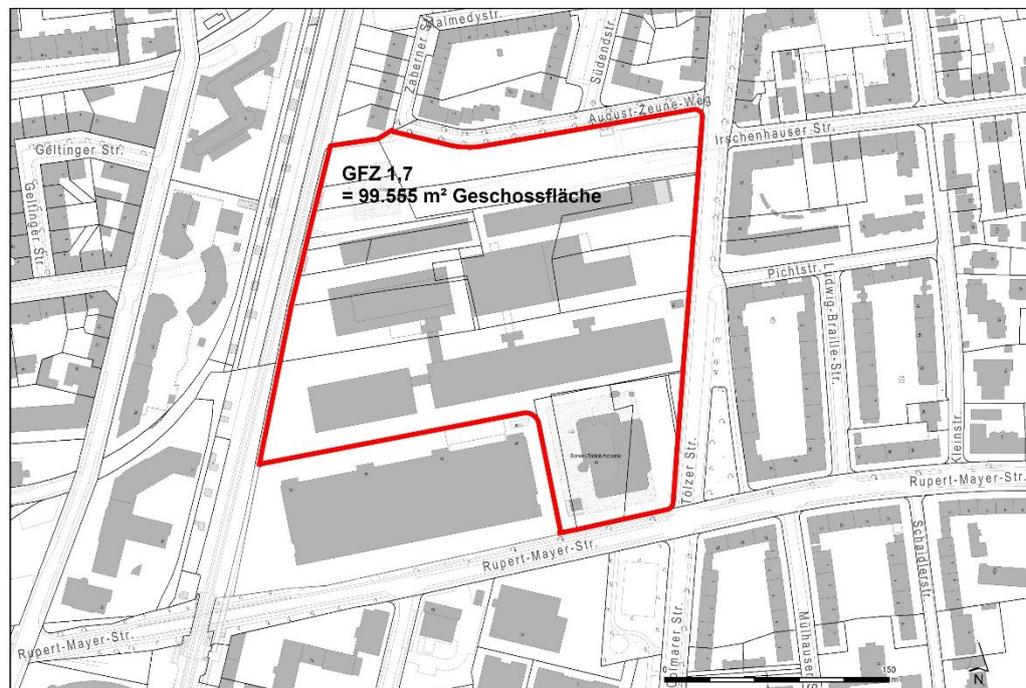


Abbildung: Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 922 (© Landeshauptstadt München)

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 922 wird aus dem vorliegenden Planungsumgriff ausgeklammert, da es sich

im Privateigentum einer anderen Eigentümerin befindet, die bisherigen Festsetzungen beibehalten werden sollen und auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans weiterhin umgesetzt werden können (siehe Anlage 5).

Das Planungsgebiet befindet sich außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1272, der seit dem 18.09.1979 rechtsverbindlich ist und sich über ein Teilstück der Tölzer Straße erstreckt und eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Im Süden befindet sich das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 303 b, der seit 18.06.1973 rechtsverbindlich ist und sich über ein Teilstück der Rupert-Mayer-Straße erstreckt. Für den Bereich des Planungsgebiets setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

2.8.2. Baugenehmigungen

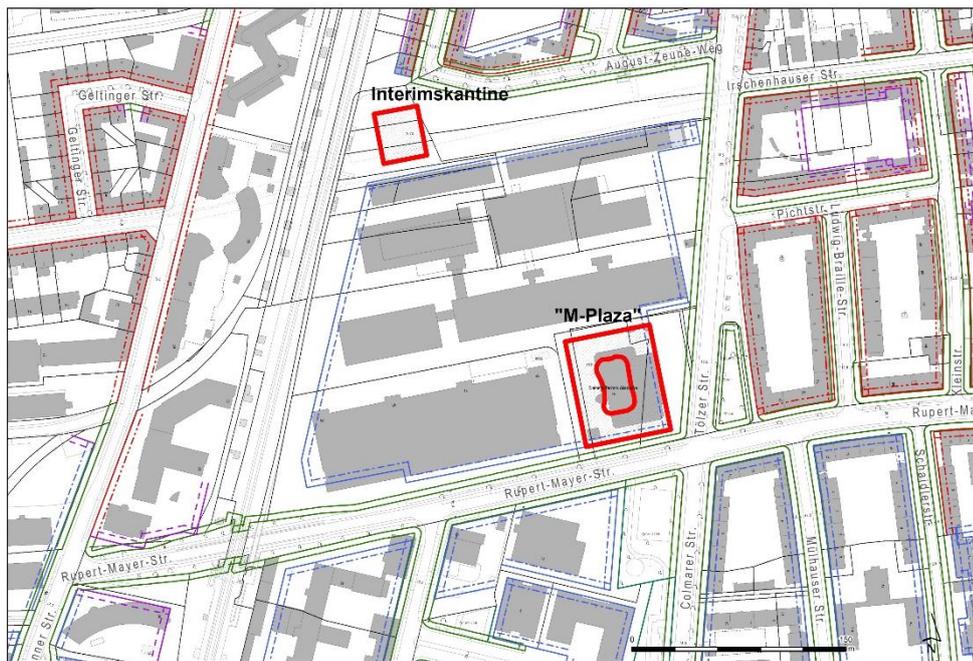


Abbildung: Baugenehmigungen (© Landeshauptstadt München)

„M-Plaza“

Für den Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgeschoss (26.756 m² GF) auf den Flurstück Nrn. 514/9, 514/10, 518/0, 518/2, 518/7, 520/6, Gemarkung Thalkirchen, wurde der Bauantrag vom 20.09.2021 am 02.06.2022 mit einer GFZ in Höhe von 3,3 genehmigt.

Die Befreiung von der festgesetzten GFZ konnte erteilt werden, weil das Bauvorhaben den Zielen des Aufstellungsbeschlusses nicht entgegen steht und auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 243 der Gemarkung Thalkirchen ein Baurechtsverzicht von 3.736 m² eingetragen wird, die Abweichungen städtebaulich

vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Es sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Orts- und Straßenbild zu erwarten. Für die Befreiung kann ein öffentliches Interesse für den Erhalt eines Bestandsmieters und Unternehmen aus Münchens High-Tech-Branche am Standort bejaht werden.

Das Gebäude soll der langfristigen Standortsicherung der bestehenden Firmen dienen und vor Ort auch kurzfristige Entwicklungsperspektiven bieten.

Bei dem Bauantrag vom 20.09.2021 waren im Erdgeschoss und Untergeschoss Flächen für das Unternehmen aus Münchens High-Tech-Branche (Bestandsmieter) vorgesehen, diese sind jedoch bei dem im Mai 2023 eingereichten Änderungsantrag nicht mehr geplant.

Nach Aussage der Planungsbegünstigten (Stand 20.07.2023) hat, nach dem Abbruch Ende 2022 und der Verlegung diverser Medienknoten durch die Stadtwerke im ersten Quartal 2023, die Vorbereitung der Baumaßnahmen (Baugrube) Anfang 2023 begonnen.

Interimskantine

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets wurde am 22.10.2020 über der U-Bahn-Trasse die Errichtung einer Interimskantine mit einer Nutzungsbeschränkung von fünf Jahren (August-Zeune-Weg / Tölzer Straße) genehmigt. Der Baubeginn wurde bisher nicht angezeigt. Die Interimskantine wird für das Bestandsareal errichtet und soll insbesondere die größten Bestandsmieter des Areals des „Sirius Business Park“ sowie des direkt benachbarten Bürokomplexes versorgen. Diese Versorgung ist sowohl notwendig als auch grundsätzlich geschuldet und wird durch die Realisierung des „M-Plaza“ auf den Flurstücken Nrn. 514/9, 514/10, 518, 518/2, 518/7 und 520/6 der Gemarkung Thalkirchen, auf dem sich die Kantine bisher befand, erforderlich. Nach Fertigstellung des „M-Plaza“ soll dort laut Baugenehmigung wieder ein Kantinenbetrieb angeboten werden.

2.8.3. Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren

Der Planungsumgriff erfasst auch Flächen einer U-Bahnlinie. Diese sind planfestgestellt mit den Planfeststellungsbeschlüssen vom 30.07.1984 und 30.01.1985.

2.8.4. U-Bahn-Trassenvertrag (März 1985)

Entsprechend dem U-Bahn-Trassenvertrag vom März 1985 hat sich die Landeshauptstadt München verpflichtet, die Bauwerksdecken, Umfangswände und Gründung des U-Bahn-Bauwerks für eine Nutzlast für Schwerlastverkehr SLW 60 auszubilden.

Die U-Bahn-Anlagen waren daher so auszubilden, dass in dem südlich an die U-Bahn-Anlagen angrenzenden Bereich Neubauten im Rahmen des bestehenden Baurechts mit einer Gründungstiefe bis zu 6,5 m unter Geländeoberkante und

einer Traufhöhe von 26 m sowie einer Deckentragfähigkeit von 1.000 kg / m² je Stockwerk möglich bleiben.

2.8.5. Denkmalschutz

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler, die im Zuge des Bauvollzugs gemäß des Denkmalschutzgesetzes angezeigt und dokumentiert werden müssen.

Im Nord-Osten, gegenüber dem Planungsgebiet, an der Irschenhauser Straße gelegen, befindet sich ein Einzeldenkmal.

2.8.6. Dienstbarkeiten

Auf mehreren Flurstücken innerhalb des Planungsgebiets lasten eingetragene Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München, anderer Firmen und Nachbarn. Diese sind hinsichtlich der Relevanz im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. zu beachten.

3. Planungsziele, Eckdaten für den zu erstellenden Masterplan und Wettbewerbsvorgaben

Im Planungsgebiet sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines eigenständigen, zeitgemäßen und städtebaulich qualitätvollen gemischten Quartiers, dessen gemischte Nutzungen (Büro, klassisches Gewerbe, Wohnen, Handel, soziale Infrastruktur) verträglich miteinander in Einklang gebracht werden sollen;
- Realisierung von Büroflächen (GE-B-Flächen) und klassischen Gewerbeflächen (GE-A-Flächen), zur langfristigen Standortsicherung der bestehenden Firmen sowie für neue Firmen;
- Realisierung von mindestens 34.700 m² Geschossfläche Wohnen als Sonderwohnen;
- Prüfung einer Realisierung von 10.000 m² Geschossfläche klassischem Wohnen;
- Realisierung des gemäß der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau;
- Versorgung der Wohnnutzung mit zugehöriger sozialer Infrastruktur;
- Adressbildung, Gestaltung eines stadträumlich prägenden Ensembles mit Bezugsebene des Quartiers,
- Sicherung eines Standorts für eine Kindertageseinrichtung entsprechend dem ursächlichen Bedarf;
- Schaffung eines verträglichen Übergangs zu der benachbarten Wohnbebauung nördlich und östlich des Planungsgebiets;

- Berücksichtigung der Immissionsbelastungen;
- Entwicklung des Planungsgebiets im Einklang mit den teilweise emittierenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung, ohne diese in ihrer weiteren Entwicklung einzuschränken.

Landschaftsplanerische und stadtklimatische Ziele

- Entwicklung eines prägnanten und qualitätvollen Grün- und Freiflächensystems für das Quartier im Zusammenspiel mit der neuen städtebaulichen Struktur;
- Verbesserung der Durchlässigkeit und des Freiraum- und Wegesystems im Quartier und Verknüpfung mit der Umgebung;
- Schaffung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und Erholungsangeboten für den gemischten Arbeits- und Wohnstandort (auch auf Dachflächen) zur Entwicklung eines durchgängigen, leistungsfähigen Freiraumsystems;
- Sicherung und Schaffung einer ansprechenden und leistungsfähigen Eingrünung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas sowie einer ökologischen Vernetzung entlang der Bahnlinie, Erhalt der Bestandsbäume sowie Ergänzung vor allem von Großbäumen;
- Nutzung der Dächer als Grün- und Aufenthaltsflächen sowie für die Sonnenenergie;
- Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt insbesondere durch Reduzierung der Versiegelung, sichern von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Retentions- und Kühlflächen, Berücksichtigung von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen u. a. als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Verkehrsplanerische Ziele

- Minimierung des Erschließungsaufwandes;
- Schaffung eines weitgehend autoarmen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Entwicklung einer guten Durchwegung des Planungsgebiets durch öffentlich nutzbare Rad- und Fußwegebeziehungen sowie eine attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebiets an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an die Haltepunkte des ÖPNV;
- Verträgliche und störungsfreie Einbindung der Neuverkehre des MIV in das bestehende Verkehrsnetz, insbesondere auch des möglichen Bring- und Holverkehrs der sozialen Infrastruktur, der Tiefgaragenzufahrten sowie der Zu- und Abfahrten der Gewerbenutzung;
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs, möglichst in Tiefgaragen;
- Stärkung des Umweltverbundes - ÖPNV, Fuß- und Radverkehr - durch ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept zur Reduzierung des MIV.

Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimaneutralität, Klimafahrplan

- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes u. a. durch den Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien sowie Photovoltaik;
- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung aktueller ESG-Kriterien (Umwelt (Environmental)), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) mit dem Ziel einer mindestens klimaneutralen Energieversorgung (Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers und lokaler Produktion von regenerativen Energien (Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier sowie ggf. Versorgung umliegender Quartiere;
- Entwicklung von Konzepten zur Klimaanpassung und Klimaneutralität;
- klimaneutrale und klimaresiliente Einbindung des Neubauquartiers;
- Umsetzung eines Klimafahrplans mit Mobilitäts- und Energiekonzept sowie Stadtklimamaßnahmen;
- Schaffung einer blau-grünen Infrastruktur und Umsetzung des Regenwasserkonzeptes im Sinne des Schwammstadt-Prinzips (Retention, Speicherung, Versickerung, Verdunstung);
- Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch entsprechend hohe energetische Gebäudestandards unter Beachtung der grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe (Neubau Standards möglichst EH40 oder besser);
- bestmögliche Nutzung der Potenziale für Fassaden- und Dachbegrünung, Dachbegrünung mit größtmöglicher Aufbauhöhe;
- Erhalt der Durchlüftungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bestandsbebauungen;
- Schaffung eines möglichst hohen Potentials zur CO₂-Bindung durch eine qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung mit Berücksichtigung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung);
- Schaffung einer hohen Durchgrünung im Planungsgebiet unter Ausschöpfung aller Potentiale, v. a. Erhalt der Bestandsbäume und Neupflanzung von Großbäumen, zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und zur Verbesserung des Mikroklimas;
- mikroklimatische Untersuchung;
- Nachhaltigkeits-Charta.

Sonstige Ziele

- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;

- Sicherstellen eines hohen stadtgestalterischen und architektonischen Standards.

3.1. Art der Nutzung

Im Planungsgebiet sollen gemischte Nutzungen realisiert werden, die das Quartier neu beleben und für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Um eine Urbanität herzustellen, soll neben gewerblichen Nutzungen (Büro, klassisches Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie etc.) auch Wohnnutzungen realisiert werden. Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der Nähe zu benachbarten Zentren im Planungsgebiet nur untergeordnet und als kleinteilige Ergänzungsangebote an der Tölzer Straße denkbar. Ziel ist es eine verträgliche Nutzungsmischung zu etablieren. Die konfliktfreie Situierung und Erschließung der jeweiligen Gewerbenutzungen sowohl untereinander als auch zu anderen Nutzungen (insbesondere Wohnen) ist sicherzustellen. Des Weiteren ist die gewerbliche und teilweise emittierende gewerbliche Nutzung der Umgebung zu berücksichtigen und darf in ihrer künftigen Entwicklung nicht eingeschränkt werden.

Bestehende Mieter*innen sollen an dem Standort langfristig gesichert werden, indem eine Verlagerung in Neubauten innerhalb des Planungsgebiets erfolgt. Bei der Planung der Neubauten sind die entsprechenden Flächenbedarfe der Firmen zu berücksichtigen sowie entsprechende bautechnische und bauphysikalische Anforderungen zu erfüllen. Ein Verdrängen der ortsansässigen Firmen ist zu vermeiden, ihnen sollen vor Ort Entwicklungsperspektiven ermöglicht werden.

Bei der überarbeiteten Studie von MVRDV (Anlage 6) wurde folgende Nutzungsverteilung zugrunde gelegt:

	Geschossfläche
Sonderwohnformen (Studentenwohnen, betreutes Wohnen)	34.700 m ²
Büro (GE-B-Flächen)	110.700 m ²
klassisches Gewerbe (GE-A-Flächen)	2.600 m ²
Einzelhandel	2.000 m ²
Einzelhandel unterirdisch	1.700 m ²
Kindertageseinrichtung und Nachbarschaftstreff	500 m ²
Summe	152.200 m²

Folgende Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes befinden sich außerhalb des Untersuchungsbereiches der Entwicklungsstudie von MVRDV:

Rupert-Mayer-Straße 44 genehmigtes Bürogebäude „M-Plaza“ (06/2022)	26.756 m ²
---	-----------------------

Die laut der Studie von MVRDV geplante Kindertageseinrichtung entspricht nicht den benötigten Bedarfen. Es ist eine Kindertageseinrichtung in ausreichender Größe, die die entsprechenden ursächlichen Bedarfe abdeckt (siehe Kapitel 3.5), zu planen.

Darüber hinaus ist klassisches Wohnen mit mindestens 10.000 m² Geschossfläche vorzusehen. Bei der Erhöhung der Geschossfläche für soziale Infrastruktur und klassisches Wohnen ist im Gegenzug die Büronutzung entsprechend zu reduzieren, sodass die erforderlichen Grün- und Freiflächen sowie die notwendigen Flächen für Dachbegrünung und Photovoltaik nachgewiesen werden können, sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen der Masterplanung.

Erdgeschossnutzungen

Im Sinne einer urbanen Nutzungsmischung soll eine Belebung der Erdgeschosszonen erreicht werden. Hierfür sollen an geeigneten Stellen Angebote für Gastronomie, Handel sowie Dienstleistung geplant werden.

Die Anordnung und Gestaltung der verschiedenen Räume der Büronutzungen soll so erfolgen, dass im Erdgeschoss einladende Räume und Außenwirkung gewährleistet sind. Ergänzende öffentliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen werden angestrebt. Die Anordnung ergänzender Raumangebote mit sozialen und kulturellen Angeboten sowie flexibler Nutzungen soll geprüft werden.

GE-B-Flächen im Sinne des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes (Büroflächen)

Hauptsächlich sollen Büronutzungen entstehen. Gefragt sind dabei flexible Strukturen, die die Umsetzung zeitgemäßer Bürokonzepte ermöglichen sowie Angebote, die zum einen eine klare und attraktive Adressbildung ermöglichen und zum anderen Konflikte mit der Wohnnutzung vermeiden.

Die Gebäudestrukturen sollen es ermöglichen, Flächen für Kreative, Coworking Spaces oder Potentialräume für z. B. Start-Ups in geeigneter Weise in das Quartier zu integrieren. Gewünscht wird eine herausragende, innovative und effiziente Architektur, die den heutigen Anforderungen an Arbeits- und Lebenswelten entspricht.

GE-A-Flächen im Sinne des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes (Flächen für Handwerk und Produktion)

Gemäß dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel der „Stadt im Gleichgewicht“ und

des GEWI-Zieles des Erhaltes der sogenannten „Münchner Mischung“ innerhalb der Gewerbekulisse sowie einer gemischten Stadtstruktur für eine „Stadt der kurzen Wege“ ist es notwendig, dass im Rahmen der Überplanung GE-A-Flächen erhalten bleiben.

Die Integration der GE-A-Nutzungen ist sowohl in geeigneten Sockelgeschossen als auch durch sogenannte Gewerbehöfe oder ähnlich verdichtete, mehrgeschossige Hybridlösungen denkbar.

Die GE-A-Nutzungen sollen im Süden des Planungsgebiets angeordnet werden. Hier ist eine Anfahrbarkeit durch eine vorhandene Zuwegung östlich des Gebäudes Rupert-Mayer-Straße 48 - 52 (Flurstück Nr. 518/8 der Gemarkung Thalkirchen) auch für große Lkw vorgesehen und die dortigen Flächen im Erdgeschoss mit Blick auf die den GE-A-Flächen nahekommenden Nutzungen (z. B. Prototypenbau, Robotik u. ä.) mit einer Deckenhöhe von mindestens 4 m und einer Deckentraglast von 1000 kg / m² auszulegen. Auf eine funktionierende gebäudeinterne sowie externe Andienung dieser Fläche ist zu achten.

Nahversorgung

Mit Ausnahme eines Lebensmittelhandels mit einer zeitgemäßen Größenordnung bis zu zirka 1.500 m² Verkaufsfläche soll großflächiger Einzelhandel für das gesamte Planungsgebiet ausgeschlossen bleiben. Mit ergänzenden Angeboten der Nahversorgung sind insgesamt etwa 2.500 m² Verkaufsfläche vorstellbar, um die Versorgung des neuen Gebiets zu gewährleisten und das Angebot des Umfelds zu ergänzen.

Im weiteren Verfahren sind die maximale Verkaufsfläche insgesamt, die maximale Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelseinheiten, Situierung und Erschließung der Einzelhandelseinheiten sowie deren Sortimente entsprechend abzustimmen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei soll auch die spätere Zusammenlegung einzelner Einzelhandelseinheiten und somit die spätere Entstehung zusätzlichen großflächigen Einzelhandels entwurfsplanerisch und / oder durch bauplanungsrechtliche Mittel ausgeschlossen werden.

Wohnen

Voraussichtlich nach dem Jahr 2028 werden Kapazitäten in der Grundschulversorgung für die Realisierung von zirka 34.700 m² Geschossfläche klassisches Wohnen zur Verfügung stehen.

Zur Situierung des Wohnanteils wäre grundsätzlich eher der nördliche Bereich des Gebiets in Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten geeignet.

Es ist klassisches Wohnen mit mindestens 10.000 m² Geschossfläche zu realisieren. Da dies in der vorliegenden Studie nicht vorgesehen ist, soll die Realisierung im Rahmen der Masterplanung überprüft werden.

Die Planungsbegünstigten streben darüber hinaus Sonderwohnformen wie

beispielsweise generationsübergreifendes betreutes Wohnen und Studentenwohnen an.

Erwartet werden nachhaltige, vielseitige Baustrukturen. Flächenangebote für zusätzliche Nichtwohnnutzungen, wie z. B. Nachbarschaftshilfen, Gemeinschaftsräume, Cafés oder sonstige gastronomische Angebote, sind gewünscht.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Zum benachbarten Umfeld, insbesondere am August-Zeune-Weg, sind moderate Dichten anzustreben, die einen harmonischen städtebaulichen Übergang zur Umgebung ermöglichen. Im übrigen Planungsgebiet sind höhere bauliche Dichten vorstellbar.

Im Rahmen der Erstellung des Masterplanes, als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren, ist zu überprüfen, ob die seitens der Planungsbegünstigten angestrebte hohe städtebauliche Dichte der Lage gerecht wird und sich unter Berücksichtigung der Ziele und Rahmenbedingungen realisieren lässt. Dabei soll eine städtebaulich und landschaftsplanerisch gute Lösung gefunden werden, die dem Zielkonflikt des Lärmschutzes gegenüber dem Bahnlärm und der erforderlichen Durchlüftung des Gebiets Rechnung trägt. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Lärmsituation, des Nachweises der erforderlichen Freiflächenversorgung, der erforderlichen Flächen für Photovoltaik, der Berücksichtigung der Luftströmungen, erforderlicher Abstände, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie der Berücksichtigung baulicher Strukturen in der Umgebung und der Wirkung im Stadtbild, einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind im Rahmen dieser Prüfungen insbesondere die Bereiche, in denen die Abstandsflächen gemäß BayBO unterschritten werden, detaillierter – soweit erforderlich auch im Rahmen von Gutachten zur ausreichenden Belichtung gemäß DIN 5034 - zu betrachten und ggf. anzupassen.

3.3. Stadtgestalt / Höhenentwicklung

Aufgrund der Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Verdichtung vorrangig auf bereits versiegelten Flächen und der guten infrastrukturellen Voraussetzungen soll am Standort eine urbane und dichte Entwicklung des Areals ermöglicht werden. Dabei können auch Hochhäuser als städtebauliches Gestaltungsmittel genutzt werden. Bei Hochpunkten sind die Zielsetzungen der Hochhausstudie 2023 und die Rahmenbedingungen des Standorts zu berücksichtigen.

Bereits in einer frühen Planungsphase sind gemäß der Hochhausstudie 2023

(Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) die Rahmenbedingungen einer möglichen Höhenentwicklung, konkret bezogen auf das Grundstück, das Programm und im Kontext des Stadtteils zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurde auf Grundlage der vorliegenden Entwürfe des Büros MVRDV eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wie auch eine Vorstudie zur Anwendung der Qualitätskriterien erstellt.

Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung behandelt die visuelle Wirkung der Variante „Low Rise“ (ohne Hochpunkte, Stand Juni 2020) und der Variante „High Rise“ (mit den drei vorgeschlagenen Hochpunkten bis 74,5 m, Stand November 2021). Bei beiden Varianten wurden in der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung kritische Punkte aufgezeigt. Die Visualisierungen zeigen für eine Reihe von Standorten eine äußerst markante Wirkung in der Stadtsilhouette sowie auch deutliche Veränderung des gewohnten Stadtbilds im Quartier (Anlage 7).

In der Variante „High Rise“ wird das neue Hochhaus-Ensemble eine ausgeprägte Zeichenhaftigkeit im Stadtbild entfalten. In der Blicksituation vom Turm der Kirche Sankt Peter wird das Ensemble aufgrund von Überlagerungseffekten gemeinsam mit dem ehemaligen Siemens-Hochhaus an der Baierbrunner Straße (Höhe zirka 75 m) als verdichtetes, kompaktes Gesamtvolumen in Erscheinung treten.

Aufgrund der Nähe zum Isarraum wird das neue Hochhaus-Ensemble auch in diesem landschaftsräumlich geprägten Bereich mit einer silhouettenprägenden Wirkung in Erscheinung treten. In den direkt an den Entwicklungsstandort angrenzenden Quartiersbereichen werden die neuen Hochhaus-Objekte aufgrund der spezifischen Siedlungsstrukturen eine mächtige Präsenz entfalten, eine neue bauliche Maßstabsebene in den Quartiersbereich im Umfeld der Tölzer Straße einführen und die lokale stadträumliche Szenerie in diversen im Westen, Norden und Osten angrenzenden Straßenräumen dominieren. Gleichzeitig verweist die Wirkung auf die Transformation des Stadtraums in Obersendling. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Silhouette des Münchner Südwestens insgesamt sowie einzelner historischer und denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles wurde jedoch nicht aufgezeigt.

In der Variante „Low Rise“ ist aufgrund der geringen Höhenentwicklung bis maximal zirka 42 m keine Fernwirkung der Objekte in der Münchner Stadtsilhouette zu erwarten. Aus dem Isarraum, im Umfeld des Flaucherstegs werden sich durch die sichtbaren Anteile der Neubauten deutliche Hinterschneidungseffekte mit dem Turm der Wallfahrtskirche von St. Maria Thalkirchen ergeben. Die Ablesbarkeit und die Wirkung dieses Baudenkmals im Erscheinungsbild des Isarraums wird dadurch nachhaltig beeinträchtigt. Im Nahbereich bedingt die Variante „Low Rise“ aufgrund der Höhe der Sockelbebauung gleichermaßen einen deutlichen Maßstabssprung.

Für Vorhaben, die sich als Hochhausplanungen sichtbar prominent im Stadtbild verankern, werden hohe Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, wie auch den Nutzen für die Allgemeinheit gestellt. Die

konkreten Standorteignung wird über die Einhaltung von Qualitätskriterien zu Städtebau, Architektur, einem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima im Planungsprozess geklärt. In einer Vorstudie zur Umsetzung der Qualitätskriterien auf Grundlage der Planungsvariante „High Rise“ des Büros MVRDV werden die Planungsansätze aufgezeigt, mit denen diesen Anforderungen Rechnung getragen werden soll (siehe Anlage 6). Es ergeben sich aber auch noch offene Fragen bzw. Aufgaben für die weiteren Planungsschritte.

Städtebau

Grundsätzlich ist der Standort für eine Hochhausentwicklung geeignet, das Projekt ist Ausdruck der Transformation des bisherigen Gewerbestandorts in einen multifunktionalen Stadtbaustein mit Zentrumcharakter. Die Setzung wird aus städtebaulicher Sicht u.a. mit der Positionierung an der S-Bahn am Stadteingang von Süden begründet. Eine herausragende Bedeutung und der Zentrumscharakter wird postuliert, muss aber in der weiteren Konkretisierung auch ausgestaltet werden. Die Höhe und hohe Dichte des Ensembles ergeben sich in dieser Dimension nicht zwingend aus einer erforderlichen Signalwirkung/ Zeichenhaftigkeit des Projekts, vielmehr ist die Angemessenheit einer Wirkung über die Quartiers-ebene hinaus im weiteren Verfahren zu treffen (siehe auch kritische Anmerkungen zu Ziffer 3.2 Maß der baulichen Nutzung). Die Setzung der drei Hochpunkte in der Höhe und Positionierung ist im Rahmen der Masterplanung und als Wettbewerbsaufgabe zu validieren. Die Situierung von Hochpunkten erfordert dabei große Sensibilität gegenüber der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere in Hinblick auf eine mögliche Verschattung.

Architektur

Mit den dargestellten Ansätzen zu Aufbau und Gliederung des Entwurfs kann voraussichtlich eine abwechslungsreiche Komposition entstehen, die unterschiedliche Raumeindrücke und Perspektiven ermöglicht. Anknüpfung an den städtischen Kontext sind vor allem durch den Park und die neuen Wegebeziehungen und Durchlässigkeit gegeben. In der architektonischen Gestaltung werden die vertikalen Schichten Erdgeschoss – Blöcke und Riegel – Hochpunkte jeweils differenziert behandelt.

Die erforderliche Qualität und Nutzbarkeit der entstehenden Räume (Raumbildung, Grün-/Freiflächen, Hofsituationen, Belichtung, Verschattung) auch bezüglich der Proportion der Räume ist noch nicht ausreichend belegt und ist im Rahmen der Masterplanung und im Wettbewerb weiter zu klären. Gegebenenfalls muss die Situation durch eine Anpassung der Proportionen und Reduzierung der Dichte verbessert werden.

Gesellschaftlicher Mehrwert und Nachhaltigkeit

Das Planungskonzept bietet eine Änderung der heutigen rein gewerblichen Nutzung zu einem Funktionsmix an, der ein lebendiges und durchlässiges Stadtquartier schaffen soll. Als Ausgleich für die verdichtete Nutzung soll ein öffentlicher Park, weitere qualitativ gestaltete Freiflächen und eine zu mindestens 50 % zugängliche Erdgeschossfläche entstehen. Eine öffentliche Zugänglichkeit des

obersten Geschosses in einem der Hochhäuser, um die Höhe auch für Bürger*innen erlebbar zu machen, ist bisher nicht vorgeschlagen, sollte aber weiterhin angestrebt werden.

Im Bereich Nachhaltigkeit und Stadtklima stehen genauere Gutachten und Konzepte noch aus. Auf die einzelnen fachlichen Anforderungen (siehe Ziffer 3.6., 3.7. und 3.14.) muss noch differenzierter eingegangen werden. Geprüft werden sollte u.a. inwieweit eine weitgehendere Reduzierung der Versiegelung als Ausgleich für die Entwicklung in die Höhe möglich ist.

Die bisherigen Ausführungen beziehen sich auf die Entwurfsfassung der Hochhausstudie von 2020. Die zwischenzeitlich beschlossene Hochhausstudie 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) setzt an verschiedenen Stellen (Nutzungsmischung, geförderter Wohnungsbau, Ziel der Klimaneutralität, Schwammstadtprinzip) erweiterte bzw. erhöhte Anforderungen. Die Umsetzung der Qualitätskriterien für die Hochhäuser ist daher in den nächsten Planungsschritten kontinuierlich weiterzuentwickeln und den aktualisierten Anforderungen anzupassen. Eine Bewertung kann erst in der Gesamtabwägung des Bauleitplanverfahrens getroffen werden. Die Ergebnisse sind in der Umsetzung zu sichern, etwa durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, einen Gestaltungsleitfaden oder Bemusterungen in der Umsetzung. Die Qualitätskriterien sind zudem in den vorgesehenen Realisierungswettbewerben zu berücksichtigen.

3.4. Soziale Infrastruktur

Nach aktuellem Planungsstand wird durch ein Bauvorhaben von 10.000 m² Geschossfläche klassischem Wohnen der Bedarf für ein Haus für Kinder mit je zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen ausgelöst, welcher im Baugebiet versorgt werden muss.

Dadurch wird sowohl der durch die Wohnbebauung entstehende ursächliche Bedarf abgedeckt als auch der Wegfall einer privaten Einrichtung (Eltern-Kind-Initiative) innerhalb des Planungsgebiets mit einer Kindergarten- und einer Kinderkrippengruppe kompensiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bedarfsmeldung nur für den aktuellen Planungsstand gilt und von verschiedenen Entwicklungen abhängt, wie beispielsweise, ob sich zukünftig die geplante Anzahl oder Art der Wohneinheiten ändert und auch durch die Entwicklung der Bevölkerungszahl in der näheren Umgebung beeinflusst wird. Eine Anpassung und Konkretisierung der Bedarfe ist im Laufe des Verfahrens notwendig.

3.5. Freiraumkonzept, Grünausstattung

Es soll ein urbanes Quartier mit einem attraktiven Arbeits- und Wohnumfeld, mit hochwertig gestalteten öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen

entstehen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und den Naturhaushalt und das Stadtklima positiv beeinflussen.

Wegeverbindungen, die die Durchlässigkeit des Planungsgebiets und die Erreichbarkeit des bahnbegleitenden Fußweges sowie der S-Bahn und U-Bahn ermöglichen, sollen zugleich attraktive und öffentlich nutzbare Räume mit Aufenthaltsqualität sein und die Freiflächen untereinander und mit der Umgebung verknüpfen. Es soll eine ablesbare städtebauliche und grünplanerische Gliederung des Gebiets mit Identitätsbildung und in sich differenzierter Freiräume erreicht werden, die zu unterschiedlichen Anteilen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen. Insbesondere im östlichen Bereich sollen gemeinsam nutzbare Verknüpfungsräume mit der Umgebung in Form einer öffentlichen Grünfläche entwickelt werden, um ausreichend Raum für attraktive Spielflächen und intensive Erholungsnutzungen bieten zu können. Insofern werden die aus dem FNP mit integrierter Landschaftsplanung geforderte übergeordnete Grünbeziehung entlang der Bahntrasse sowie die örtliche Grünverbindung zur allgemeinen Grünfläche im Bereich August-Zeune-Weg / Irschenhauser Straße / Tölzer Straße berücksichtigt.

Die privaten Freiflächen für das Wohnen und die Kindertageseinrichtung sind in das Gesamtkonzept zu integrieren. Darüber hinaus ist die Nutzung von Dachflächen für die Bewohner- und Mitarbeiterschaft aber auch für öffentliche Nutzungen wie Café / Restaurant vorgesehen.

Für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen wird der aktuelle Orientierungswert von insgesamt 20 m² pro Einwohner*in angesetzt. Es sind die erforderlichen Grün- und Freiflächen für klassisches Wohnen, Sonderwohnen und Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273 vom 08.02.2023).

Der randliche Baumbestand ist aus ökologischen, stadtklimatischen und gestalterischen Gründen bestmöglich zu erhalten und durch Eingrünungsmaßnahmen, vor allem mit Großbäumen, zu ergänzen. Insbesondere der gut eingewachsene Wall im Norden soll weitgehend erhalten bleiben.

3.6. Stadt- und Mikroklima

Aufgrund der angestrebten hohen Dichte müssen grün- und freiraumbezogene sowie mikroklimatische Maßnahmen in erheblichem Umfang und hoher Qualität nachgewiesen werden. Daher sollen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zur Förderung eines gesunden Stadtklimas und der Retentionsfähigkeit der Flächen u. a.

- die unter- und oberirdische Versiegelung des Planungsgebiets so gering wie möglich gehalten werden, ggf. unter Hinzuziehen eines alternativen Mobilitätskonzepts zur Reduzierung von Stellplätzen,

- die privaten Freiflächen möglichst gering und nur in begründeten Ausnahmefällen um mehr als 40 % unterbaut werden (gemäß Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273 vom 08.02.2023),
- in den zentralen Bereichen und Innenhöfen die Schaffung von Großbaumstandorten auf nicht unterbauten Flächen vorgesehen werden,
- über Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 1,50 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zur Ausbildung guter Entwicklungsbedingungen für die Grünausstattung vorgenommen werden,
- sämtliche Möglichkeiten zur Anlage von nachhaltigen Dach- und Fassadenbegrünungen herangezogen werden und
- bei der Planung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen auf die Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität und mikroklimatischen Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen besonderer Wert gelegt werden.

Es sind dabei Aspekte für ein nachhaltiges Regenwassermanagement nach dem Schwammstadt-Prinzip (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung) zu berücksichtigen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.09.2021 „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung“ (Sitzungsvorlagen Nr. 2026 / V 02590) verwiesen.

Ein erstes Gutachten zu den Auswirkungen auf die bodennahen Windverhältnisse zeigt auf, dass es zu Änderungen der Durchlüftungsverhältnisse auf das Planungsgebiet und die Nachbarschaft kommt. Der bodennahe Luftaustausch wird eingeschränkt, d. h. die bodennahen Luftmassen werden etwas verzögert ausgetauscht. An windschwachen Sommertagen können Temperaturerhöhungen nicht ausgeschlossen werden.

Um die stadt- und mikroklimatischen Ziele in die Planung integrieren zu können, ist im weiteren Verfahren ein Gutachten mit den Themen Mikroklima kombiniert mit Regenwassermanagement (Schwammstadt) zu erstellen.

3.7. Windkomfort

Aus dem vorhandenen Gutachten zu den Windströmungen geht hervor, dass durch die Planung mit den Hochhäusern sowie weiteren mehrgeschossigen Gebäuden bodennah teilweise erhöhte Böigkeiten zu erwarten sind. Das betrifft überwiegend den westlichen Bereich des Planungsgebietes an dem Gebäudekomplex mit den beiden Hochhäusern. An dessen nordwestlicher Ecke ist Richtung Gleisanlagen kleinräumig eine windtechnische Gefährdung nicht auszuschließen, d. h. dort sind die Anlage eines Fahrradweges, eines Gebäudezugangs und sonstige Verweilmöglichkeiten nicht vorzusehen bzw. mit Windschutzeinrichtungen zu versehen. Über den Gleisanlagen und bis zum nördlichen Rand des Planungsgebietes ist flächig der Windkomfortbereich D abgeleitet, der nur

zügiges Durchqueren dauerhaft zulässt. Am westlichen Flügel dieses Gebäudekomplexes ist an dem ebenerdigen Durchgang eine erhöhte Zugigkeit prognostiziert, die bis auf das zügige Durchqueren andere Freiraumaktivitäten einschränkt. Auch in den mit der Planung vorgesehenen Gebäudeschluchten mit Orientierung von Westsüdwesten nach Ostnordosten sind flächig der Windkomfortbereich C und vereinzelt der Windkomfortbereich D dargestellt, die mit der erhöhten Zugigkeit dauerhaft wenige Freiraumaktivitäten zulassen. Damit geben diese Ausarbeitungen Hinweise für die Freiflächennutzungsplanung, in welchen Bereichen mögliche Standorte für Außengastronomie, Sitzgelegenheiten, Spielplätze, Erholungsbereiche etc. ohne zusätzliche Windschutzbauten zu meiden sind.

Mögliche windtechnische Konflikte sind durch Windschutzmaßnahmen vermeidbar, wie beispielsweise dichte Strauch- oder Baumbepflanzungen an den zu schützenden Freiflächen, z. B. am Rand von KITA-Freiflächen. Aktuelle Darstellungen der Planung mit aufwändig konzipierter Freiraum- und Vegetationsausstattung zeigen solche Strauch- und Baumpflanzungen im Erdgeschossniveau und sehen zudem an Fassaden und auf Dachbereichen Baumstandorte mit entsprechenden Dämpfungen erhöhter Böigkeiten an den Gebäuden vor. Für den Bereich mit berechneten erhöhten bodennahen Windgeschwindigkeiten an der nördlichen Ecke des geplanten Hochhauses können den Fahrradweg begleitende, vegetationsbestandene Wände oder Laubengänge entsprechende Dämpfungen bewirken. Solche Maßnahmen können auch nach der Rohbauerrichtung ergriffen werden, sofern sich die auf Grundlage der Windmessdaten am Flughafen München mit höheren Spitzengeschwindigkeiten gegenüber den Windmessdaten der Station München-Stadt berechneten Böigkeiten bestätigen.

Im Rahmen des Masterplanes und bei den Wettbewerbsarbeiten ist die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungsverteilung in Bezug auf den Windkomfort zu prüfen und nachzuweisen, wie für die Freiraumnutzungen (z. B. Aufenthaltsbereiche, Zugangswege, Spielplätze, Fuß- und Radwege) Beeinträchtigungen im Windkomfort durch geeignete Maßnahmen (z. B. Neubausituierung, Baum- und Strauchpflanzungen) bewältigt werden können.

3.8. Arten- und Biotopschutz

Zur Verbesserung naturschutzfachlicher Belange sind bestehende Grünstrukturen wie Gehölze und sonstige hochwertige Lebensräume zu erhalten sowie ihre Biotopverbundfunktionen zu verbessern.

In Anbetracht der geplanten hohen Bebauung im Plangebiet ist mit einer stärkeren Verschattung entlang der Bahnlinie zu rechnen, die sich auf mögliche Zau-neidechsenvorkommen entlang der Bahnlinie auswirken können.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München besteht entlang der Bahnlinie das Ziel der "Entwicklung von linearen Vernetzungsachsen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen". Daher sollte im Zuge der Planung entlang der Westseite des Planungsgebiets, ein mindestens

10 m breiter und möglichst unverschatteter Biotopverbundkorridor aus geeigneten mageren und wärme- bzw. trockenheitsliebenden Vegetationsstrukturen entwickelt werden.

Sowohl der Artenschutz als auch das ABSP-Ziel sind im weiteren Verfahren zu prüfen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der noch durchzuführenden faunistischen Erhebungen zu bewerten und zu beachten.

Soweit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, müssen diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Auf den Flächen des Planungsgebiets sollten die Möglichkeiten zur Förderung der Biodiversität im Sinne der Biodiversitätsstrategie München aufgegriffen werden, indem z. B. bei Freiflächen-, Dach- und Fassadenbegrünung eine möglichst naturnahe Gestaltung vorgesehen wird und neue Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse und Brutvögel) geschaffen werden.

3.9. Verkehrliche Erschließung und Mobilität

3.9.1. ÖPNV

Die hervorragende Anbindung an das ÖPNV-Netz soll bestmöglich genutzt werden. Ziel ist, dass die Nutzung des ÖPNV-Angebots zur Reduzierung des allgemeinen Verkehrsaufkommens und somit zur Reduzierung der Immissionen führt.

3.9.2. Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet soll gut mit den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, den öffentlichen Grünflächen und der Umgebung vernetzt sein. Dafür soll ein attraktives Fuß- und Radwegekonzept geschaffen werden, das an die bestehenden Fuß- und Radwege anknüpft und Impulse setzt, die bestehenden Verbindungen zu verbessern.

Die Verbindungen zum S-Bahnhof im Südwesten und zum U-Bahnhof im Norden sind dabei von besonderer Bedeutung. Der Anschluss an den bestehenden Zugang zum U-Bahnhof, der sich entlang des Fußweges, der parallel östlich der S-Bahntrasse verläuft, befindet, sollte gestärkt werden.

Um eine attraktive Verbindung in diesem Bereich und auch in das bestehende Radwegenetz nach Norden und ebenfalls nach Süden aufrechtzuerhalten, wäre eine entsprechende Verbreiterung des bestehenden Fußwegs auf mindestens 5 m wünschenswert. Dem entgegen stehen die vorhandene gute Eingrünung mit erhaltenswerten, ortsbildprägenden Großbäumen und einem potenziellen Lebensraum der Zauneidechse. Beides müsste bei einem Ausbau stark beeinträchtigt bzw. zerstört und Bäume gefällt werden. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit unter Berücksichtigung der Eingrünung eine Verbesserung der Verbindung, ggf. auch nur teilweise, angestrebt werden kann.

Aufgrund der geplanten intensiven Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe, Kindertageseinrichtung) mit Publikumsverkehr, wird ein erhöhtes Fußverkehrsaufkommen zu erwarten sein. Hierzu müssen detaillierte Untersuchungen Aufschluss über die notwendigen Bedarfe aufzeigen.

3.9.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Planungsgebiets kann von allen anliegenden Straßen (Rupert-Mayer-Straße, Tölzer Straße, August-Zeune-Weg) erfolgen. Es soll so erschlossen werden, dass eine störungsfreie Einbindung in das Straßennetz möglich wird. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche motorisierte Individualverkehr muss im vorhandenen Straßennetz verträglich bewältigbar sein.

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung vor, die auf der Grundlage des Entwurfs von MVRDV von einer Geschossfläche in Höhe von 155.000 m² mit einem bestimmten Nutzungsmix ausgeht und für den Planungshorizont 2035 darstellt, dass alle vier untersuchten Knotenpunkte sowohl im Bestand als auch im Prognose-Nullfall 2035 und im Prognose-Planfall 2035 leistungsfähig sind und eine ausreichende Verkehrsqualität von D (gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - (HBS)) oder besser aufweisen.

Die Verkehrsuntersuchung ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage aktueller fachlicher Grundlagen und auf Grundlage des durch das Wettbewerbsverfahren ermittelten Planungskonzepts neu zu erstellen. Für eine Aktualisierung des bebauungsplanbegleitenden Verkehrsgutachtens sollen dabei die neuen Daten des aktuellen Verkehrsmodells mit Berücksichtigung der Effekte der Verkehrswende herangezogen werden.

Das Quartier sollte mit Ausnahme von Anlieferverkehr, Feuerwehr, Müllentsorgung sowie Lkw An- und Abfahrt der Gewerbenutzung von MIV freigehalten werden. Daher ist eine Erschließung der Neubebauung für den MIV jeweils über Tiefgaragenzufahrten unmittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen, bevorzugt von der Tölzer Straße aus vorzusehen.

Das klassische Gewerbe sollte von der Rupert-Mayer-Straße erschlossen werden.

Die Einführung der Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30 km / h in der Tölzer Straße ist im weiteren Verfahren zu prüfen und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

3.9.4. Ruhender Verkehr - MIV

Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich zunächst entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München zu führen. Eine Reduktion der Anzahl der Kfz-Stellplätze auf Grundlage eines

Mobilitätskonzeptes wird jedoch angestrebt.

Die Bedarfe und Möglichkeiten für eine Unterbringung der Besucherstellplätze für Kfz müssen untersucht werden. Darüber hinaus sind für den Bring- und Holverkehr der geplanten Kindertageseinrichtung Kurzzeitstellplätze im öffentlichen Straßenraum an der Oberfläche nachzuweisen.

Um die Freiflächen vor den Emissionen der Tiefgaragen zu schützen, ist die Abluft über die Dächer vorzusehen.

3.9.5. Ruhender Verkehr - Radverkehr

Eine Erhöhung der erforderlichen Anzahl der Fahrradabstellplätze im Rahmen des Mobilitätskonzepts über die Fahrradabstellplatzsatzung (FABs) hinaus wird angestrebt.

Die Fahrradstellplätze müssen quantitativ und qualitativ die Fahrradabstellplatzsatzung (FABs) übertreffen, gut erreichbar und überdacht sein sowie z.B. auch Lastenräder, Anhänger, Dreiräder für Erwachsene und Kinderräder / -roller berücksichtigen. Wir empfehlen eine Überdachung von mindestens 75 % der Stellplätze. Erreichbarkeit bedeutet, dass die Stellplätze vorrangig erdgeschossig in Fahrradräumen, Durchgängen und überwiegend überdachten offenen Abstellanlagen untergebracht werden. Diese gestalterisch überzeugend und platzsparend auszugestalten ist Aufgabe der Architekten, hierzu gibt es viele gelungene Beispiele aus dem In- und Ausland. Mindestens 50 % der notwendigen Fahrradabstellplätze sind im Erdgeschoss nachzuweisen. Diese Zahl kann auf 30 % der notwendigen Fahrradstellplätze reduziert werden, wenn der Zugang zu den übrigen notwendigen Fahrradstellplätzen über barrierefreie, befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % erfolgt.

3.9.6. Mobilitätskonzept

Für das Planungsgebiet wurde im Juni 2021 ein erster Konzeptvorschlag eines Mobilitätskonzepts entwickelt. Die Maßnahmenvorschläge werden im weiteren Verfahren abgestimmt. Carsharing-Plätze sollten innerhalb der Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Ziel des Mobilitätskonzepts soll sein, möglichst vielen Bewohner*innen Alternativen zum privaten Pkw anzubieten und einen hohen Wegeanteil im Umweltverbund Verkehr abzuwickeln. Es sollen verschiedene Mobilitätsbausteine geprüft werden, wie z. B. Quartiersgaragen mit neuen, innovativen Mobilitätsangeboten (Car- / Bikesharing Angeboten und ähnliche Maßnahmen) und fuß- und radverkehrsfördernde Infrastrukturmaßnahmen in Verbindung mit der Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Kfz und einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels für Fahrräder.

Hinsichtlich Anzahl, Umfang und Positionierung der vorgeschlagenen Mobility

Hubs sind im weiteren Verfahren detaillierte Abstimmungen mit den betroffenen Fachstellen und dem Gutachter im Rahmen des Mobilitätskonzepts erforderlich.

Insgesamt sollen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt München bis 2026 bis zu 200 Mobilitätspunkte im Wesentlichen auf öffentlichem Grund entstehen. Grundsätzlich sind hier auch Standorte rund um die Haltestellen Obersendling bzw. Siemenswerke denkbar.

Diese grundlegenden Bausteine des Mobilitätskonzepts, die sich auf Flächenbedarfe oder den städtebaulichen Entwurf auswirken können (z. B. Unterbringung der Stellplätze in Quartiersgaragen), werden im Vorfeld der Erstellung des Masterplans mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt, so dass sie in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt werden können.

3.9.7. Mobilitätsstrategie 2035

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage 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 % 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 der Anteil des öffentlichen Verkehrs bis 2025 auf 30 % 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 überarbeitende Entwurf der Mobilitätsstrategie 2035 zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt werden.

3.10. Immissionsschutz

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes und des Bebauungsplanverfahrens ist ein Lärmschutzkonzept zu entwickeln, das durch entsprechende Maßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich Verkehrs- und Anlagenlärm sicherstellt. Dabei sind auch die

Balkone, Dachterrassen sowie Grün- und Freiflächen, Freiflächen für die Kindertageseinrichtung etc. zu beurteilen.

Im Interesse des gegenseitigen urbanen Miteinanders ist ferner bei der Anordnung der Kindertageseinrichtung und der dazugehörigen Freifläche die Verträglichkeit mit der bestehenden und der künftigen Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Die Gewerbegeräuschemissionen durch die künftigen Nutzungen (z. B. durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten, Lkw-Verkehr, Ladevorgänge und Außen-gastronomie) sollten mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sein:

Östlich der Tölzer Straße sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten (55 dB(A) tags / 40 dB(A)).

Nördlich des August-Zeune-Weges schließt sich nach dem Bebauungsplan Nr. 445 ein Mischgebiet an. Die genehmigte Nutzung entspricht einer Wohnsiedlung. Entsprechend sind hier ebenfalls die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete einzuhalten (55 dB(A) tags / 40 dB(A)).

In der Kleingartenanlage entlang der Bahnlinie ist entsprechend den Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)-Hinweisen zur Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ein Wert von 60 dB(A) tags einzuhalten. Es handelt sich dabei um die "LAI-Hinweise zur Auslegung der TA-Lärm (Fragen und Antworten zur TA-Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017".

Schalltechnische Untersuchung

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden die Varianten „Low Rise“ und „High Rise“ von MVRDV untersucht und als Gebietskategorie ein urbanes Gebiet (MU) für das gesamte Planungsgebiet zugrunde gelegt. Welche Gebietskategorien festgesetzt werden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Untersuchung ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage aktueller fachlicher Grundlagen, der geplanten Gebietskategorie und auf Grundlage des im Rahmen des Masterplanes ermittelten Planungskonzepts neu zu erstellen.

Geräuschemissionen im Planungsgebiet

Die Beurteilungspegel im Planungsgebiet, verursacht durch die gesamten Gewerbegeräusche (bestehende Vorbelastung und Zusatzbelastung durch das Planungsgebiet), betragen bis zu 60 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts.

Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete in Höhe von 45 dB(A) im Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten um bis zu 7 dB und stellenweise im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entlang der Kfz-Durchfahrt durch das Planungsgebiet um bis zu 4 dB überschritten. Im übrigen Planungsgebiet wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Gewerbegeräuschemissionen in der Nachbarschaft

Die künftige Nutzung des Planungsareals verursacht Geräuschemissionen in der Nachbarschaft, z. B. durch die geplanten Tiefgaragenzufahrten, Lkw-Verkehr

/ Ladevorgänge am Einzelhandel und „A-Gewerbe“ sowie Außengastronomie.

Die Beurteilungspegel, verursacht durch die gesamten Gewerbegeräusche (bestehende Vorbelastung und Zusatzbelastung durch das Planungsgebiet), betragen an der schutzbedürftigen Wohnbebauung (WA- und MI-Gebiete) in der Nachbarschaft bis zu 54 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A)) werden an dem Gebäude Tölzer Straße 37 nachts um bis zu 4 dB überschritten. Pegelbestimmend ist dabei die Tiefgaragenzufahrt. Diese Überschreitungen können nicht hingenommen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Erschütterungen und Sekundärluftschallimmissionen

Aus der vorliegenden erschütterungstechnischen Untersuchung geht hervor, dass die maßgeblichen Erschütterungsimmissionen ausschließlich auf den oberirdischen Schienenverkehrsweg zurückzuführen sind. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 für urbane Gebiete nicht pauschal einhalten. Auch die prognostizierten sekundären Luftschallimmissionen halten die Anforderungen der TA-Lärm an den Mittelungspegel insbesondere auch an den Maximalpegel nicht ein. Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und um einen ausreichenden Schutz vor sekundären Luftschallimmissionen zu erreichen sind Maßnahmen (gegebenenfalls elastische Gebäudelagerung, konstruktive Maßnahmen etc.) zur Minderung der Immissionen erforderlich bzw. vorzusehen.

Elektromagnetische Verträglichkeit

Die Beeinflussung durch elektrische und magnetische Felder der Bahnstrecke wurde in zwei Gutachten ermittelt, beurteilt und dargestellt. Es zeigt sich, dass bereits an der Grundstücksgrenze in einem Abstand von 2,1 m zum äußeren Gleis der maximale Effektivwert der magnetischen Flussdichte von 96 μT den Grenzwert der 26. BImSchV von 300 μT weit unterschreitet. Für die Einhaltung der Vorsorgewerte für sensible Wohnnutzungen von 1 μT sowie von 0,4 μT für Kindertagesstätten wurden Abstände von 8,4 m bzw. 14,7 m ermittelt, sodass keine Maßnahmen bzw. Anforderungen zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

3.11. Lufthygiene

Es wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt, die für den Planfall auf Grundlage des Entwurfs von MVRDV mit einer angenommenen baulichen Entwicklung die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung ermittelt und begutachtet. Es wurden die durch den Straßenverkehr verursachten Schadstoffemissionen für Stickstoffoxide NO_x (Summe aus NO und NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀) sowie die daraus resultierenden Immissionen ermittelt. Die Immissionen wurden anhand der Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) bewertet.

Die Stickstoff-Jahresmittelwerte an den höchstbelasteten Stellen im Untersuchungsgebiet befinden sich in der Tölzer Straße und erreichen maximal $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Für die anderen Gebäudefassaden im Untersuchungsgebiet wurden geringere Stickstoffdioxid-Jahresmittelwerte berechnet. Die für den Planungsfall ermittelten Stickstoffdioxid-Immissionen liegen damit unterhalb des Stickstoffdioxid-Jahresmittelgrenzwertes nach 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Insofern bestehen aus lufthygienischer Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand der Planungsdaten keine Bedenken gegen die Realisierung der geplanten Bebauung unter den hier betrachteten Bedingungen. Die Situation der Lufthygiene ist im weiteren Planungsverlauf gemäß den Vorhaben und in Abstimmung mit dem Referat für Klima und Umweltschutz zu prüfen.

3.12. U-Bahn

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens sind in Abhängigkeit von detaillierteren Planungen weitere Untersuchungen bezüglich der Überbaubarkeit der U-Bahn erforderlich, um eine endgültige Machbarkeit des geplanten Bauungskonzepts beurteilen zu können. In den weiteren Planungsphasen sind darauf aufbauend vertiefte rechnerische Untersuchungen durchzuführen, um die Auswirkungen der Neubauten auf den Bestand detailliert zu untersuchen, deren Verträglichkeit für die bestehende U-Bahn zu bestätigen und dafür erforderliche tragwerksplanerische und geotechnische Kompensations- und Schutzmaßnahmen festzulegen. Die Lüftungsschächte der U-Bahn sind zu berücksichtigen.

3.13. Vorbeugender Brandschutz

Um Probleme und Qualitätseinbußen bei der Realisierung zu vermeiden, sollen schon im Zuge der städtebaulichen und freiräumlichen Planung die wichtigsten Belange des vorbeugenden Brandschutzes berücksichtigt werden, insbesondere die Anfahrbarkeit der Gebäude und Gebäudeteile durch die Feuerwehr. Dabei ist zu beachten, dass Beeinträchtigungen des Freiraumkonzepts durch Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen vermieden werden sollen.

Die künftigen Gebäudeplanungen und ihre Brandschutzkonzepte sind daher so weit wie möglich auf zweite bauliche Rettungswege oder Sicherheitstreppehäuser sowie entsprechende technische Erfordernisse zu fokussieren.

3.14. Nachhaltigkeit, Klimaschutz

Die Planungsbegünstigten sehen sich in der Verpflichtung, zur nachhaltigen Entwicklung unserer Umwelt einen wichtigen Beitrag zu leisten, denn Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern sie verursachen auch fast 40 % der weltweiten CO_2 -Emissionen. Ziel des nachhaltigen Bauens ist es, Ressourcen zu schonen und die Umwelt zu entlasten, die Qualität und den Wert von Gebäuden zu sichern sowie Bauwerke mit einem hohen sozialen Nutzen zu schaffen. Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen im nachhaltigen Bauen gleichberechtigt berücksichtigt und umgesetzt werden.

Hierfür wird der gesamte Lebenszyklus des Bauwerks, von der Planung bis zum Rückbau (Abbruch) betrachtet.

Innerhalb des Planungsgebiets („M-Park“ und „M-Plaza“) wird durch die Planungsbegünstigten der höchste Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen umgesetzt und möglichst energie- und ressourcenschonend gebaut und saniert. Dabei werden zur Verbesserung der Ressourceneffizienz möglichst nachwachsende oder lokalrecycelte Rohstoffe statt energieintensiver und weitgereister Rohstoffe verwendet. Damit werden knapper werdende Rohstoffe geschont, weniger CO₂ freigesetzt und die Umwelt entlastet.

Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die Klimaneutralität im gesamten Stadtgebiet bis 2035 zu erreichen. In diesem Zusammenhang sind der Endenergieverbrauch der Gebäude und die damit verbundenen CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Das betrifft nicht nur den Bestand, sondern auch neue Bebauungen, wie die geplanten.

Sie sollten von Anfang an mit dem Ziel der Klimaneutralität geplant und entwickelt sowie Fachleute frühzeitig eingebunden werden. Wenn im Verlauf der Planung Gebäudestruktur, Geschossigkeit und Kubatur feststehen, ist die Beauftragung eines Energiekonzepts auf Basis eines Fachgutachtens zielführend. Im Zuge dessen sollen Endenergiebedarfe sowie Treibhausgasemissionen der Gebäude berechnet und Varianten hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards und der Energieversorgung dargestellt werden.

Da die Weichen für ein klimaneutrales und nachhaltiges Stadtquartier bereits mit den Entwürfen gestellt werden, sollten nachfolgende Ansatzpunkte bei der Planung von Anfang an mitgedacht und im Zuge der weiteren Planung in einer Charta für Nachhaltigkeit gemeinsam dargestellt und betrachtet werden:

- Gebäudeform und Gebäudestellung, Materialien sowie Anteil und Ausrichtung von Fensterflächen tragen zur Verminderung des Wärme- und Kühlbedarfs von Siedlungsnutzungen bei, z. B. durch Gebäudestellung für passive Solarnutzung im Winter und natürliche Verschattung im Sommer.
- Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, sollten die Gebäude als Niedrigstenergiegebäude, d. h. mit einem stark reduzierten Wärme-, Kühlungs- und Strombedarf ausgeführt werden, bis hin zum Passivhausstandard bzw. Effizienzhaus 40-Standard (EH 40).
- Lokal verfügbare alternative (nicht-fossile) Energiequellen (z. B. oberflächennahe Geothermie, Solarenergie) sollten frühzeitig ausgelotet und die benötigten Flächen für die effiziente Produktion und Versorgung mit erneuerbaren Energien bereits im Planungsstadium berücksichtigt werden, um den Energiebedarf eines Quartiers zu einem größtmöglichen Anteil durch erneuerbare Energien (insbesondere aktive Solarnutzung, Speicher, Wärmenetze) zu decken.

- Planerische Lösungen, die zur Verringerung des Verkehrsaufwandes und zu verkehrsarmen Siedlungsstrukturen beitragen (Sharing-Angebote, Elektromobilität, Anbindung ÖPNV, Förderung von Fahrradnutzung und fußläufige Wegebeziehungen) reduzieren die verkehrsbedingten Emissionen.
- Um der Überhitzung im Siedlungsinernen durch hohe Bebauungsdichte und starke Versiegelung entgegenzuwirken, sollte die Möglichkeit der Gebäudebegrünung an Wohn- und Bürobauten frühzeitig geprüft werden, um hier eine mögliche Kühlwirkung zu unterstützen (vgl. auch Stadtklima).

Für eine klimaneutrale und klimaresiliente Quartiersentwicklung werden des Weiteren folgende Planungsziele verankert:

- Es wird eine Verminderung des Wärme- und Kühlbedarfs der Gebäude über den gesetzlich vorgegebenen Standard hinaus bei allen Nutzungskategorien angestrebt (z. B. Effizienzhaus 40 Standard);
- Es erfolgt eine effiziente und ökologische Wärmeversorgung des Gebiets;
- Möglichkeiten für die effiziente Produktion und Versorgung mit erneuerbaren Energien (v. a. aktive Solarnutzung auf den Dächern, an der Fassade, als Verschattungselemente) werden genutzt;
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Durchgrünung des Quartiers, Regenwassermanagement, Steigerung der Biodiversität) werden umgesetzt;
- Beitrag zum Klimaschutz durch Reduzierung der Klimagase über den gesamten Lebenszyklus und
- Nachhaltige Mobilitätsangebote.

Die seitens der Planungsbegünstigten angestrebte Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Platin wird grundsätzlich positiv beurteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Zertifizierung nicht automatisch gewährleistet, dass dadurch ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier entsteht. Dafür ist es notwendig, im weiteren Planungsverlauf konkrete Ziele zum Flächenbedarf, Energieverbrauch, klimaneutraler Versorgung und Treibhausgas-Emissionen zu setzen.

Ebenso ist die Bezugnahme der Planung auf die Sustainable Development Goals grundsätzlich positiv zu sehen. Inwieweit die Planung die genannten Ziele erreichen kann, ist aufgrund des frühen Planungsstadium momentan noch nicht abzusehen. Im weiteren Planungsverlauf sollte daher aufgezeigt werden, wie die konkrete Umsetzung dieser Ziele erfolgen kann.

Für Bebauungsplanverfahren hat die Vollversammlung des Stadtrates am 20.10.2021 „Klimaneutrales München bis 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen, zukünftig bei allen Bebauungsplanverfahren Photovoltaik-Anlagen festzusetzen. Dies ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu

berücksichtigen. Neben der Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach wird ausdrücklich auch eine Integration in die Fassade empfohlen, um Flächenkonkurrenzen mit Dachflächennutzungen zu verringern. Gerade bei hohen Gebäuden ist zudem der proportionale Anteil der Fassaden deutlich höher.

3.15. Gender Mainstreaming

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

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die durch die Planung entstehenden ursächlichen Kosten und Lasten werden gemäß den vom Stadtrat beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung“ von den Planungsbegünstigten getragen. Die nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung erforderliche Grundzustimmung liegt vor.

Die geplanten Sonderwohnformen werden im Laufe des Verfahrens näher zu konkretisieren sein sowohl vor dem Hintergrund einer möglichen Förderquote als auch vor dem Hintergrund von sozialen Infrastrukturbedarfen.

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ hat sich am 15.02.2023 mit der Angelegenheit befasst und der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung zugestimmt. Es finden die SoBoN-Regularien mit Stand 2021 Anwendung.

B) Weiteres Vorgehen, Wettbewerbe

Im Weiteren sollen auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden. Erkenntnisse hieraus fließen in die anschließende Erstellung eines detaillierteren Masterplanes auf Grundlage des vorliegenden Beschlusses ein.

Die unter Ziffer 2 im Vortrag genannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Planungsziele und Vorgaben gemäß Ziffer 3 im Vortrag werden in der Masterplanung berücksichtigt.

Der unter Berücksichtigung der Fachbelange, Ziele und Rahmenbedingungen sowie in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen noch zu erarbeitende

Masterplan wird Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein.

Flächenbilanzen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und fortzuschreiben.

Die vorliegenden Gutachten werden im weiteren Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben und konkretisiert sowie bisher fehlende Gutachten erstellt. Die in den Gutachten ermittelten erforderlichen Rahmenbedingungen fließen in die Masterplanung und in die Wettbewerbe ein.

Über wesentliche Erkenntnisse aus der Masterplanung soll in politischen Gremien (Bauleitplankommission, Kommission für Stadtgestaltung) berichtet werden, bevor Entwürfe eines Bebauungsplanes ausgearbeitet werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten der aktuellen Mietverträge und einer gewünschten Verlagerung der Firmen innerhalb des Planungsgebiets sollen die Flächen des Planungsgebiets sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren bebaut bzw. einer Nutzung zugeführt werden. Voraussichtlich werden in Abhängigkeit des zu entwickelnden Masterplans und unter Zugrundelegung der Laufzeiten der Mietverträge fünf Teilgebiete gebildet werden, die nacheinander einer Umsetzung zugeführt werden sollen.

Für eine städtebauliche / landschaftsplanerische und architektonische / freiräumliche Qualitätssicherung werden auf Grundlage des noch zu erstellenden Masterplanes von den Planungsbegünstigten in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs Freiflächen sowie dreier Realisierungswettbewerbe Hochbau für die nördlichen Teilflächen durchgeführt. Die Realisierungswettbewerbe können erst nach Vorliegen ausreichend abgestimmter Planungsgrundlagen (ggf. erst nach dem Billigungsbeschluss) durchgeführt werden.

Damit wird ein auf die besonderen Rahmenbedingungen des Projektes abgestimmter Planungsprozess verfolgt. Dieser Vorschlag weicht vom Regelverfahren nach den Empfehlungen der Hochhausstudie 2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279) ab. Auf ein Wettbewerbsverfahren wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Dieses qualitätssichernde Element wird durch die nachgelagerten Realisierungswettbewerbe abgedeckt.

Im Süden wurde für den ersten Bauabschnitt bereits die Baugenehmigung erteilt („M-Plaza“), daher wird für diesen Bereich kein Realisierungswettbewerb durchgeführt. (Rupert-Mayer-Straße 44)

Die Genehmigung und Realisierung des als erster Realisierungsabschnitt vorgesehenen „M-Block“ kann erst nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs und Planreife des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen, sofern dieses Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 922 entspricht.

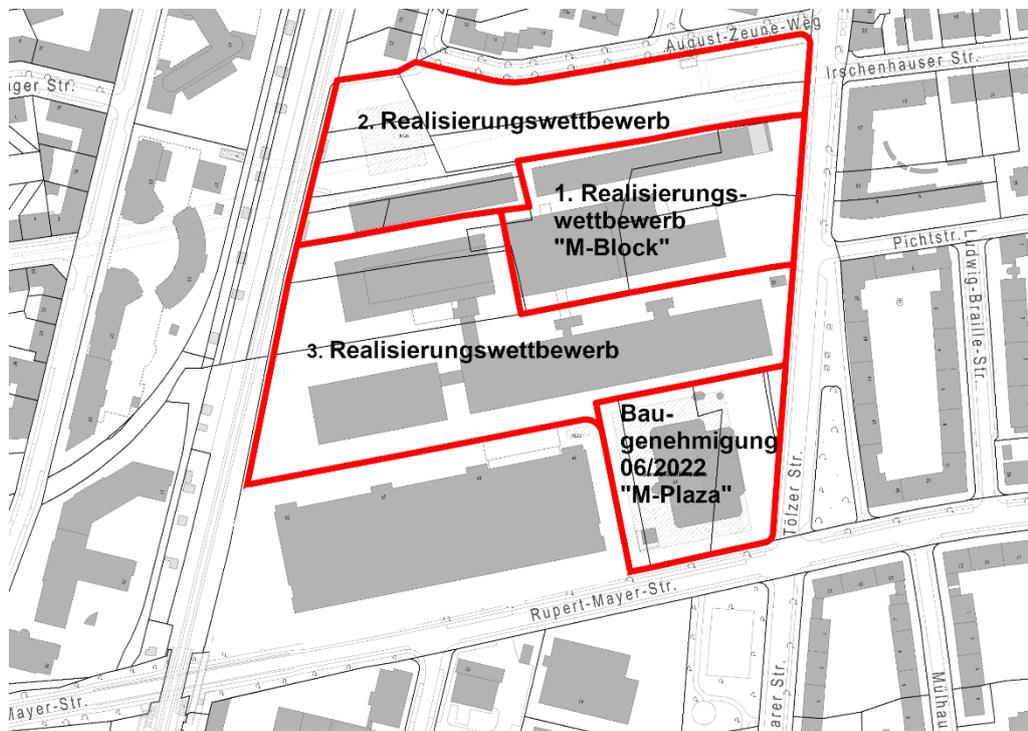


Abbildung Bereiche der Realisierungswettbewerbe Hochbau
(© Landeshauptstadt München)

Trotz der Umsetzung in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten soll der Freiraum ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Er soll als „grüne“ Klammer das neu entstehende Quartier mit seiner unterschiedlichen Architektur gemäß der Realisierungswettbewerbe Hochbau gestalterisch zusammenbinden und ihm eine gemeinsame Identität verleihen.

Daher wird über sämtliche Teilflächen der Realisierungswettbewerbe Hochbau, vorab oder parallel zum 1. Realisierungswettbewerb „M-Block“, ein Realisierungswettbewerb Freiflächen durchgeführt. Diese übergreifende Freiraumgestaltung wird dann in den einzelnen Bauabschnitten sukzessive umgesetzt.

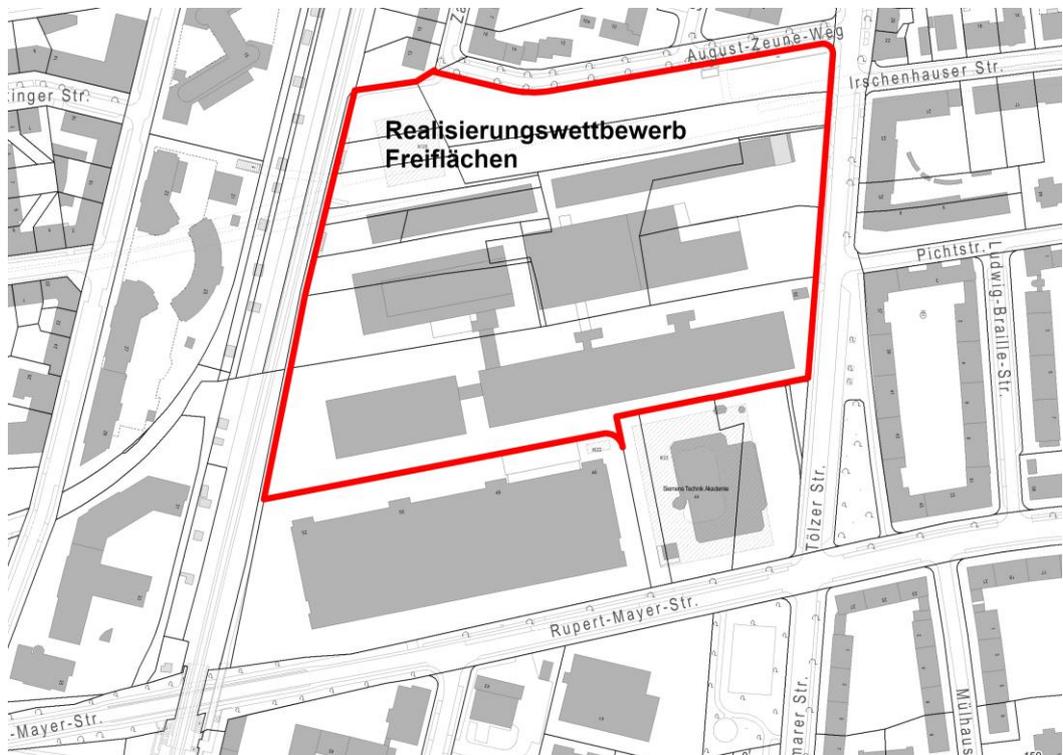


Abbildung Bereich des Realisierungswettbewerbs Freiflächen
(© Landeshauptstadt München)

Zur Teilnahme an den Realisierungswettbewerben Hochbau sollen ausschließlich interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Städtebau / Architektur und Landschaftsplanung/ -architektur zugelassen werden. Die Zusammenarbeit mit Fachplanern (v. a. zu den Themen Schallschutz, Energie-, Mobilitäts- und Stadtklimakonzept) wird vorgeschrieben. Zur Teilnahme am Realisierungswettbewerb Freiflächen sollen ausschließlich Büros der Fachrichtung Landschaftsplanung/ -architektur in Zusammenarbeit mit Fachplanern zugelassen werden.

Die Landeshauptstadt München ist in der Jury zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin in der Jury vertreten sein soll. Ferner sollen der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen sowie der Vorsitzende des BA 19 als Sachpreisrichter*innen in der Jury vertreten sein. Im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird ein Teil der Jury als ein*e sachverständige*r Berater*in der entsprechenden Fachdisziplin (Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklimakonzept) besetzt.

Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden als Sachverständige Berater*innen hinzugezogen.

Die Kosten für die Wettbewerbsverfahren werden durch die Auslobenden übernommen.

Für die Sicherung der gestalterischen Qualität wird parallel zur Masterplanung auch ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der im städtebaulichen Vertrag verankert und den Realisierungswettbewerben zugrunde gelegt werden soll.

Die Qualitätskriterien von Hochpunkten sind im Planungsprozess kontinuierlich weiter zu konkretisieren, die Ergebnisse in der Umsetzung zu sichern, etwa durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, Durchführung von Realisierungswettbewerben oder Bemusterungen in der Umsetzung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung und der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung auf der Grundlage eines planerischen Gesamtkonzepts, da der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 922 die Umsetzung der vorgesehenen Ziele nicht ermöglicht.

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1272, der einen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche regelt, ist erforderlich, da eine Teilfläche der Tölzer Straße in den Umgriff aufgenommen wird, für den Fall, dass Änderungen innerhalb der Verkehrsfläche vorgenommen werden müssen. Das gleiche gilt für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 303b, der einen Teil der Rupert-Mayer-Straße umfasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erfolgt in einem zeitgleichen Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wurde am 06.04.2023 um Mitzeichnung des Beschlussentwurfes gebeten. Am 03.05.2023 wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Referat für Arbeit und Wirtschaft spricht sich nicht grundsätzlich gegen die Prüfung von klassischem Wohnen im Planungsumgriff aus. Dabei ist aber sicherzustellen, dass Nutzungskonflikte mit den gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs ausgeschlossen werden können.

Da die zur Prüfung vorgesehenen 10.000 m² Geschossfläche für klassisches Wohnen zusätzlich zu den 34.700 m² Geschossfläche für Sonderwohnformen entstehen sollen, könnte diese bei gleichbleibender Gesamtgeschossfläche nur zulasten des gewerblichen Nutzungsanteils umgesetzt werden. Das widerspricht dem Interesse des Referats für Arbeit und Wirtschaft an einer positiven Entwicklung des Wirtschaftsstandorts und der künftigen Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft kann daher dieser Prüfung nur zustimmen, wenn im Antrag ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass sich im Umsetzungsfall auch die Gesamtgeschossfläche entsprechend erhöht. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist an einer zeitnahen Realisierung des M-Parks interessiert. Daher wird dem Prüfungsauftrag nur zugestimmt, wenn eine Verzögerung des Baubeginns ausgeschlossen werden kann.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Inwieweit sich ein klassischer Wohnanteil mit den entsprechenden Anforderungen, insbesondere an die Grün- und Freiflächenversorgung, ohne Beeinträchtigung der bereits vorhandenen sowie der geplanten Gewerbenutzung realisieren kann, soll im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes geprüft werden. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung entspricht mit diesem Prüfauftrag dem dringend benötigten Wohnungsbau. Die Möglichkeit einer Überschreitung der in dem vorliegenden Beschlussentwurf geplanten Geschossfläche, kann derzeit nicht zugesichert werden, sondern ist ebenfalls im Rahmen der Masterplanerstellung vertieft zu prüfen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat entsprechend o. g. Stellungnahme mit Maßgaben dem Beschlussentwurf zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 5 und 6.1) Bezirksausschusssatzung mit Schreiben vom 26.05.2023 zum Beschlussentwurf angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 11.07.2023 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 8):

„Der Bezirksausschuss begrüßt eine Umplanung des Planungsgeländes. Es bietet sich die Chance, aus einem unzugänglichen, hochgradig versiegelten und in die Jahre gekommenen Gewerbegebiet ein einladendes Quartier mit guter Grünausstattung, neuen Wegebeziehungen und damit besserer Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Mix aus Wohnungen und Arbeitsplätzen, mit hoher Energieeffizienz zu entwickeln.

Der Bezirksausschuss fordert:

- beim Nutzungsmix wesentlich mehr Wohnflächen und GE-A Flächen zu Lasten der Büroflächen entsprechend den bisherigen Nutzererfordernissen zu realisieren;
- eine Zustimmung zum Bebauungsplan vom zwingend notwendigen barrierefreien Ausbau des U-Bahnhofs Obersendling mittels eines Aufzugs vom Bahnsteig an die Oberfläche abhängig zu machen;

- zu erläutern, inwieweit fehlende Grundschulkapazitäten dringend notwendigen Wohnungsbau offensichtlich verhindern;
 - die Windverhältnisse kritisch zu überprüfen.
- Der Bezirksausschuss lehnt die Höhenentwicklung von Hochhäusern über das in der Hochhausstudie vorgesehene Maß ab.

Der Bezirksausschuss begrüßt:

- die Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung des Planungsgebietes;
- die angestrebte Nachhaltigkeit und Dachbegrünung;
- die neuen Querungsmöglichkeiten des Planungsgebietes.“

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zum Thema „Städtebau“ Stellung:

„Höhe

Da in dem Gebiet die höchsten Hochhäuser in unserem Stadtbezirk zwischen Isar und Bahnlinie geplant sind, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Dies erfordert eine besondere Verantwortung und die Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Die vorwiegend mit Büronutzung geplanten drei Hochhäuser mit Höhen von 74,5 m, 67,5 m und 60,5 m überschreiten die vorgesehenen Maximalhöhen für die hier vorgegebene dritte Kategorie der Hochhausstudie deutlich. Diese Hochhäuser mit den genannten Höhen werden vom BA 19 abgelehnt. Sowohl die Höhe als auch die Situierung der Hochhäuser bedürfen einer eingehenden Überprüfung.

Der Stadtratsbeschluss, dass nur noch Hochhäuser mit gemischter Wohn- und Büronutzung neu genehmigt werden, muss angewendet werden.

Es ist zu überprüfen, ob die Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im August-Zeune-Weg eingehalten werden. Aus Gründen der Rücksichtnahme dürfen hier nicht die reduzierten Gewerbe-Abstandsflächen zur Anwendung kommen.

Insbesondere in den Wintermonaten könnten die Verschattungseffekte, der wie ein Riegel erscheinenden Hochhäuser für diese Wohnbebauung erhebliche Einbußen in der Wohnqualität bedeuten.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Den Raumkategorien im Räumlichen Leitplan sind die grundsätzlich möglichen Höhenstufen zugeordnet, für die Kategorie C hier also Akzente und Quartierszeichen. Für die Höhenentwicklung eines Quartierszeichens wiederum kann im vorliegenden Fall ein Wert von ca. 65 m angenommen werden (Traufhöhen ca. 26 m im Bestand + 39 m (entspricht 150 % von 26 m)).

In der Systematik der Hochhausstudie ist der Räumliche Leitplan ein Mittel zur Ersteinschätzung, die Höhe von 65 m kann somit als Orientierungswert dienen. Diese Zuordnung beschreibt die Maßstäblichkeit des Kontextes nach Einordnung der Hochhausstudie, nicht jedoch ein vorgesehene „Maß“ oder einen Zielwert für ein konkretes Projekt. Es ist also weder ein Anspruch noch eine Ablehnung eines Projekts mit bestimmter Größenordnung durch die Hochhausstudie vorgegeben. Eine Entscheidung über die angemessene Höhenentwicklung erfolgt immer durch die Einzelfallprüfung im Planungsprozess und die

Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ein abweichendes Ergebnis ist aus der individuellen Betrachtung der Rahmenbedingungen und in der Anwendung der Qualitätskriterien in beide Richtungen möglich.

Die vorliegenden Untersuchungen (1. Stufe der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Vorstudie zu den Qualitätskriterien) zeigen in der Variante „Highrise“ eine größere Höhenentwicklung bis zu den vorgeschlagenen ca. 75 m auf. Eine weitere Prüfung der Setzung der drei Hochpunkte in der Höhe und Positionierung wird im Rahmen der Masterplanung erfolgen, ebenso eine Weiterentwicklung der Aussagen zu den Qualitätskriterien auf dieser Grundlage. Eine Entscheidung erfolgt im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Zur Entwicklung gemischt genutzter Hochhäuser:

Zur bisherigen Planung erfolgte ein erster Abgleich mit dem Entwurf der Hochhausstudie. Inzwischen wurde die Hochhausstudie 2023 zur Anwendung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279). Die Qualitätskriterien einschließlich des ergänzenden Stadtratsantrags aus der Beschlussfassung vom 28.06.2023 (wie u. a. die seitens Bezirksausschuss genannte Anforderung) sind damit nun verbindlich zu behandeln. In den Qualitätskriterien war auch in der bisherigen Entwurfsfassung eine Nutzungsmischung verankert. Die genaue Ausprägung der Nutzungsmischung und die Lokalisierung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Projektes ist Inhalt der anstehenden Masterplanung.

Eine Prüfung der Abstandsflächen und Besonnungs- und Belichtungssituation wird im Rahmen der Bauleitplanung vertieft untersucht.

„Dichte

Mit der geplanten Geschossfläche von 152.200 m² zusammen mit der bereits genehmigten Fläche von 26.756 m² (M-Plaza) im südöstlichen Bereich ergibt sich mit insgesamt 178.956 m² eine Dichte, die in der näheren Umgebung keine Entsprechung findet. Die genaue GFZ sollte im Aufstellungsbeschluss erwähnt werden.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Nachdem die vorliegende Planung noch einer weiterführenden Prüfung im Rahmen der anstehenden Masterplanung unterzogen werden muss, kann zum derzeitigen Planungsstand noch keine belastbare Aussage über die künftige Dichte getroffen werden. Die Verträglichkeit der Planung insgesamt wird dabei hinsichtlich aller relevanten Aspekte überprüft.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zum Thema „Nutzungen“ Stellung:

„Nutzungsmix

Es ist unverständlich, dass aufgrund offensichtlich immer noch fehlender Kapazitäten in Grundschulen das ursprüngliche Konzept des Investors aus dem Jahre 2018, mit dem Ziel der Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet mit ca. 125.000 m² Wohnfläche nicht realisiert werden kann und damit dringend benötigter Wohnraum verhindert wird.

Es sollte überprüft werden, ob der Flächenmix zugunsten von dringend benötigten Wohnungen und GE-A (produzierendes Gewerbe) verändert werden kann.

Der Bezirksausschuss 19 fordert durch eine entsprechende Verringerung der Gewerbeflächen (GE-B) oder der Sonderwohnformen soweit möglich klassisches Wohnen zu realisieren. Zu beachten ist, dass Konflikte mit den anderen Nutzungen ausgeschlossen sind, keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, die Qualitätsmerkmale der Hochhausstudie berücksichtigt werden und genügend nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen. Dauerhaft günstiger Wohnraum muss als Ziel des Bebauungsplanes genannt werden und ein relevanter Anteil an Wohnungsbau festgesetzt werden.

Zumindest für die 34.700 m² Wohnfläche für die die Grundschulversorgung ab 2028 sichergestellt ist, muss dies im Eckdatenbeschluss festgelegt werden. In diesem Punkt soll der Stadtrat von seiner Planungshoheit Gebrauch machen.

Im derzeit realisierten Bestand von 70.800 m² befinden sich auch erhebliche Flächen für produzierendes Gewerbe, die im Entwurf auf eine Geschossfläche von 2.600m² reduziert werden. Da es in München für produzierendes Gewerbe immer schwerer wird Flächen zu finden, ist diese Reduzierung auch im Hinblick auf die bestehenden Gewerbe-Mietverhältnisse kritisch zu sehen.

Eine weitere Hotelnutzung in diesem Teil von Obersendling lehnt der BA 19 ab. Mit der Nutzungsart "Studentenwohnen" ist der BA 19 einverstanden.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung bei der Planungsbegünstigten zu den Forderungen zur Änderung des Nutzungsmixes des Bezirksausschuss 19 hat diese Folgendes mitgeteilt:

„Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat sich ausführlich für den vorgesehenen Nutzungsmix der gewerblichen Nutzungen ausgesprochen und sieht keinerlei Anlass für eine Anpassung. Das Areal hat bereits heute eine Ausweisung als GE.“

Auf die Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms wird im Kapitel 2.7. und in Kapitel 3.1. des vorliegenden Beschlussentwurfes näher eingegangen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat auf erneute Anfrage hierzu folgende Stellungnahme vom 21.07.2023 abgegeben:

„Wie bereits in der Stellungnahme vom 03.05.2023 ausgeführt, spricht sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft nicht grundsätzlich gegen die Prüfung von klassischem Wohnen im Planungsumgriff aus. Dabei ist aber sicherzustellen, dass Nutzungskonflikte mit den gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs ausgeschlossen werden können. Die Erhöhung des Wohnanteils zulasten der Büroflächen wird aber abgelehnt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft kann einer Erhöhung des Wohnflächenanteils nur dann zustimmen, wenn die Gesamtgeschossfläche des Vorhabens dementsprechend erhöht wird.

Der in der Entwicklungsstudie- und Masterplanstudie FC M-Park angestrebte Nutzungsmix von GE A Flächen und Büroflächen wird an diesem Standort als ausgewogen betrachtet.“

Das Referat für Bildung und Sport hat auf erneute Anfrage hierzu folgende Stellungnahme vom 07.08.2023 abgegeben:

„Die dem Referat für Bildung und Sport vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Februar 2023 zur Verfügung gestellten Prognosedaten lassen den Schluss zu, dass die Grundschulsituation im Sprengel der zuständigen Grundschule Baierbrunner Straße angespannt ist. Die neue 5-zügige Grundschule Aidenbachstraße steht voraussichtlich erst im Jahr 2028 zur Verfügung. Diese neue Grundschule wird davor als Auslagerungsquartier für die Grundschule Zielstattstraße benötigt, die abgerissen und neu gebaut wird. Der Bereich erhält also dauerhaft eine neue, 5-zügige Grundschule. Da diese voraussichtlich erst ab 2028 zur Verfügung steht, wird von einer Realisierung des Wohnbaus an der Rupert-Mayer-Straße vor 2028 abgeraten. Der früheste Wohnungsbezug ist laut dem aktuellen Prognosemodell jedoch erst ab 2029 angesetzt. Somit würde sich in der Zeitschiene für die Wohnbebauung keine Problemlage ergeben.“

Um die Grundschulversorgung gesichert herstellen zu können, sind jedoch komplexe Sprengelanpassungen notwendig. Ob diese in für die zur Versorgung benötigter Weise durchgeführt werden können, kann aktuell nicht bestätigt werden. Hier liegt die Entscheidung bei der zuständigen Regierung von Oberbayern, die fünf Jahre im Vorgriff keinen neuen Sprengel bildet. Das Referat für Bildung und Sport wird im Rahmen der fachlichen Einschätzung selbstverständlich einen möglichst günstigen Sprengel vorschlagen. Nur bei einer entsprechend passenden Sprengelziehung können nach gegenwärtigem Prognosestand die Bedarfe, die sich auf Basis der Modellrechnung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom Februar 2023 ergeben, vollständig versorgt werden. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass im Sprengel der Grundschule Baierbrunner Straße neben dem Wohnbaugebiet Rupert-Mayer-Straße u. a. auch das Wohnbaugebiet „Campus Süd – Hofmann-Höfe“ realisiert wird. Insgesamt ist im Sprengel bis 2032 mit einem Wohnbauvolumen von ca. 2.500 Wohneinheiten zu rechnen. Eine über dieses Volumen hinausgehende Anzahl an Wohneinheiten würde zu noch komplexeren Ringumsprengelungen führen oder den Bedarf für die Schaffung weiterer Grundschulkapazitäten auslösen. Diese Möglichkeiten wären dann in der Folge anzustreben, um die Schulversorgung sicherstellen zu können. Das Referat für Bildung und Sport sieht die Notwendigkeit, auf mögliche zukünftige Versorgungsengpässe frühzeitig hinzuweisen, um eine ausreichende schulische Versorgung der Kinder und Jugendlichen zu gewährleisten“

Auf der Grundlage der erneut eingeholten Stellungnahmen wird der Nutzungsmix in der Beschlussvorlage beibehalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist darauf hin, dass bei der nachfolgenden Masterplanung klassisches Wohnen mit mindestens 10.000 m² Geschossfläche vorzusehen ist (siehe Kapitel 3.1.). Des Weiteren wird auf die Planungsziele in Kapitel 3 verwiesen.

„Erdgeschoss

*Auch der in den Erdgeschossen vorgesehene Nutzungsmix mit kleinteiligem Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs ist positiv hervorzuheben. Die angekündigte Ansiedlung eines Einzelhandel-Vollsortimenters ist allein schon aus Sicht der aktuellen Anwohner*innen zu begrüßen.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

„Bestandsmieter*innen

*Solange dies von der endgültig festgelegten Art der Nutzung her möglich ist, sollte den angestammten Mieter*innen die Möglichkeit zum Verbleib im Planungsumgriff gewährt werden, solange die Mieter*innen dies wollen. Dies gilt aus Sicht des Bezirksausschusses insbesondere für die private Kinderbetreuung [...] e.V. Der Verein hat seit vielen Jahren durch seine Arbeit für eine Steigerung des im Stadtbezirksteil Thalkirchen leider immer noch defizitären Kita-Angebots gesorgt. Deshalb sollten gemeinsam mit Eigentümer*innen, Vereinsvertreter*innen und den betroffenen Referaten der Landeshauptstadt Lösungen für den Verbleib des Vereins im Planungsumgriff gefunden werden. Dafür ist ein entsprechendes Freiflächenangebot unerlässlich. Da die Versorgung von Kita-Plätzen in Thalkirchen auch nach der Realisierung der in der Stadtratsvorlage geplanten zusätzlichen städtischen Angebote defizitär sein wird, könnte die Arbeit des Vereins weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Angebotsdeckung leisten.*

Der Bezirksausschuss bittet um Auskunft, wie dieser Bestandschutz abgesichert werden kann und wie dies im Falle der Befreiungen bei „M-Plaza“ (vgl. Seite 15) zugunsten eines Bestandsmieters erfolgt ist.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Rückfrage hat die Planungsbegünstigte dazu Folgendes mitgeteilt: „Gerne kann der im Nordwesten vorgesehene Kindergarten mit Außenbereich im Mehrgenerationenhaus (2. Bauabschnitt) von der privaten Kinderbetreuung [...] e.V. betrieben werden.“

Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser seitens der Planungsbegünstigten vorgeschlagenen privaten Kindertageseinrichtung um eine weitere Einrichtung handelt, die nicht im städtebaulichen Vertrag verankert wird. Bei dem unter Punkt 3.4. genannten Haus für Kinder handelt es sich um eine städtische Einrichtung.

Die Landeshauptstadt München befürwortet ausdrücklich die Sicherung ortsansässiger Firmen innerhalb des Planungsgebietes. Eine vertragliche Sicherung der Bestandsmieter*in ist jedoch nicht möglich.

Im Falle des Gebäudes „M-Plaza“ (Rupert-Mayer-Straße 44) ist eine Sicherung des Unternehmens aus Münchens High-Tech-Branche durch das Einreichen des Änderungsantrages seitens der Planungsbegünstigten nun nicht mehr möglich.

„SOBON

Die Förderquote der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN 2021) sollte soweit rechtlich möglich auch für die beantragten Sonderwohnformen gelten.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Bebauungsplan unterliegt den SoBoN-Regularien 2021, hierzu haben sich die Eigentümer*innen durch die Abgabe der Grundzustimmung verpflichtet. Die SoBoN 2021 und deren Bindungsvorgaben hängen – wie in jedem Bebauungsplan – letztlich von den künftigen Festsetzungen und dem letztendlichen Nutzungsmix ab. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden – wie in jedem Bebauungsplan – die konkreten Bindungen über Verträge gesichert, insbesondere auch die Bindung der Förderquote sowie die ursächlichen (Kosten-) Beiträge für technische, soziale und grüne Infrastrukturbedarfe.

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zum Thema „Mobilität“ Stellung:

„Barrierefreier Ausbau U-Bahnhof Obersendling

*Der Bezirksausschuss erneuert seine seit langem und wiederholt gestellte Forderung nach einem barrierefreien Zugang (Aufzug) zum Bahnsteig des U-Bahnhofs Obersendling mit Nachdruck und stimmt dem Aufstellungsbeschluss nur unter der Bedingung zu, dass diese Forderung verbindlich festgeschrieben wird und zu Anfang der Bauphase realisiert wird. Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass dies wohl die allerletzte Chance ist, jemals einen barrierefreien Zugang an diesem U-Bahnhof zu realisieren. Seit Jahrzehnten hat der Bezirksausschuss immer wieder auf die für mobilitätseingeschränkte Personen absolut unzumutbare Situation an der U-Bahn-Station Obersendling hingewiesen und Abhilfe in Form eines Aufzugs gefordert. Der Ausgang Richtung Baierbrunner Straße kann zwar über zwei Rolltreppen erreicht werden; für Personen, die auf Rollstühle angewiesen sind und nicht über ein ausgewiesenes akrobatisches Geschick verfügen, bleibt dieser Ausgang aber genauso unerreichbar wie die nur über zwei Treppensteige Richtung Norden und Süden angeschlossene Fußwegverbindung zwischen Planungsgebiet und S-Bahnstrecke, die ein wichtiger Zubringer zum S-Bahnhof Siemenswerke ist. Richtung Tölzer Straße führt der Weg ausschließlich über zwei steile und lange Rampen, eine im Inneren des Bauwerks, eine außerhalb. Schon für Personen mit leichten Fußverletzungen und viele Senior*innen wird der Nachhauseweg nahezu unerträglich. Auch hier haben unmotorisierte Rollstuhlfahrer*innen keine Chance diese doppelte Hürde zu überwinden, es sei denn, sie nutzen ihren Rollstuhl auch zu Leistungssportzwecken und sind entsprechend durchtrainiert. Die MVG hat seit Jahrzehnten die unerträgliche Situation mit Verweis auf den vorherigen Eigentümer und die zum Zeitpunkt des Baus der U-Bahnstation rechtsgültige Bauweise der Anlage gebilligt. Der Bezirksausschuss bestreitet nicht, dass die U-Bahn-Haltestelle gemäß den rechtlichen Gegebenheiten der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Faktisch kann dieser Bahnhof aber nicht als nur annähernd barrierefrei bewertet werden. Die mit Verweis auf die beiden Rampen angeblich barrierefreie Ausweisung auf den Informationsseiten der MVG hat mit der Realität nichts zu tun. Faktisch ist insbesondere der östliche Teil Richtung Tölzer Straße für viele Menschen unerreichbar oder nur unter großen körperlichen Anstrengungen zu erklimmen. Gerade da nun u.a. Seniorenwohnen und eine neue Kindertagesstätte in nächster Nähe zur U-Bahn-Station geplant sind, darf der Ist-Zustand keinesfalls länger von der MVG toleriert werden. Hinzu kommt die Problematik, dass manche Leute zwar einen der Ausgänge bewältigen können, aber einen Zielort auf der anderen Seite der S-Bahn-Strecke haben. Diese müssen lange Umwege über die Boschetsrieder Straße oder die Rupert-Mayer-Straße hinnehmen, wobei zusätzliche Höhenunterschiede durch die jeweiligen*

*Unterführungen bewältigt werden müssen. Auch für die Mitarbeiter*innen des Abfallwirtschaftsbetriebs scheint die jetzige Situation untragbar, da sie gezwungen sind, die Abfallentsorgung mittels schwerer Sammelbehälter über die beiden Rampen durchzuführen. Der BA 19 fordert die Landeshauptstadt auf, zu überprüfen, ob dies arbeitsrechtlich verantwortlich ist und bittet um entsprechende Stellungnahme des AWM im Zusammenhang mit dieser Stadtratsvorlage. Durch die Überplanung des Gebiets entsteht die Jahrhundertchance, diese hier aufgezählten Makel, zumindest für die Ausgänge Richtung Tölzer Straße, endgültig zu beseitigen. Hier darf es im Sinne der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft keine Kompromisse geben. Zumindest ein Aufzug vom Bahnsteig zur Oberfläche ist unabdingbar.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat das Mobilitätsreferat Folgendes mitgeteilt:

„Die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am öffentlichen Leben war und ist der Landeshauptstadt München (LHM) ein wichtiges Anliegen. Dazu zählt auch die Möglichkeit, sich möglichst selbstständig und barrierefrei im ÖPNV fortbewegen zu können. Im Februar 2022 wurde auch im Beschluss „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München – Ergebnisse des Bausteins Barrierefreiheit“ (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 04581) der Umsetzungsfahrplan zur Herstellung der Barrierefreiheit im ÖPNV vom Stadtrat beschlossen. Unter anderem war die Erstellung von Machbarkeitsstudien zur Nachrüstung der Aufzugsanlagen für die Bahnhöfe Obersendling, Karl-Preis-Platz, Michaelibad und Therese-Giehse-Allee thematisiert und folgender Antragspunkt formuliert worden: Aufgrund der in Kapitel 5 erläuterten Sachverhalte sollen die freiwilligen Leistungen zur Herstellung der aktuell gültigen Normen der Barrierefreiheit nachrangig umgesetzt werden. Zeitnah soll insbesondere bearbeitet werden: ... b) Die SWM/MVG werden gebeten, die jeweiligen Machbarkeitsstudien für die Bahnhöfe Obersendling, Karl-Preis-Platz, Michaelibad und Therese-Giehse-Allee zu den Aufzugsanlagen sowie den entsprechenden Einbau der Aufzugsanlagen zu erstellen. Dabei sollen die Bahnhöfe Karl-Preis-Platz, Michaelibad und Therese-Giehse-Allee 2022 prioritär bearbeitet werden. Aufgrund der genannten Priorisierung kann für die Machbarkeitsstudie für den Bahnhof Obersendling aktuell noch kein Startzeitpunkt genannt werden.“

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat die Planungsbegünstigte zu der Forderung des barrierefreien Ausbaus des U-Bahnhofs Obersendling des BA 19 Folgendes mitgeteilt:

„Begrüßen die Eigentümerinnen ausdrücklich. Der Eigentümerinnen werden mit der MVG und dem Baureferat zusammenarbeiten, um diese Maßnahme zu ermöglichen, und werden die Umsetzung tatkräftig unterstützen.“

„ÖPNV

Auf die Wegeverbindung zwischen U-Bahn-Station Obersendling und S-Bahn-Station Siemenswerke sollte bei allen Planungen Rücksicht genommen werden. Gerade in diesem Bereich sind die Windverhältnisse wohl sehr kritisch.

Der Bezirksausschuss 19 erinnert an die chronische Überlastung der U-Bahnlinie 3, die in jedem größeren Bebauungsplan als Lösung der Verkehrsprobleme erwähnt wird.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Aus dem vorhandenen Gutachten zu den Windströmungen sind die kritischen Bereiche ersichtlich (siehe Kapitel 3.7.). Mögliche windtechnische Konflikte sind durch Windschutzmaßnahmen vermeidbar. Eine Berücksichtigung des Gutachtens erfolgt im Rahmen des Masterplanes und des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat das Mobilitätsreferat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Gemäß Zählungen im 1. Quartal 2023 stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar: Die Auswertungen betreffen den Zeitbereich Januar - März 2023, Montag - Donnerstag an Schultagen, also noch vor der aktuellen U-Bahn-Baustelle im Bereich Goetheplatz/Implerstraße.

Die Fahrgastzahlen der U-Bahn erholen sich nach der Pandemie erfreulicherweise, dabei ist derzeit aber keine „chronische Überlastung“ der U-Bahnlinie 3 auf dem Südast feststellbar.

Südlich Sendlinger Tor liegt die Auslastung der Linie U3 in der Spitzenstunde in der stärkeren Richtung am stärksten Querschnitt bei 43 %. Einzelne Kursfahrten können an einzelnen Tagen, insbesondere bei unplanmäßigen Fahrt-Verspätungen natürlich stärker besetzt sein. Die Entwicklung der Fahrgastzahlen wird fortlaufend und regelmäßig beobachtet. Auf der Linie U3 wird bereits ein 5-Minuten-Takt von Fürstenried West bis Olympiazentrum im Zeitraum von ca. 6:00 Uhr - 9:30 Uhr und von 15:30 Uhr - 19:30 Uhr angeboten. Im mit der Linie U6 gemeinsam bedienten Streckenabschnitt wird tagsüber in einem 3 1/3 Takt, im Berufsverkehr sogar alle 2,5 Minuten gefahren.

Die älteren Fahrzeuge der U-Bahnen werden im Laufe der nächsten Jahre sukzessive durch moderne, vollständig durchgängige Modelle ersetzt, die ein höheres Fassungsvermögen aufweisen.

Mittelfristig ist bei entsprechendem Bedarf eine Verdichtung der U3 auf 3 Züge/10 Minuten in der Hauptverkehrszeit geplant.“

„MIV

Das Vorhaben bietet zudem die Möglichkeit, für die gesamte Tölzer Straße eine Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 einzurichten. Die neu geplante Kindertageseinrichtung am August-Zeune-Weg, sowie die Seniorensonderwohnformen sollten dafür Argument genug sein. Dies würde auch für mehr Sicherheit auf der Radverkehrshauptroute sorgen und den motorisierten Schleichverkehr weiter minimieren.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat das Mobilitätsreferat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Tölzer Straße zwischen Steiner- und Boschetsrieder Straße liegt in einer Tempo 30-Zone, für den Abschnitt zwischen Boschetsrieder- und Rupert-Mayer-Straße gilt von Montag - Freitag von 7.00 bis 18.00 Uhr ebenfalls Tempo 30. Diese Regelung erachten wir als ausreichend, da diese mit dem Betrieb von Einrichtungen für schützenswerte Personen

begründet werden konnte, außerhalb dieser Zeiten besteht gemäß geltender Straßenverkehrsordnung (StVO) keine Möglichkeit einer entsprechenden Anordnung. Da diese Thematik auch nur für verkehrsarme Zeiten vorliegt, besteht unseres Erachtens kein dringender Handlungsbedarf.“

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat die Planungsbegünstigte zu der Forderung nach einer Einführung einer Tempo 30 Zone auf der gesamten Tölzer Straße des BA 19 Folgendes mitgeteilt:

„Begrüßen die Eigentümerinnen ausdrücklich und werden die Umsetzung tatkräftig unterstützen.“

Der Bezirksausschuss nimmt weiter zum Thema „Umwelt“ Stellung:

„Freiflächengestaltung - Durchwegung

Der BA 19 unterstützt ausdrücklich das Ansinnen des Eigentümers die oberirdische Grundfläche der zukünftigen Gebäude um ein Drittel im Vergleich zum Bestand zu verringern und die bestehenden Grün- und Freiflächen um das Viereinhalbfache auf über 30.000 m² zu vergrößern.

Es ist auf einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes, insbesondere an den Rändern des Planungsumgriffs zu achten. Ziel muss eine deutlich positive Baumbilanz sein. Die angekündigte Öffnung und Durchwegung der Grundstücke für die Öffentlichkeit wird befürwortet und ist vertraglich zu sichern.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Ziele des Eigentümers, die oberirdische Grundfläche zu verringern und die Grün- und Freiflächen zu vergrößern, sind auch Ziele des Bebauungsplanes. Inwiefern sich die Verringerung und die Vergrößerung prozentual auswirken werden, kann zu diesem Planungsstand nicht zugesichert werden.

Ein Teil des Baumbestandes kann aufgrund der Situierung der neuen Gebäude und der versiegelten Flächen, der mangelnden Vitalität von Bäumen, des zu dichten Standes an Gebäuden oder anderer Gründe nicht erhalten werden. Eine mindestens ausgeglichene Baumbilanz wird angestrebt, kann aber aufgrund des frühen Planungsstandes (Entwurfstadium und Bebauungsplanverfahrens) nicht zugesichert werden.

„Wind

In der Vorlage wird die Durchlässigkeit für Luftströme in Ost-West-Richtung dargelegt und positiv bewertet. Aber auch die Nord-Süd-Richtung ist für das Stadtklima von großer Bedeutung.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Rückfrage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hat das Referat für Klima und Umwelt dazu Folgendes mitgeteilt:

„Allgemein ist anzumerken, dass durch die relativ hohe Bebauungsdichte im Planungsgebiet und im Planungsumfeld bereits im Bestand laut Klimafunktionskarte der Stadt München keine relevanten Durchlüftungsachsen oder Frischluftschneisen vorhanden sind.“

Zwar verlaufen aus dem südlichen Bereich von München Ausgleichsströmungen, insbesondere das sog. "Alpine Pumpen", nach Norden, die Wirkung auf das Planungsgebiet ist aufgrund der vorliegenden bestehenden Bebauung aber stark eingeschränkt. Zwar sind insbesondere im Norden weitere Einschränkungen für den bodennahen Luftaustausch prognostiziert, für den Abtransport warmer Luftmassen spielen diese aufgrund ihrer geringen Mächtigkeit eine eher untergeordnete Rolle.

Aus diesem Grund erhalten mikroklimatische Maßnahmen im Planungsgebiet selber eine umso höhere Bedeutung. Dazu gehören Entsigelungsmaßnahmen, die Reduzierung von Unterbauung zur Sicherung von Großbaumstandorten und zur Schaffung von Niederschlagswasserversickerung, eine umfassende Dach- und Fassadenbegrünung und die Anwendung des Schwammstadtprinzips (Rückhalt, Speicherung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser mit dem Ziel der Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt)."

Diese Thematik wird im Masterplan bzw. Bebauungsplan weiter betrachtet.

„Lärmemissionen

Wie schon in der Entwurfsfassung auf Seite 33/34 vermerkt, können im weiteren Verfahren keine Überschreitungen der Lärmemissionen auf das Allgemeine Wohngebiet im Osten und im Norden hingenommen werden. Im weiteren Verfahren muss die Einhaltung der Lärmgrenzwerte für die umliegenden Wohngebiete eingehalten werden.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Im Rahmen der anstehenden Masterplanung werden vertiefende Untersuchungen zu Lärmemissionen erarbeitet und die Planung so ausgerichtet werden, dass die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu den umliegenden Wohngebieten sichergestellt wird.

„Nachhaltigkeit

Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern verursachen auch fast 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen. Es ist zu begrüßen, dass auf dem Planungsgebiet nach derzeit höchsten Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen gebaut werden soll.“

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren merkt der BA 19 folgendes an:

*„Die Holzhybridbauweise wird begrüßt.
Ferner sollen die Prinzipien der Schwammstadt Anwendung finden.“*

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Landeshauptstadt München begrüßt ebenfalls die Holzhybridbauweise. Der Wunsch

des Bezirksausschusses wird an die Planungsbegünstigte weitergegeben.

In der anstehenden Erstellung der Masterplanung wird die Anwendung der Prinzipien der Schwammstadt berücksichtigt werden.

Der Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt. Im Planungsgebiet sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

Städtebauliche Ziele

- Schaffung eines eigenständigen, zeitgemäßen und städtebaulich qualitätvollen gemischten Quartiers, dessen gemischte Nutzungen (Büro, klassisches Gewerbe, Wohnen, Handel, soziale Infrastruktur) verträglich miteinander in Einklang gebracht werden sollen;
- Realisierung von Büroflächen (GE-B-Flächen) und klassischen Gewerbeflächen (GE-A-Flächen), zur langfristigen Standortsicherung der bestehenden Firmen sowie für neue Firmen;
- Realisierung von mindestens 34.700 m² Geschossfläche Wohnen als Sonderwohnen;
- Prüfung einer Realisierung von 10.000 m² Geschossfläche klassischem Wohnen;
- Realisierung des gemäß der Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erforderlichen Anteils an gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau;
- Versorgung der Wohnnutzung mit zugehöriger sozialer Infrastruktur;
- Adressbildung, Gestaltung eines stadträumlich prägenden Ensembles mit Bezugsebene des Quartiers,
- Sicherung eines Standorts für eine Kindertageseinrichtung entsprechend dem ursächlichen Bedarf;
- Schaffung eines verträglichen Übergangs zu der benachbarten Wohnbebauung nördlich und östlich des Planungsgebiets;
- Berücksichtigung der Immissionsbelastungen;
- Entwicklung des Planungsgebiets im Einklang mit den teilweise emittierenden gewerblichen Nutzungen der Umgebung, ohne diese in ihrer weiteren Entwicklung einzuschränken.

Landschaftsplanerische und stadtklimatische Ziele

- Entwicklung eines prägnanten und qualitätvollen Grün- und Freiflächensystems für das Quartier im Zusammenspiel mit der neuen städtebaulichen Struktur;
- Verbesserung der Durchlässigkeit und des Freiraum- und Wegesystems im Quartier und Verknüpfung mit der Umgebung;
- Schaffung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und Erholungsangeboten für den gemischten Arbeits- und Wohnstandort (auch auf Dachflächen) zur Entwicklung eines durchgängigen, leistungsfähigen Freiraumsystems;
- Sicherung und Schaffung einer ansprechenden und leistungsfähigen Eingrünung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas sowie einer

ökologischen Vernetzung entlang der Bahnlinie, Erhalt der Bestandsbäume sowie Ergänzung vor allem von Großbäumen;

- Nutzung der Dächer als Grün- und Aufenthaltsflächen sowie für die Sonnenenergie; Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt insbesondere durch Reduzierung der Versiegelung, sichern von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Retentions- und Kühlflächen, Berücksichtigung von Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen u. a. als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Verkehrsplanerische Ziele

- Minimierung des Erschließungsaufwandes;
- Schaffung eines weitgehend autoarmen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Entwicklung einer guten Durchwegung des Planungsgebiets durch öffentlich nutzbare Rad- und Fußwegebeziehungen sowie eine attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebiets an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an die Haltepunkte des ÖPNV;
- Verträgliche und störungsfreie Einbindung der Neuverkehre des MIV in das bestehende Verkehrsnetz, insbesondere auch des möglichen Bring- und Holverkehrs der sozialen Infrastruktur, der Tiefgaragenzufahrten sowie der Zu- und Abfahrten der Gewerbenutzung;
- flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs, möglichst in Tiefgaragen;
- Stärkung des Umweltverbundes - ÖPNV, Fuß- und Radverkehr - durch ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept zur Reduzierung des MIV.

Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimaneutralität, Klimafahrplan

- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes u. a. durch den Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien sowie Photovoltaik;
- Entwicklung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Energiekonzeptes unter Berücksichtigung aktueller ESG-Kriterien (Umwelt (Environmental)), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) mit dem Ziel einer mindestens klimaneutralen Energieversorgung (Strom, Wärme, Kälte) des Quartiers und lokaler Produktion von regenerativen Energien (Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier sowie ggf. Versorgung umliegender Quartiere;
- Entwicklung von Konzepten zur Klimaanpassung und Klimaneutralität;
- klimaneutrale und klimaresiliente Einbindung des Neubauquartiers;
- Umsetzung eines Klimafahrplans mit Mobilitäts- und Energiekonzept sowie Stadtklimamaßnahmen;
- Schaffung einer blau-grünen Infrastruktur und Umsetzung des Regenwasserkonzeptes im Sinne des Schwammstadt-Prinzips (Retention, Speicherung, Versickerung, Verdunstung);

- Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch entsprechend hohe energetische Gebäudestandards unter Beachtung der grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe (Neubau Standards möglichst EH40 oder besser);
- bestmögliche Nutzung der Potenziale für Fassaden- und Dachbegrünung, Dachbegrünung mit größtmöglicher Aufbauhöhe;
- Erhalt der Durchlüftungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bestandsbebauungen;
- Schaffung eines möglichst hohen Potentials zur CO₂-Bindung durch eine qualitätsvolle Bepflanzung und Begrünung mit Berücksichtigung von nicht unterbauten Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung);
- Schaffung einer hohen Durchgrünung im Planungsgebiet unter Ausschöpfung aller Potentiale, v. a. Erhalt der Bestandsbäume und Neupflanzung von Großbäumen, zur Schaffung eines hohen thermischen Komforts und zur Verbesserung des Mikroklimas;
- mikroklimatische Untersuchung;
- Nachhaltigkeits-Charta.

Sonstige Ziele

- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion;
 - Sicherstellen eines hohen stadtgestalterischen und architektonischen Standards;
2. Für das im Übersichtsplan des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.01.2023 (M = 1 : 5.000) (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet Rupert-Mayer-Straße (nördlich), Tölzer Straße (westlich), August-Zeune-Weg (südlich), Bahnlinie München-Lenggries (östlich) ist der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung zu ändern und unter Teiländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 303b, 922 und 1272 ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2192 aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 3. Der Erstellung des Masterplans durch die Planungsbegünstigte auf Grundlage der im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
 4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, in politischen Gremien (Bauleitplankommission) über das Ergebnis der Masterplanung zu berichten.
 5. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht und im Gremium der sachverständigen Berater der Wettbewerbe zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk als Fachpreisrichter*in vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen als Sachpreisrichter*innen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 19 als

stimmberechtigter Sachpreisrichter sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 19 vertreten sein. Vertreter*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als sachverständige Berater*innen hinzugezogen.

6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister*in

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V

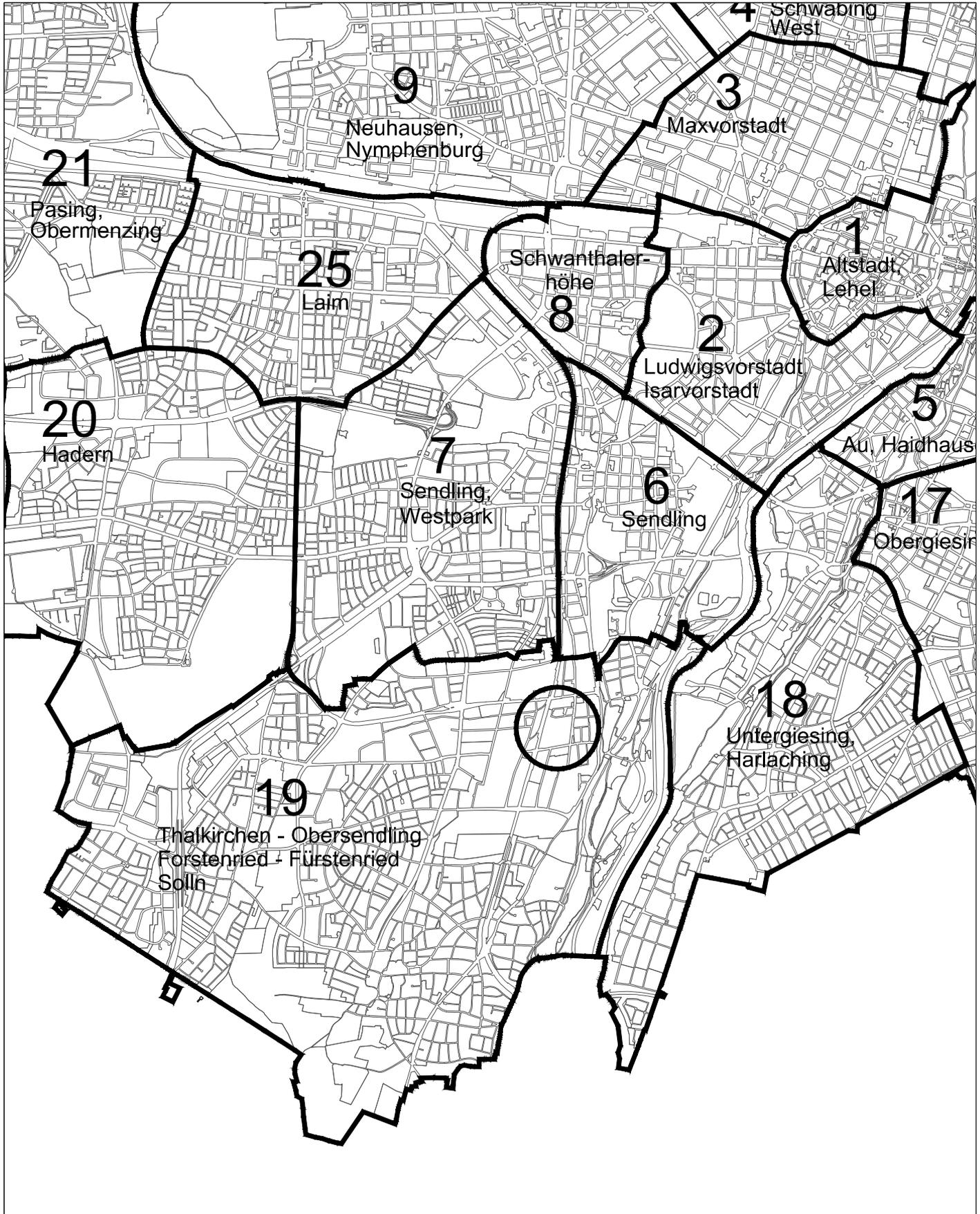
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 19
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR1
6. An das Baureferat
7. An das Gesundheitsreferat
8. An das Mobilitätsreferat GB2.13
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtwerke München
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/32
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34B
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/33 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 V





© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

Bereich:

Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
 Tölzer Straße (westlich),
 August-Zeune-Weg (südlich),
 Bahnlinie München-Lenggries (östlich),
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 303b, 922, 1272)

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P
 HA II / 52
 HA II / 31 V

am 02.01.2023



© Landeshauptstadt München

Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000



**Übersichtsplan zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.**

Bereich:

Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich),
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 303b, 922, 1272)

**Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

HA II / 33 P
HA II / 52
HA II / 31 V

am 09.12.2022



© Landeshauptstadt München

Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000



Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

Bereich:

Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
Tölzer Straße (westlich),
August-Zeune-Weg (südlich),
Bahnlinie München-Lenggries (östlich),
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 303b, 922, 1272)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 33 P
HA II / 52
HA II / 31 V

am 09.12.2022

Entwicklungs- und Masterplanstudie

FC M-Park

Tölzer Straße
München-Thalkirchen
November 2021



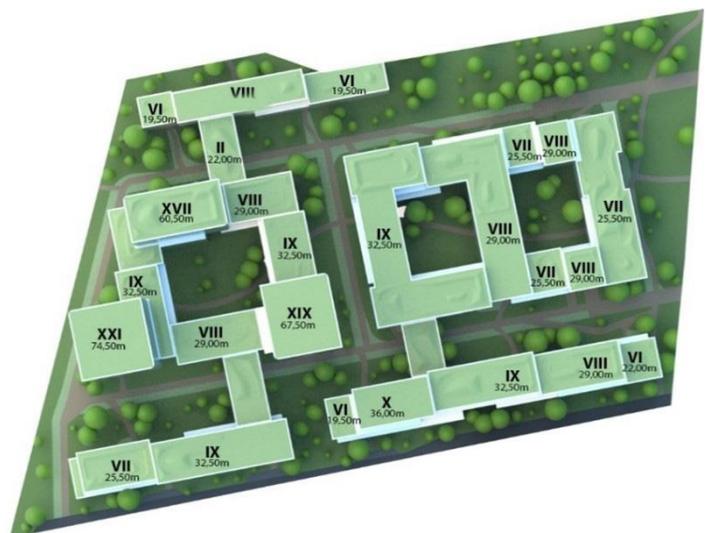
M-Park / Quelle: FC

STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE GRUNDIDEE /FREIRAUMKONZEPT

Das Projekt M-Park im Münchner Süden hat sich zum Ziel gesetzt, städtischen Raum effizienter zu gestalten – und so mehr Natur und damit mehr Lebensqualität in die Stadt zu bringen. Das Planungsziel ist mit einem Funktionsmix von städtischem Grün und modernen Wohn- und Arbeitswelten sowohl im Erdgeschoss als auch in den höheren Etagen ein modernes, ökologisches und nachhaltiges Stadtquartier zu schaffen.

Dieser neue, urbane Lebensmittelpunkt unterstreicht unsere Vision von einer grünen und generationenübergreifenden Stadtentwicklung.

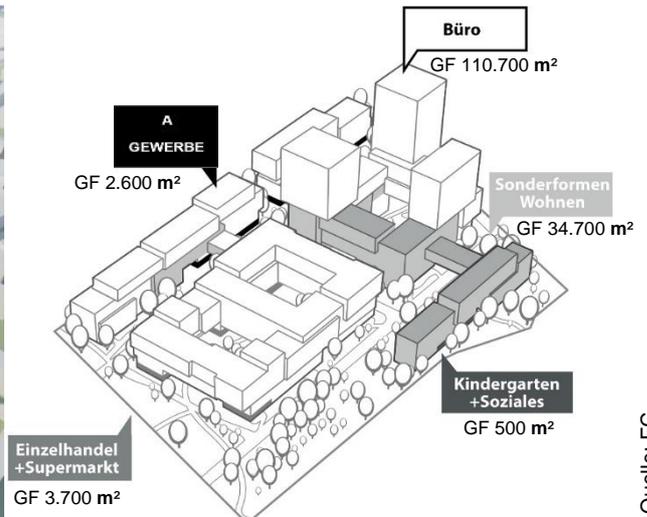
Das stark versiegelte Gewerbegebiet soll aufgebrochen und städtebaulich weiterentwickelt werden. Die aktuelle, oberirdische Grundfläche der Gebäude (ohne Überbauungen/Unterbauungen) wird um ein Drittel reduziert und die bestehenden Grün- und Freiflächen um das Viereinhalbfache vergrößert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Überwiegend



Draufsichtsplan M-Park /
Quelle: FC

begrünte Dächer und Terrassen maximieren zusätzlich den innerstädtischen Lebensraum von Flora und Fauna und verstärken unseren Renaturalisierungsansatz. Die parkähnlich gestaltete Fußgängerzone wird sich über nahezu die gesamte Fläche erstrecken, verknüpft die angrenzenden Anschlusspunkte sinnvoll miteinander und bietet mit einer autofreien Durchwegung eine neue Identität. Der gezielte Einsatz von Wasserflächen und das Wechselspiel der natürlichen und baulichen Verschattung optimieren zusammen mit den vergrößerten Grünflächen das Mikroklima. Die Begrünung der Gebäuderücksprünge schafft zusätzlichen Raum für urbane Natur in der Vertikalen und verstärkt so zusätzlich die Stadtkühlung und Biodiversität im M-Park.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHENENTWICKLUNG



M-Park / Quelle: FC

Quelle: FC

Die Änderung der heutigen Nutzung von reinem Gewerbe zu einem urbanen Geviert mit einer neuen und gemischten Nutzungs- und Funktionsverteilung reagiert auf die unmittelbare Umgebung, bezieht diese mit ein und ermöglicht dadurch ein lebendiges Stadtquartier. Die im Erdgeschoss angesiedelten Flächen bieten ein vielseitiges Angebot von Läden des täglichen Bedarfs. Neben Apotheken und Arztpraxen sowie Gastronomie und diverser Einkaufsmöglichkeiten verstärkt auch ein größerer Supermarkt im Untergeschoss den Quartiergedanken dieser Entwicklung. Die Integration dieser Strukturen, sorgt nicht nur für eine ganztägige Belebung des Areals, sondern auch für die dringend erforderliche Versorgung der Anwohner, Passanten und Gewerbetreibenden im ganzen Geviert. Ein weit gefächerter Nutzungsmix mit Büros, gänzlich gesonderten Flächen für A-Gewerbe und einem generationsübergreifenden Wohnkonzept - geprägt von Inklusion und Integration mit u.a. einem Großkindergarten, einem großzügigen Nachbarschaftstreff, einem Studentenwohnheim, Service Wohnen und betreutem Wohnen - zeichnen unseren Ansatz aus. Der 2. Bauabschnitt wird die vorgenannten Sonderwohnnutzungen integrieren, wobei der Großkindergarten, der großzügige Nachbarschaftstreff und die Gemeinschaftsflächen der Sonderwohnnutzungen überwiegend im Erdgeschoss dieses Neubaus verortet wurden, um eine generationsübergreifende Gemeinschaft zu schaffen. Insbesondere der Nachbarschaftstreff soll als ein offener Raum für alle Menschen, die im Geviert leben fungieren und vom Bezirksausschuss kuratiert werden. Wir wünschen uns in diesem Geviert einen solchen Ort, der nicht nur als bloße Versammlungsstätte dient, sondern vielmehr ein Ort der Begegnung und des Zusammenkommens ist, in dem gemeinsam und aktiv die Gemeinschaft gestaltet werden kann. Unser Ziel ist damit der modernen Anonymität, die in den Großstädten vorherrscht, entgegenzuwirken.

Am Haupteingang der U-Bahn-Station Obersendling – den bestehenden Wohnvierteln direkt zugewandt – verbindet sich die neue Parkfläche mit dem vorhandenen Grünkorridor zu einer öffentlichen Naherholungszone im Nordosten des Areals.

Die angedachten Sonderwohnformen sind Betreutes Wohnen, Service Wohnen und Studentenwohnen. Betreutes Wohnen und Service-Wohnen sind Wohnformen, bei denen die Bewohner zusätzliche Hilfestellungen in den Bereichen Haushalt und Betreuung wie zum Beispiel Pflegeleistungen erhalten. Diese Angebote richten sich überwiegend an ältere Menschen, die die Gesellschaft mit Gleichgesinnten suchen und ihre Eigenständigkeit möglichst lange erhalten wollten. Die Betreuungsleistungen sind als Unterstützung gedacht und werden von einem ambulanten Pflegedienst oder einem Einzelfallhelfer erbracht (von wenigen Stunden bis zu einer Ganztagsbetreuung). Das Wohnen wird in Form einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung in Verbindung mit einem Paket von allgemeinen Unterstützungsleistungen angeboten. Darüber hinaus werden Einzelleistungen angeboten, die nach Bedarf hinzugebucht werden können.

Studentenwohnformen sind in der Regel vollmöblierte und ausgestattete Kleinwohnungen für Studierende, Azubis oder Singlehaushalte. Die Strukturen der Studentenwohnungen sind so ausgelegt, dass überwiegend kleinere Einheiten als Einzel- und Doppelapartments ausgeführt werden (ca. 20-25 m²). Durch die Zusammenlegung von zwei Einheiten mittels Verbindungstür kann studierenden Familien mehr Platz angeboten werden. Ausgewählte Geschosse für Familien können auch entsprechend vorgerichtet werden und könnten auch Spielecken bzw. -räume aufweisen. Studierende mit Kind werden von den Anlagen im M-Park profitieren, insbesondere dem Großkindergarten bzw. der Großkindertagesstätte, dem Supermarkt, der Apotheke und den diversen Dienstleistungen (ggfs. auch Arztpraxen), sowie dem Großkinderspielplatz.

Der Transformation des bisherigen Gewerbestandorts zu einem multifunktionalen Stadtbaustein mit Zentrumcharakter wird mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit des geplanten Hochhaus-Ensembles in der Silhouette des Münchner Südwestens Ausdruck verliehen um als solcher gut erkennbar zu sein. Die drei Hochpunkte mit 60 bis 75 Metern werden so im Gelände platziert, dass man von außen die Vertikalität erleben kann und eine deutliche „Adresse“ entsteht. Sie erheben sich über einer Sockelbebauung mit 6 bis 9 Geschossen (ca. 20 bis 32,5m). Die Höhenentwicklung steigt von den Rändern, also vom August-Zeune-Weg und der Tölzer Straße (sechs Geschosse) in Richtung S-Bahn Trasse und Rupert-Mayer-Straße an und findet mit den drei Hochpunkten im Westen einen markanten Abschluss.

GRÜNORDNUNG / FREIANLAGEN

Der Freiraum-Masterplan hat zum Ziel eine urbane Dichte in sattem Grün zu erreichen. Es sollen sowohl offene, grüne Höfe entstehen als auch Freiräume für die Öffentlichkeit. Die Umsetzung sieht eine üppig begrünte, urbane Landschaft vor, die von sanft geschwungenen Wegen durchzogen wird. Im Vordergrund stehen dabei die Gliederung und Identitätsbildung, die Erholungsversorgung sowie die ökologische Optimierung im Planungsgebiet. Die Planung sieht eine qualitätsvolle, gut und vielseitig nutzbare Ausformung der künftigen Grün- und Freiflächen vor. Heimische Bäume (mindestens 60%), Sträucher, Stauden und Hecken Rasen- und/oder Wiesenflächen sind vorgesehen. Die hochwertige Platzgestaltung verstärkt durch die Baumpflanzungen erzeugen ein angenehmes Aufenthaltsklima. Weiterhin leisten die großen Bäume einen wesentlichen Beitrag zur Verminderung sommerlicher Überwärmung und Staubbindung.



Freiraum Masterplan /
Quelle: KDK

Der Hauptweg führt quer durch das Gelände, durch die Höfe und verbindet die Ankunftssituationen im Nord-Osten und Süd-Westen. Die notwendigen Fahrerschließungen werden auf das nötigste reduziert und, wo es möglich ist, werden Fahrspuren, z.B. für die Feuerwehr, als teilbegrünte Wege formuliert. Die Freiflächen sind von einer Vielzahl an Bäumen überstanden, die Schatten bieten und zum Verweilen einladen. Im Norden und Osten zieht sich der öffentlich nutzbare Grünraum entlang der Grundstücksgrenze und bietet den neuen Bewohnern, aber auch Nachbarn Raum für Bewegung im Grünen. In diesem Bereich ist ein großer Kinderspielplatz situiert. Die Freiräume entlang der Wege werden in ihrem Charakter durch Wiesen, Sträucher und Gräser geprägt. Aufenthaltsflächen in der Sonne und im Schatten laden Nutzer*innen ein hier Pause zu machen. Den Passanten, die das Areal durchqueren, bietet sich ein abwechslungsreiches Bild urbaner Natur.



 **Vorhaltefläche
PV**

 **Öffentliche
Dachfläche**

PV-Vorhaltefläche: ca. 5.000 m²
(min. 2/3 der Dachfläche)

Öffentliche Dachflächen: ca. 600 m²

Vorhalteflächen / Quelle: KDK

STADTGESTALT / QUALITÄTSKRITERIEN DER HOCHHÄUSER

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich zukünftig ein neuer Stadtpark, Richtung Südwesten verdichtet sich die Planung zu den Bahngleisen hin mit Hochpunkten, unter diesen und direkt am Stadtpark sind die Sonderwohnformen, der Großkindergarten, der Großkinderspielplatz sowie ein E-Mobility-HUB vorgesehen. Quer durch das Grundstück läuft eine Fußgängerzone, die parkähnlich gestaltet wird und wie eine große Galerie durch die Blöcke führt. Zusammen mit der geplanten Gastronomie und den Einzelhandelsflächen werden die Innenhöfe so belebt. Im Gegensatz zur heutigen Situation, wird das Planareal von M-Park für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und verbindet die wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte im Münchner Süden miteinander. Um die mittleren Stadtblöcke führt eine multifunktionale „Shared-Space“ die auch mit Grün ausgestaltet und nur für Fußgänger, Taxen, Anlieferverkehr sowie die Feuerwehr zugänglich ist.

Ganz wichtig in der Gesamtkomposition sind die begrünten Dächer, die teilweise für die Nutzer geöffnet sind und teilweise eine öffentliche Funktion bekommen: von der ca. 600 m² großen, öffentlich zugänglichen Aussichtsterrasse im südlichen Neubauriegel hat man eine Aussicht über ganz München und einen Teil der Alpensilhouette.

Brücken verbinden die einzelnen Gebäude miteinander und schaffen dadurch noch mehr Innenhöfe und damit Intimität in der Stadt. Das ist selten in gewerblichen Vierteln, aber hier ein ganz deutliches Planungsziel. Praktisch kann sich mit Hilfe der Brücken eine große Firma so in mehrere Gebäude einmieten, so wie es in der Altstadt oft der Fall ist. Die Architektursprache im Quartier ist bewusst diversifiziert. Die Bebauung kommt eben nicht wie ein monolithischer, erdrückender Gebäudekomplex daher, sondern ausgesprochen divers und durchlässig, wie man es sonst nur aus der Innenstadt Münchens kennt. Durch die Unterteilung der Volumina in einzelne Körper mit verschiedenen Fassaden, deren Vor- und Rücksprünge, die Höhenentwicklung im Areal und die offene Bauweise im Erdgeschoss wird ein Quartier im menschlichen Maßstab geschaffen, welches sich in die urbane Umwelt einfügt und die Stadtgestalt organisch in Richtung einer urbanen Dichte weiterentwickelt.

Hochwertige und nachhaltige Materialien in der Fassade und der Baustruktur sorgen für eine physische Qualität, Langlebigkeit und ein positives Erscheinungsbild der Gebäude. Im Zusammenspiel mit den hochwertig gestalteten Freiräumen, in denen Grünraum mit Aufenthalts- und Spielräumen kombiniert werden, entsteht ein Ort zum Verbleiben und eine Atmosphäre, die einen positiven Einfluss auf den Menschen und seine Umwelt hat. Dank der im Vergleich geringeren Dichte und offene Bauweise der erdgeschossnahen Bebauung entsteht im Verhältnis ausreichend Freifläche, die zum überwiegenden Teil als öffentlich genutzte Parkfläche oder zum geringeren Teil als grüne Freifläche, die dem jeweiligen Baukörper zugeordnet ist, gestaltet wird. Dadurch entstehen Vielfalt, Durchwegungen und charmante Gassen statt langen Straßenfluchten. Die Vor- und Rücksprünge und überdachte und klar definierte Eingangsbereiche ermöglichen eine optimale Orientierung.

HOCHHAUSSETZUNG

Die Planung orientiert sich am derzeit in Diskussion befindlichen Entwurf der Hochhausstudie der Landeshauptstadt München (Stand 21.01.2020). Diese Fassung führt u.a. Qualitätskriterien für neue Hochhausprojekte sowie einen sog. Zonenplan zur Ersteinschätzung des Entwicklungsspielraumes ein. Hier ist das Areal in einem Bereich verortet, in dem grundsätzlich die Weiterentwicklung eines korrespondierenden heterogenen Höhenprofils mit „Quartierszeichen“ bzw. bei besonderer Begründung mit „Stadtteilzeichen“ möglich sein könnte. Zudem sind hier bestimmte Verkehrsachsen, wie etwa die S-Bahn-Trasse der S7, als geeignete Räume für eine Akzentuierung mit Hochpunkten aufgezeigt. Die tatsächliche Standorteignung und die Errichtung von Hochhäusern ist an hohe gestalterische und gesellschaftliche Anforderungen geknüpft, die in den Qualitätskriterien beschrieben sind. Beim Projekt M-Park ist eine Umsetzung der Kriterien wie folgt vorgesehen:

Städtebauliche Kriterien

Ausführungen zu den Qualitätskriterien für Hochhäuser gemäß Hochhausstudie der Landeshauptstadt München

Die Hochhausstudie definiert Regeln, wie Hochhäuser in München stadträumlich gesetzt und architektonisch ausformuliert werden, und wie die gesellschaftlichen Interessen Berücksichtigung finden können. Dies geschieht immer in Relation zum Umfeld, den städtebaulichen Gegebenheiten, dem Bedeutungsraum und den historischen und kollektiv erlebten Bezügen. Die Hochhausstudie hält mit ihren textlichen und kartografischen Grundlagen, dem Zonenplan und den Qualitätskriterien Werkzeuge bereit, die einer dezidiert formulierten städtebaulichen Haltung und einem räumlichen Bild folgen.

01 Hochhaus als lesbares Zeichen

M-Park wird ein neuer zeitgemäßer Stadtbaustein mit urbaner Nutzungsmischung, der städtebaulich, architektonisch und auch freiraum-planerisch höchsten Ansprüchen genügt und neue attraktive Adressen bildet. Die Türme setzen sich zusammen aus der DNA des Industrieerbes und den Einflüssen der umgebenden Stadterneuerung. So werden die Hochhäuser zum Zeichen der vorhandenen Diversität und der vielversprechenden Zukunft des Stadtteils. Die Hochpunkte von M-Park kennzeichnen dabei einen wichtigen Stadteingang von Süden an einem zentralen ÖPNV-Knoten von S-Bahn und U-Bahn im Stadtteil.

02 Hochhaus als städtebauliches Gestaltungsmittel

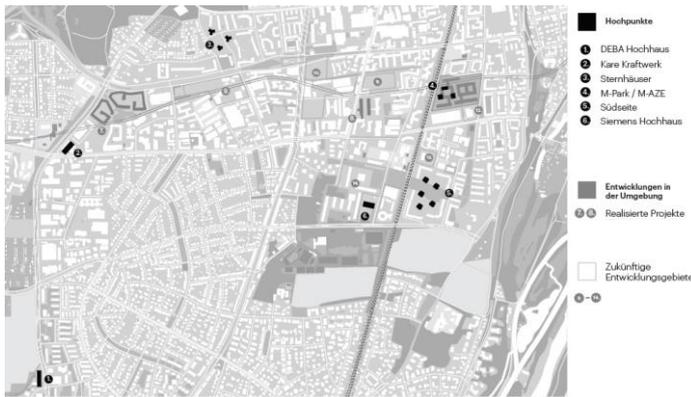
Die Hochhäuser des Projektes stehen im Bezug zu den bestehenden Hochpunkten im Umfeld und markieren den nordöstlichen Abschluss des gesamten Entwicklungsgebietes Obersendling. Die Gebäude positionieren sich an den vorherrschenden stadträumlichen Achsen, vorgegeben von der Boschetsriederstraße, der Rupert-Mayer-Straße und der S-Bahn. Die Hochpunkte entlang der Bahntrasse im Westen fördern zusätzlich die Adressbildung des M-Park. Beim Blick vom Olympiaberg (s. SVU) wird dieser stadtplanerische Ansatz von M-Park, die bislang einzig durch das SIEMENS-Hochhaus und die Hochhäuser der Südseite geprägte Stadtsilhouette des Münchner Südwestens durch ein differenziert gestaltetes, gegliedertes Hochhaus-Ensemble aus drei Hochpunkten mit gestaffelten Bauhöhen zu ergänzen. Auch aus Positionen, in denen sie sich visuell überschneiden, werden sie Dank der unterschiedlichen Fassaden und Proportionen distinkt bleiben.

03 Hochhaussetzung in historischem Bezug

Der SVU ist zu entnehmen, dass das neue Hochhaus-Ensemble eine Zeichenhaftigkeit und in Teilbereichen eine Dominanz im Stadtbild entfalten wird, die mit der Wirkung des bestehenden ehemaligen SIEMENS-Hochhauses (Höhe ca. 75 m) vergleichbar ist. Das neue Hochhaus-Ensemble wird in der Blicksituation vom Alten Peter das ehem. SIEMENS-Hochhaus leicht überragen und teils verdecken, wodurch das bisher visuell wahrnehmbare Volumen des bestehenden SIEMENS-Hochhauses geringfügig erweitert wird. Die Erneuerung des Stadtbilds wird auch im Landschaftsraum des Isartals sichtbar und leistet einen Beitrag zur visuellen Orientierung im Stadtraum. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wirkung und der solitären Präsenz der Wallfahrtskirche St. Maria Thalkirchen, wird sich durch die neuen Stadtteilzeichen nicht ergeben (s. SVU).

04 Hochhäuser aus städtebaulicher Begründung

Hochpunkte / Quelle: MVRDV



1 Das ehemalige Gewerbeband „Mittersending“ wird zum neuen Stadtentwicklungsgebiet München Obersendling

Die Gruppe von Hochhäusern wird in der Silhouette des Münchner Südens erkennbar sein und hat so einen symbolhaften Charakter, der diesen sich wandelnden und dadurch neuen Stadtteil entsprechend markiert. Durch unterschiedlich hohe Türme, die versetzt zueinander positioniert sind, ergibt sich ein einzigartiges und wiedererkennbares Höhenprofil, welches eine zeichenhafte Wirkung auf den Stadtteil haben wird, ohne dabei wichtige Sichtachsen aus dem Kerngebiet der Stadt zu versperren. Je mehr Fläche in den oberen Geschossen realisiert wird, desto mehr kann die

Dichte im Erdgeschoss verringert werden, was die städtebauliche Qualität des gesamten Areals fördert, die Belichtungssituation der unteren Geschosse verbessert. Jeder der Türme orientiert sich anders zu seiner Nachbarschaft: Der östliche Hochpunkt wird zum sichtbaren Zeichen entlang der Tölzer Straße, der westliche Turm zum symbolhaften Hochpunkt entlang der S-Bahn-Trasse, der nördliche Baukörper schafft eine Verbindung zur niedrigen Wohnbebauung im Norden.

05 Hochhaus in Verhältnis zum Maßstab des Umfelds

In den im Osten, Norden und Westen direkt an den Entwicklungsstandort angrenzenden Quartiersbereichen mit geringen baulichen Höhenprofilen wird die neue Bebauung eine neue bauliche Maßstabsebene in den Quartiersbereich im Umfeld der Tölzer Straße einführen, die Quartierszeichen in der südlichen Verlängerung der Tölzer Straße (Sankt-Wendel-Straße; fünf Hochhäuser der Südseite) fortschreiben und die lokale stadträumliche Szenerie in diversen angrenzenden Straßenräumen prägen. Durch die vorgesehenen architektonischen Gestaltungselemente (gestapelte Volumina, Vor- und Rücksprünge, Sockelbereich) nimmt der Entwurf, mehr als die jetzige Bebauung, Höhen, Sichtbezüge und Proportionen auf und vermittelt so zwischen den unterschiedlichen Maßstäben und Nutzungen des Stadtteils. Die obersten Geschosse der Türme wiederum stehen in visueller Verbindung mit den Entwicklungsgebieten der näheren Umgebung.

Architektonischer Ausdruck

01 Figur

Als Ausgangspunkt für den Entwurf dient die parallele Barcode-Struktur der ehemaligen Geschäftsgebäude. Die langgestreckten Gebäudemassen werden in kleinere Einheiten gegliedert und zusätzliche Volumina lotrecht dazu platziert. In einem weiteren Schritt werden dem sechs- bis neugeschossigem, raumbildendem Stadtgefüge zwei Hochhausvolumen aufgesetzt. Durch diese Diversität von Gebäudekörpern erscheinen die Hochpunkte aus jeder Blickrichtung unterschiedlich. Von der Tölzer Straße aus ragen die vertikalen Quader aus der Gesamtmasse heraus.

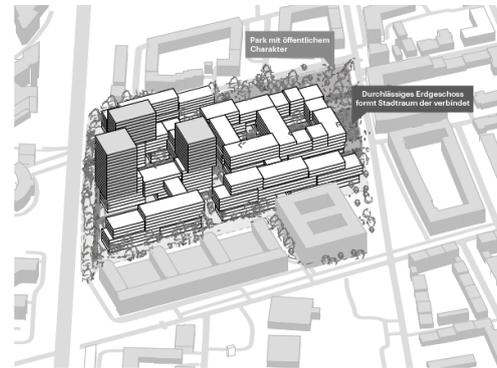
02 Körper

Die zwei höchsten Hochhäuser sind vertikale Quader, die auf einen Grundriss mit den Maßen 30 x 30 m basieren. Mit ihrer Höhe von ca. 68 bis 75m erfüllen sie so die Anforderungen an Hochhausproportionen. Wie in „Punkt 1 – Figur“ beschrieben, funktioniert die niedrige Bebauung als Bindeglied zwischen vertikalem Turm und der Öffentlichkeit. Trotzdem treten die Hochhäuser als solche von allen Richtungen erkennbar hervor. Die vertikale Erscheinung soll durch die Aufteilung der Fassaden unterstützt werden. Aus Positionen, in denen sie sich visuell überschneiden, werden sie sich Dank der unterschiedlichen, aber verwandten Fassaden zwar

überlagern, aber nicht zu einem Körper verschmelzen. Das dritte Hochhaus mit ca. 61m ist ein länglicher und damit multifunktionaler. Der Baukörper tritt hinter die beiden höheren Hochhäuser deutlich zurück.

03 Hochhaus im Stadtraum

Die dichte Gebäudekomposition mit den Hochpunkten schafft eine autofreie städtische Struktur von Wegen, Gassen, Plätzen und intimen Höfen bereichert mit (Dach-)Gärten und Pocket-Parks. Vegetation auf Gebäuderücksprüngen und Terrassen bieten Platz für Grünraum und schaffen innerstädtischen Lebensraum für Flora und Fauna. Als Bewegungsraum mit spezifischen Qualitäten ist der öffentliche Raum ein klar geordnetes Labyrinth unterschiedlichster Erfahrungen, der für die im Quartier Arbeitenden und Wohnenden wie auch für die Nachbarn gleichermaßen attraktiv ist. Vier Qualitäten bestimmen die unterschiedlichen Erfahrungen: Park, Pfad, Hof und Korridor.



2 Die Hochhäuser im durchwegten und aktivierten Stadtraum

Hochhaus im Stadtraum / Quelle: MVRDV

04 Hochhaus und öffentlicher Raum

Die Gebäudekomposition von M-Park schafft ein feinmaschiges Netzwerk von Menschen, Aktivitäten und räumlichen Charakteren. Durch die verwobene Einbindung von Sonderwohnen und die Anbindung an die bestehenden angrenzenden Wohngebiete wird das neue Quartier Teil des öffentlichen Freiraums und ein attraktives Bindeglied für München. So ist die Wegeführung mit den bestehenden öffentlichen Fußgängerdurchwegungen, Fahrradrouten und Verkehrsknotenpunkten verbunden.

05 Fassade

Die Fassade ist ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des M-Park. Die Gebäudemasse ist untergliedert in drei Ebenen: Die Hochhäuser, welche durch leichte Glas- und Metallfassaden vertikal gestaltet sind und ihre Vorbilder in der näheren Umgebung finden - wie das SIEMENS-Hochhaus und die umgebenden Fassaden des Gewerbezugs entlang der Baierbrunner Straße. Die 2. Ebene, die Blockbebauung, besteht aus horizontalen Volumen, die durch Vor- und Rücksprünge unterteilt und durch unterschiedliche Fassaden differenziert werden. Das Erdgeschoss ist die 3. Ebene, welche wiederum offener, mit höherem Glasanteil und größerem Achsmaß gestaltet werden soll, um das Erdgeschoss für Nutzer und Öffentlichkeit einladend zu gestalten. Dadurch wird der Innen- und Außenraum miteinander verfließen.

06 Technik und Nebeneingänge

Der hohe Designanspruch wird auch bei den technisch notwendigen Elementen umgesetzt. Durch die frühe Einbindung von Fachplanern werden technisch notwendige Elemente, wie zum Beispiel Zu- und Abluft, von außen nicht sichtbar in die Fassade integriert werden. Die Nebeneingänge werden sich nahezu unsichtbar einfügen.

Programmatische und technische Anforderungen

01 Programmierung

Funktionale Diversität und nicht intimidierende Dichte sind das Ziel der Programmierung. Es wird eine sinnvolle soziale Mischung aus Nutzergruppen entstehen, die vom Beschäftigten, über den/die Studenten*in bis hin zu Menschen im gehobenen Alter reicht. Die Änderung der heutigen Nutzung von Gewerbe zu einem urbanen Gebiet hat einen deutlichen Mehrwert für die Stadtgesellschaft. Der Funktionsmix aus Büro, A-Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen, besonderen Wohnformen, Kindergarten und Sozialem reagiert auf die unmittelbare Umgebung und schafft ein lebendiges Stadtquartier.

02 Öffentlichkeit

Das Erdgeschoss aller Hochhäuser wird durch verschiedene Nutzungen bereichert, die zur Lebendigkeit des öffentlichen Raums beitragen, wie z.B. Restaurants, Cafés und Bars, Dienstleistungen, Einzelhandel, hochqualitativen Aufenthalts- und Ausschankflächen umgeben von intensiver Begrünung. M-Park bietet eine große und großartige öffentliche Dachterrasse auf dem südlichen Riegel des Quartiers, mit einem direkten Zugang für die Öffentlichkeit. Die Terrasse soll mit einer Gastronomie belebt werden und eine einzigartige Sicht auf das Alpenpanorama und die Münchner Altstadt bis zur Frauenkirche bieten.

03 Nachhaltigkeit

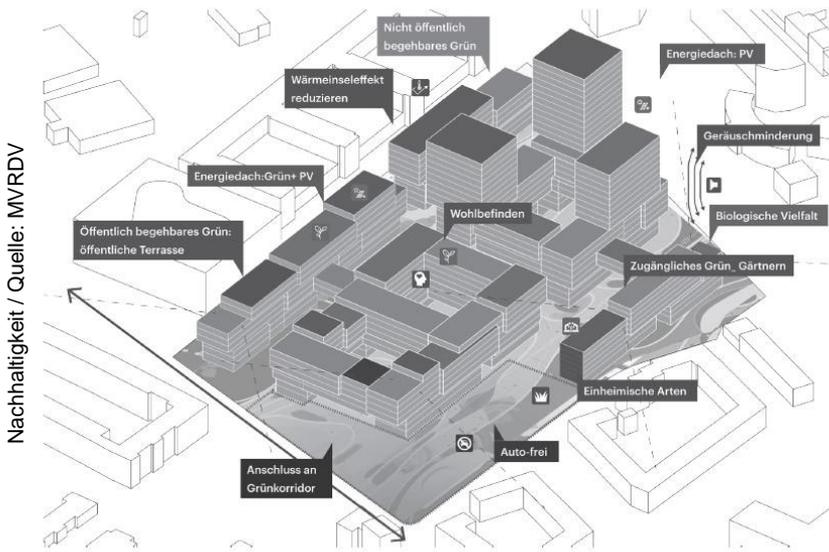
Das Ziel ist es engen städtischen Raum effizienter zu gestalten und so mehr Natur und damit mehr Lebensqualität in die Stadt zu bringen. Die Vision ist das Schaffen einer modernen Urbanität für die Welt von morgen – natürlich, grün und generationenübergreifend (s. nachfolgend).

04 Mehrwert

Die gleiche Nutzfläche wird durch die Türme so verteilt, dass das Erdgeschoss durchlässiger gestaltet werden kann und ein großer, öffentlicher, intensiv begrünter Raum entsteht, der die Natur in die Stadt zurückholt. Nur durch die Realisierung der Hochhäuser ist es möglich einen großen öffentlich nutzbaren Stadtpark und Grün- und Freiflächen von über 30.000 m² zu generieren.

05 Stadtklima

Die Positionierung der Türme und ihre Integration mit den Niedrigbauten fördert die Schattenbereiche sowie die begrünten Dächer und die Terrassen der unteren Bereiche bieten einen Mehrwert für die Nutzer und die Öffentlichkeit und tragen durch ihre Begrünung zur Bekämpfung des städtischen Wärmeinseleffekts bei. Eine starke Begrünung der Erdgeschoss-, Dach- und Terrassenflächen sowie eine möglichst geringe Versiegelung und Bepflanzung des gesamten Planareals mit Großbäumen verstärkt diese Effekte. Eine Temperaturerhöhung durch die geplante Bebauung kann an windschwachen Sommertagen nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Nach einer ersten gutachterlichen Einwertung verbessert sich jedoch die sommerliche Wärmebelastung durch die geplante Freiraum- und Vegetationsausstattung, da einerseits über Vegetationsbereichen in sommerlichen Nachtstunden, die bodennahen Luftmassen rasch abkühlen und in sommerlichen Tagstunden der Schattenwurf von Bäumen die strahlungsbedingte Erwärmung der Luft und der umliegenden künstlichen Oberfläche mildert.



2 Das Nachhaltigkeitskonzept von M-Park bezieht sich auf das gesamte Areal und bindet die Hochhäuser mit ein

NACHHALTIGKEIT

Als ökologisches und nachhaltiges Stadtquartier sollen die Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bzw. des U.S Green Building Councils (LEED) für die höchste erreichbare Kategorie eingehalten werden (Platin). „LEED“, gilt als weltweit erfolgreichstes anerkanntes Klassifizierungssystem für ökologisches Bauen und nachhaltige Gebäude. Das Bewertungssystem setzt sich aus fünf verschiedenen Bewertungsfaktoren zusammen: Nachhaltige Standorte, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen sowie Umweltqualität in Innenräumen. Auch sollen die

Einzelgebäude als KfW-Effizienzhaus 40+ klassifiziert und mit minimaler CO₂-Bilanz und alternativen Energiequellen wie Sonne oder Ökostrom betrieben werden. Zudem sollen die Zertifizierung WELL Platin (Gesundes Bauen mit dem Menschen im Zentrum der Arbeitswelt) erreicht werden. WELL kombiniert als erster globaler Standard wissenschaftliche Erkenntnisse über den Einfluss von physikalischen Faktoren am Arbeitsplatz und verbessert die gesamte Arbeitswelt nachweislich indem es sowohl aktiv als auch passiv die Gesundheit aller Mitarbeiter schützt und stärkt. Das ESG-Scoring von ECORE (minimale CO₂-Bilanz und Soziale Nachhaltigkeit) sowie die Zertifizierung WiredScore Platin (ideale digitale Infrastruktur und Konnektivität) sollen ebenfalls erreicht werden und somit das nachhaltigste und modernste Quartier in der Landeshauptstadt realisiert werden.

Ziel des nachhaltigen Bauens ist es, Ressourcen zu schonen und die Umwelt zu entlasten, die Qualität und den Wert von Gebäuden zu sichern sowie Bauwerke mit einem hohen sozialen Nutzen zu schaffen. Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen im nachhaltigen Bauen gleichberechtigt berücksichtigt und umgesetzt werden. Hierfür wird der gesamte Lebenszyklus des Bauwerks, von der Planung bis hin zur eventuellen zukünftigen Transformation und zum Rückbau (Abbruch) betrachtet. Dabei werden zur Verbesserung der Ressourceneffizienz möglichst nachwachsende oder lokalrecycelte Rohstoffe statt energieintensiver und weitgereister Rohstoffe verwendet. Damit werden knapper werdende Rohstoffe geschont, weniger CO₂ freigesetzt und die Umwelt entlastet. Ein sehr hoher Eigenanteil bei der Energieproduktion wird angestrebt. Die Eigenenergiegewinnung setzt sich zusammen aus Photovoltaik, Wärmepumpe und Kälte-Wärmespeicherung und ggfs. durch die Nutzung von Geothermie. Eine detaillierte Gesamtbilanzierung des Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus ist Grundlage der Planung und Maßstab der Umsetzung.

Die sich aus den UN Principles of Responsible Investment und Social and Development Goals ergebenden Vorgaben wurden bereits in der Konzeption berücksichtigt: Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme (SDG 2); Durch Minimierung der Immissionen durch Lärm, direkte Sonneneinstrahlung, Luft und Verkehr die Gesundheit und das Wohlbefinden unterstützen (SDG 3); Beachtung von innovativen und intelligenten Technologien in Hinblick auf Technik und Material mit kurzen Transportwege und flexiblen Konstruktionen (SDG 9); Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und frühzeitige Planung der Wasserkreisläufe um Wasser zu sparen (SDG 6); Energieneutrale Gebäude und das Verwenden von erneuerbaren Energien im gesamten Areal (SDG 7); Ausrichtung der Gebäude und Strategien zur Wasserrückhaltung, sowie Begrünung zur Förderung des Klimaschutzes (SDG 13); und Verwendung nachhaltiger Materialien und Kreislaufsystem für Abfall und Ressourcen (SDG 12).

Aus thermischen Gesichtspunkten sind die größtenteils begrünten Flächen inkl. Dachflächen sowie das geplante Parkareal am Nordostrand als sehr positiv zu bewerten, da somit günstige Aufenthaltsbedingungen am Tage geschaffen werden. Dies gilt sowohl für die bodennahen, beschatteten und begrünten Bereiche sowie für die mit Grüngestaltung versehenen Dachflächen. Die nächtlichen Temperaturen werden sich gegenüber

Umfang der SVU: gesamt: 21 Sichtfelder (SF) / Fernwirkung: 2 SF / Mitteldistanz: 10 SF / Nahbereich: 9 SF
 _Fernwirkung:

In den beiden Sichtfeldern mit großen Blickdistanzen wird das neue HH-Ensemble der Variante 'High-Rise' eine markante Zeichenhaftigkeit im Stadtbild entfalten, die mit der Wirkung des bestehenden ehem. SIEMENS-HH (H. ca. 75 m) vergleichbar ist. Die erkennbar ausgeprägtere Zeichenhaftigkeit der geplanten Hochhausreihe an der Machtlfingerstr. wird es jedoch nicht erreichen (s. SF Olympiaberg). Beim Blick vom Alten Peter wird es aufgrund von Überlagerungseffekten mit dem SIEMENS-HH als kompaktes Gesamtvolumen in Erscheinung treten, dieses jedoch nicht überragen und in eine neue bauliche Konstellation einbinden. Die dadurch entstehende Einheit aus vier Vertikalobjekten wird sich als neues Stadtteilzeichen mit einer markanten Wirkung am Horizont des Münchner Siedlungsraums präsentieren.

_Mitteldistanzen und Nahbereich.

An Betrachtungsstandorten im Mittel- und Nahbereich des Standortumfelds werden die neuen Vertikalobjekte mit einer deutlichen, auf den Stadtteil bezogenen Zeichenhaftigkeit im Stadt- und Siedlungsraum sichtbar sein. Aufgrund der

Nähe des Entwicklungsbereichs zum Isarraum, wird das neue HH-Ensemble in den weit- und tiefräumigen Sichtfeldern dieses landschaftsräumlich geprägten Bereich teilweise mit einer markanten, silhouettenprägenden Wirkung in Erscheinung treten. In den an den Standort angrenzenden Quartiersbereichen werden die neuen HH-Objekte aufgrund der spezifischen Siedlungsstrukturen als signifikante Quartierszeichen wahrnehmbar sein, eine signifikante Präsenz entfalten und eine neue bauliche Maßstabebene in das Umfeld der Tölzer Straße einführen und die stadträumliche Szenerie in den angrenzenden Straßenräumen teilweise dominieren. In manchen Straßenräumen werden die neuen baulichen Dimensionen des HH-Ensembles als deutlicher Kontrast zum bestehenden Höhenprofil des Siedlungsraums wahrnehmbar sein und auf die Ausbildung eines lokalen Zentrums und einer neuen baulichen Hierarchie im Siedlungsgefüge verweisen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch das geplante HH-Ensemble eine zeichenhafte Wirkung in der Münchner Stadtsilhouette entstehen wird, dass sich dadurch jedoch keine negativen Einflüsse auf die Silhouette des Münchner Südwestens und auf die Wirkung der Merkmale und denkmalgeschützten Bauwerke und Ensembles, sowie auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume ergeben werden.



Umfang der SVU: gesamt: 21 Sichtfelder (SF) / Fernwirkung: 2 SF / Mitteldistanz: 10 SF / Nahbereich: 9 SF
 _Fernwirkung:

Die Untersuchungen zu den visuellen Auswirkungen des Bebauungskonzepts der Variante 'Low-Rise' zeigen, dass aufgrund der geringen Höhenentwicklung der Bebauungsstruktur mit max. ca. 42 m keine maßgebliche Fernwirkung der Objekte in der Münchner Stadtsilhouette zu erwarten ist.

_Mitteldistanzen und Nahbereich

Zudem ist festzustellen, dass die Objekte in Sichtfeldern in den umliegenden Stadtquartieren und Nachbarschaften, in denen sie sichtbar sind, überwiegend mit geringen oder minimalen Anteilen ihrer Bauvolumen im Hintergrund des Stadtbilds erscheinen werden. Sie werden in diesen Blickperspektiven das Höhenprofil der baulichen Kontur des Stadtraums lediglich punktuell anheben und somit keine maßgeblichen Veränderungen des lokalen Stadtbilds verursachen und somit keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Wirkung von stadtbildprägenden Elementen bewirken.

Eine Ausnahme davon wird sich bei der Überquerung des Isarraums an manchen Betrachtungspositionen entlang des Flaucherstegs ergeben. Dort werden durch die sichtbaren Anteile der Neubauten der Variante 'Low-Rise' deutliche Hinterschneidungseffekte mit dem Turm der Wallfahrtskirche von St. Maria Thalkirchen entstehen, wodurch die Ablesbarkeit und die Wirkung dieses Baudenkmals im Erscheinungsbild des Isarraums, in Teilbereichen des Flauchers, nachhaltig beeinträchtigt wird.



Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirkes
**Thalkirchen - Obersendling - Forstenried -
 Fürstenried - Solln**



Landeshauptstadt
 München

Landeshauptstadt München, Direktorium
 BA-Geschäftsstelle Süd, Meindlstr. 14, 81373 München

**Vorsitzender
 Dr. Ludwig Weidinger**

**An das
 Referat für Stadtplanung
 und Bauordnung**

Geschäftsstelle:
 Meindlstr. 14, 81373 München
 Telefon: (089) 233-33883
 Telefax: (089) 233-989-33885
 E-Mail: ba19@muenchen.de

PLAN-HA II/33 V
 PLAN-HA II/33 P

München, 12.07.2023

Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zur Beschlussvorlage

**Änderung des Flächennutzungsplanes
 mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich III/27
 und
 Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxx
 Rupert-Mayer-Straße (nördlich),
 Tölzer Straße (westlich),
 August-Zeune-Weg (südlich),
 Bahnlinie München-Lenggries (östlich)
 (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 303b, 922, 1272)
 - Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss -**

Zusammenfassung

Der Bezirksausschuss begrüßt eine Umplanung des Planungsgeländes. Es bietet sich die Chance aus einem unzugänglichen, hochgradig versiegelten und in die Jahre gekommenen Gewerbegebiet ein einladendes Quartier mit guter Grünausstattung, neuen Wegebeziehungen und damit besserer Anbindung an den ÖPNV sowie attraktiven Mix aus Wohnungen und Arbeitsplätzen, mit hoher Energieeffizienz zu entwickeln.

Der Bezirksausschuss fordert:

- beim Nutzungsmix wesentlich mehr Wohnflächen und GE-A Flächen zu Lasten der Büroflächen entsprechend den bisherigen Nutzererfordernissen zu realisieren
- eine Zustimmung zum Bebauungsplan vom zwingend notwendigen barrierefreien Ausbau des U-Bahnhofs Obersendling mittels eines Aufzugs vom Bahnsteig an die Oberfläche abhängig zu machen
- zu erläutern, inwieweit fehlende Grundschulkapazitäten dringend notwendigen Wohnungsbau offensichtlich verhindern
- die Windverhältnisse kritisch zu überprüfen

Der Bezirksausschuss lehnt die Höhenentwicklung von Hochhäusern über das in der Hochhausstudie vorgesehene Maß ab.

Der Bezirksausschuss begrüßt:

- die Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung des Planungsgebietes
- die angestrebte Nachhaltigkeit und Dachbegrünung
- die neuen Querungsmöglichkeiten des Planungsgebietes

Städtebau

Höhe

Da in dem Gebiet die höchsten Hochhäuser in unserem Stadtbezirk zwischen Isar und Bahnlinie geplant sind, kommt diesem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Dies erfordert eine besondere Verantwortung und die Einbeziehung der Öffentlichkeit.

Die vorwiegend mit Büronutzung geplanten drei Hochhäuser mit Höhen von 74,5m, 67,5m und 60,5m überschreiten die vorgesehenen Maximalhöhen für die hier vorgegebene dritte Kategorie der Hochhausstudie deutlich. Diese Hochhäuser mit den genannten Höhen werden vom BA 19 abgelehnt. Sowohl die Höhe als auch die Situierung der Hochhäuser bedürfen einer eingehenden Überprüfung.

Der Stadtratsbeschluss, dass nur noch Hochhäuser mit gemischter Wohn- und Büronutzung neu genehmigt werden, muss angewendet werden.

Es ist zu überprüfen, ob die Abstandsflächen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung im August-Zeune-Weg eingehalten werden. Aus Gründen der Rücksichtnahme dürfen hier nicht die reduzierten Gewerbe-Abstandsflächen zur Anwendung kommen. Insbesondere in den Wintermonaten könnten die Verschattungseffekte, der wie ein Riegel erscheinenden Hochhäuser für diese Wohnbebauung erhebliche Einbußen in der Wohnqualität bedeuten.

Dichte

Mit der geplanten Geschossfläche von 152.200 m² zusammen mit der bereits genehmigten Fläche von 26.756 m² (M-Plaza) im südöstlichen Bereich ergibt sich mit insgesamt 178.956 m² eine Dichte, die in der näheren Umgebung keine Entsprechung findet. Die genaue GFZ sollte im Aufstellungsbeschluss erwähnt werden.

Nutzungen

Nutzungsmix

Es ist unverständlich, dass aufgrund offensichtlich immer noch fehlender Kapazitäten in Grundschulen das ursprüngliche Konzept des Investors aus dem Jahre 2018, mit dem Ziel der Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet mit ca. 125.000 m² Wohnfläche nicht realisiert werden kann und damit dringend benötigter Wohnraum verhindert wird.

Es sollte überprüft werden, ob der Flächenmix zugunsten von dringend benötigten Wohnungen und GE-A (produzierendes Gewerbe) verändert werden kann.

Der Bezirksausschuss 19 fordert durch eine entsprechende Verringerung der Gewerbeflächen (GE-B) oder der Sonderwohnformen soweit möglich klassisches Wohnen zu realisieren. Zu beachten ist, dass Konflikte mit den anderen Nutzungen ausgeschlossen sind, keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, die Qualitätsmerkmale der Hochhausstudie berücksichtigt werden und genügend nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen. Dauerhaft günstiger Wohnraum muss als Ziel des Bebauungsplanes genannt werden und ein relevanter Anteil an Wohnungsbau festgesetzt werden.

Zumindest für die 34.700 m² Wohnfläche für die die Grundschulversorgung ab 2028 sichergestellt ist, muss dies im Eckdatenbeschluss festgelegt werden. In diesem Punkt soll der Stadtrat von seiner Planungshoheit Gebrauch machen.

Im derzeit realisierten Bestand von 70.800 m² befinden sich auch erhebliche Flächen für produzierendes Gewerbe, die im Entwurf auf eine Geschossfläche von 2.600m² reduziert werden. Da es in München für produzierendes Gewerbe immer schwerer wird Flächen zu finden, ist diese Reduzierung auch im Hinblick auf die bestehenden Gewerbe-Mietverhältnisse kritisch zu sehen.

Eine weitere Hotelnutzung in diesem Teil von Obersendling lehnt der BA 19 ab. Mit der Nutzungsart "Studentenwohnen" ist der BA 19 einverstanden.

Erdgeschoss

Auch der in den Erdgeschossen vorgesehene Nutzungsmix mit kleinteiligem Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs ist positiv hervorzuheben. Die angekündigte Ansiedlung eines Einzelhandel-Vollsortimenters ist allein schon aus Sicht der aktuellen Anwohner*innen zu begrüßen.

Bestandsmieter*innen

Solange dies von der endgültig festgelegten Art der Nutzung her möglich ist, sollte den angestammten Mieter*innen die Möglichkeit zum Verbleib im Planungsumgriff gewährt werden, solange die Mieter*innen dies wollen. Dies gilt aus Sicht des Bezirksausschusses insbesondere für die private Kinderbetreuung Silizius e.V. Der Verein hat seit vielen Jahren durch seine Arbeit für eine Steigerung des im Stadtbezirksteil Thalkirchen leider immer noch defizitären Kita-Angebots gesorgt. Deshalb sollten gemeinsam mit Eigentümer, Vereinsvertreter*innen und den betroffenen Referaten der Landeshauptstadt Lösungen für den Verbleib des Vereins im Planungsumgriff gefunden werden. Dafür ist natürlich ein entsprechendes Freiflächenangebot unerlässlich. Da die Versorgung von Kita-Plätzen in Thalkirchen auch nach der Realisierung der in der Stadtratsvorlage geplanten zusätzlichen städtischen Angebote defizitär sein wird, könnte die Arbeit des Vereins weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Angebotsdeckung leisten.

Der Bezirksausschuss bittet um Auskunft, wie dieser Bestandschutz abgesichert werden kann und wie dies im Falle der Befreiungen bei „M-Plaza“ (vgl. Seite 15) zugunsten eines Bestandsmieters erfolgt ist.

SOBON

Die Förderquote der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN 2021) sollte soweit rechtlich möglich auch für die beantragten Sonderwohnformen gelten.

Mobilität

Barrierefreier Ausbau U-Bahnhof Obersendling

Der Bezirksausschuss erneuert seine seit langem und wiederholt gestellte Forderung nach einem barrierefreien Zugang (Aufzug) zum Bahnsteig des U-Bahnhofs Obersendling mit Nachdruck und stimmt dem Aufstellungsbeschluss nur unter der Bedingung zu, dass diese Forderung verbindlich festgeschrieben wird und zu Anfang der Bauphase realisiert wird. Es muss deutlich darauf hingewiesen werden, dass dies wohl die allerletzte Chance ist jemals einen barrierefreien Zugang an diesem U-Bahnhof zu realisieren. Seit Jahrzehnten hat der Bezirksausschuss immer wieder auf die für mobilitätseingeschränkte Personen absolut unzumutbare Situation an der U-Bahn-Station Obersendling hingewiesen und Abhilfe in Form eines Aufzugs gefordert. Der Ausgang Richtung Baierbrunner Straße kann zwar über zwei Rolltreppen erreicht werden; für Personen, die auf Rollstühle angewiesen sind und nicht über ein ausgewiesenes akrobatisches Geschick verfügen, bleibt dieser Ausgang aber genauso unerreichbar wie die nur über zwei Treppensteige Richtung Norden und Süden angeschlossene Fußwegverbindung zwischen Planungsgebiet und S-Bahnstrecke, die ein wichtiger Zubringer zum S-Bahnhof Siemenswerke ist. Richtung Tölzer Straße führt der Weg ausschließlich über zwei steile und lange Rampen, eine im Inneren des

Bauwerks, eine außerhalb. Schon für Personen mit leichten Fußverletzungen und viele Senior*innen wird der Nachhauseweg nahezu unerträglich. Auch hier haben unmotorisierte Rollstuhlfahrer*innen keine Chance diese doppelte Hürde zu überwinden, es sei denn, sie nutzen ihren Rollstuhl auch zu Leistungssportzwecken und sind entsprechend durchtrainiert. Die MVG hat seit Jahrzehnten die unerträgliche Situation mit Verweis auf den vorherigen Eigentümer und die zum Zeitpunkt des Baus der U-Bahnstation rechtsgültige Bauweise der Anlage gebilligt. Der Bezirksausschuss bestreitet nicht, dass die U-Bahn-Haltestelle gemäß den rechtlichen Gegebenheiten der 80er Jahre des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. Faktisch kann dieser Bahnhof aber nicht als nur annähernd barrierefrei bewertet werden. Die mit Verweis auf die beiden Rampen angeblich barrierefreie Ausweisung auf den Informationsseiten der MVG hat mit der Realität nichts zu tun. Faktisch ist insbesondere der östliche Teil Richtung Tölzer Straße für viele Menschen unerreichbar oder nur unter großen körperlichen Anstrengungen zu erklimmen. Gerade da nun u.a. Seniorenwohnen und eine neue Kindertagesstätte in nächster Nähe zur U-Bahn-Station geplant sind, darf der Ist-Zustand keinesfalls länger von der MVG toleriert werden. Hinzu kommt die Problematik, dass manche Leute zwar einen der Ausgänge bewältigen können, aber einen Zielort auf der anderen Seite der S-Bahn-Strecke haben. Diese müssen lange Umwege über die Boschetsrieder Straße oder die Rupert-Mayer-Straße hinnehmen, wobei zusätzliche Höhenunterschiede durch die jeweiligen Unterführungen bewältigt werden müssen. Auch für die Mitarbeiter*innen des Abfallwirtschaftsbetriebs scheint die jetzige Situation untragbar, da sie gezwungen sind, die Abfallentsorgung mittels schwerer Sammelbehälter über die beiden Rampen durchzuführen. Der BA 19 fordert die Landeshauptstadt auf, zu überprüfen, ob dies arbeitsrechtlich verantwortlich ist und bittet um entsprechende Stellungnahme des AWM im Zusammenhang mit dieser Stadtratsvorlage. Durch die Überplanung des Gebiets entsteht die Jahrhundertchance, diese hier aufgezählten Makel, zumindest für die Ausgänge Richtung Tölzer Straße, endgültig zu beseitigen. Hier darf es im Sinne der bestehenden und zukünftigen Anwohnerschaft keine Kompromisse geben. Zumindest ein Aufzug vom Bahnsteig zur Oberfläche ist unabdingbar.

ÖPNV

Auf die Wegeverbindung zwischen U-Bahn-Station Obersendling und S-Bahn-Station Siemenswerke sollte bei allen Planungen Rücksicht genommen werden. Gerade in diesem Bereich sind die Windverhältnisse wohl sehr kritisch.

Der Bezirksausschuss 19 erinnert an die chronische Überlastung der U-Bahnlinie 3, die in jedem größeren Bebauungsplan als Lösung der Verkehrsprobleme erwähnt wird.

MIV

Das Vorhaben bietet zudem die Möglichkeit, für die gesamte Tölzer Straße eine Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30 einzurichten. Die neu geplante Kindertageseinrichtung am August-Zeune-Weg, sowie die Seniorensonderwohnformen sollten dafür Argument genug sein. Dies würde auch für mehr Sicherheit auf der Radverkehrshauptroute sorgen und den motorisierten Schleichverkehr weiter minimieren.

Umwelt

Freiflächengestaltung - Durchwegung

Der BA 19 unterstützt ausdrücklich das Ansinnen des Eigentümers die oberirdische Grundfläche der zukünftigen Gebäude um ein Drittel im Vergleich zum Bestand zu verringern und die bestehenden Grün- und Freiflächen um das Viereinhalbfache auf über 30.000 m² zu vergrößern.

Es ist auf einen weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes, insbesondere an den Rändern des Planungsumgriffs zu achten. Ziel muss eine deutlich positive Baumbilanz sein.

Die angekündigte Öffnung und Durchwegung der Grundstücke für die Öffentlichkeit wird befürwortet und ist vertraglich zu sichern.

Wind

In der Vorlage wird die Durchlässigkeit für Luftströme in Ost-West-Richtung dargelegt und positiv bewertet. Aber auch die Nord-Süd-Richtung ist für das Stadtklima von großer Bedeutung.

Lärmemissionen

Wie schon in der Entwurfsfassung auf Seite 33/34 vermerkt, können im weiteren Verfahren keine Überschreitungen der Lärmemissionen auf das Allgemeine Wohngebiet im Osten und im Norden hingenommen werden. Im weiteren Verfahren muss die Einhaltung der Lärmgrenzwerte für die umliegenden Wohngebiete eingehalten werden.

Nachhaltigkeit

Gebäude verbrauchen nicht nur einen hohen Anteil natürlicher Ressourcen, sondern verursachen auch fast 40 % der weltweiten CO²-Emissionen. Es ist sehr zu begrüßen, dass auf dem Planungsgebiet nach derzeit höchsten Zertifizierungsstandard für nachhaltiges Bauen gebaut werden soll.

Die Holzhybridbauweise wird begrüßt.

Ferner sollen die Prinzipien der Schwammstadt Anwendung finden.

gez.

Dr. Ludwig Weidinger
Vorsitzender

