

Telefon: 0 233-22425
22171
24822
Telefax: 0 233-24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2201,
Trausnitzstraße (östlich),
Mühldorfstraße (nördlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16730

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2201 für den oben genannten Bereich, hier: Aufstellungsbeschluss
Inhalt	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den oben genannten Bereich
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
Entscheidungs- vorschlag	Für das gekennzeichnete Gebiet im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.03.2025, Trausnitzstraße (östlich), Mühldorfstraße (nördlich), ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen, sowie ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchzuführen, Kenntnisnahme von der Darstellung der Sachverhalte im Vortrag der Referentin
Gesucht werden kann im RIS auch nach	(-/-)
Ortsangabe	Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Telefon: 0 233-22425
22171
24822
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/32 P
PLAN-HA II/53
PLAN-HA II/32 V

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2201, Trausnitzstraße (östlich), Mühldorfstraße (nördlich)

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16730

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet M=1:50.000
2. Übersichtsplan M=1:5.000
3. Auszug Flächennutzungsplan
4. Luftbild
5. Stellungnahme des 14. Bezirksausschusses vom 28.05.2025

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass der Planung	2
2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen	3
2.1. Lage, Umgriff und Umgebung	3
2.2. Planungsrechtliche Grundlagen	3
2.3. Hochhausstudie 2023	3
2.4. Klimaökologie, grün- und freiraumplanerische Grundlagen	4
2.5. Verkehrliche Erschließung	5
2.6. Baubestand	5
2.7. Vorbelastungen	6
3. Planungsziele	8
4. Planungskonzept	9
5. Sozialgerechte Bodennutzung	12
6. Weiteres Vorgehen	13
7. Beteiligung des Bezirksausschusses	14
II. Antrag der Referentin	15
III. Beschluss	16

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

1. Anlass der Planung

Der Planungsbegünstigte beabsichtigt auf eigenem Firmengelände, unmittelbar nördlich des „Werksviertels“, den Abriss von Bestand und den Neubau von neuen Büro- und Laborgebäuden. Die Firma plant sich am bisherigen Standort weiterzuentwickeln und dabei zusätzliche Raumkapazitäten sowie Präsenz im Stadtraum zu schaffen.

Der südlich der Mühlendorfstraße liegende Teil des Betriebsgeländes war bereits in der Entwicklung des „Werksviertels“ integriert. Mit der neuen Konzeption soll das vorhandene städtebaulich-freiräumliche Gefüge im Nordteil des Firmengeländes an zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen angepasst und aufgewertet werden. (siehe Abb. 1)

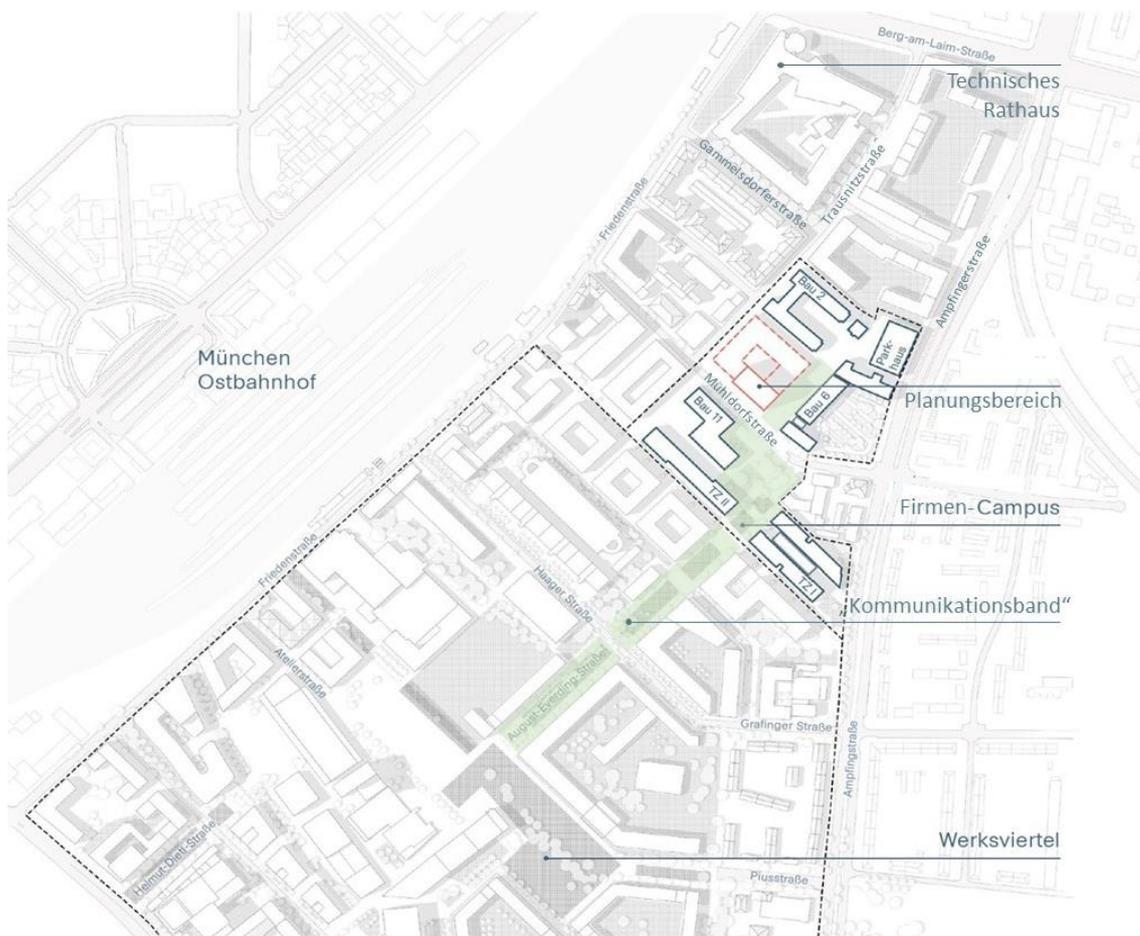


Abb.1 © RKW Architektur+

Der Umgriff des Bebauungsplans erstreckt sich über das gesamte Vorhaben. Der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf, der Grundlage des Bebauungsplans wird, soll über einen Planungswettbewerb entwickelt werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss werden Planungsziele als Grundlage für den Bebauungsplan festgelegt, die gegebenenfalls auch für die Auslobung des Planungswettbewerbs vorgegeben werden.

2. Städtebauliche und grünplanerische Rahmenbedingungen

2.1. Lage, Umgriff und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des 14. Stadtbezirks Berg am Laim. Der Planungsumgriff umfasst die Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 174/8 und Fl.Nr. 174/26 Gemarkung Berg am Laim, welches sich im Eigentum des Planungsbegünstigten befindet. Der Umgriff hat eine Gesamtfläche von rd. 0,9 ha. Das Gebiet liegt am nördlichen Rand des „Werksviertels“ und wird von der Mühldorfstraße und der Trausnitzstraße begrenzt. Südwestlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie, liegt der Ostbahnhof.

Das Planungsgebiet ist Teil des Betriebsgeländes der Planungsbegünstigten Firma, welches sich nördlich und südlich der Mühldorfstraße erstreckt und von dieser Straße aus Betriebssicherheitsgründen in zwei abgezaunte Teilbereiche getrennt wird.

2.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München stellt das Gebiet als „Gewerbegebiet“ dar. Als überlagerndes Entwicklungsziel sind für das Gebiet vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt. Diese sollen in Stadträumen vorgenommen werden, welche in der Regel durch hohe Versiegelung gekennzeichnet sind. In diesen Bereichen sind auch klimaökologische Maßnahmen erforderlich.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das ganze Werksgelände der Firma besteht ein einfacher Bebauungsplan mit übergeleitetem Baulinengefüge, für das Baugrundstück sind Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien entlang der Mühldorf- und der Trausnitzstraße festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Im Bereich südlich der Mühldorfstraße besteht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2061 („Werksviertel“). Er setzt Kern-, Gewerbe-, und Wohngebiete mit Wandhöhen überwiegend zwischen 18 m und 30 m fest. Aus dem Masterplan für das „Werksviertel“ wurden fünf Hochpunkte entwickelt, deren Wandhöhen zwischen 65 m und 80 m erreichen. Südlich der Mühldorfstraße sind Gewerbegebiete mit Wandhöhen bis zu 22,50 m festgesetzt. Für den Bereich westlich der Trausnitzstraße und nördlich der Gammelsdorfer Straße (siehe Abb. 1) besteht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1562, der Flächen für den Gemeinbedarf festsetzt, das „Technische Rathaus“ mit 63 m Höhe ist hier entstanden.

2.3. Hochhausstudie 2023

Mit der Hochhausstudie 2023 werden die besonderen Anforderungen für die Planung von Hochhäusern in München formuliert. Sie ist gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.06.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) als fachliche Grundlage im Regelfall für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 - Quartierszeichen zu berücksichtigen. Eine Anwendung der Hochhausstudie 2023 beinhaltet eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten, eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan, den Nachweis der Qualitätskriterien sowie die Einhaltung der definierten Schritte im Planungsprozess.

Im Räumlichen Leitplan der Hochhausstudie 2023 wird das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien (A-D) gegliedert, die Aussagen zu vorhandenem Höhenprofil und Bezugsmaßstab treffen sowie die Leitidee für die zukünftige Höherentwick-

lung beschreiben. Der Räumliche Leitplan stellt für das Planungsgebiet die Raumkategorie C „Höhenprofil gestalten“ dar, d.h. hier kann eine Weiterentwicklung mit sog. Quartierszeichen bis max. 150 % ggü. der prägenden Traufe angenommen werden. Zudem liegt das Vorhaben in einem Bereich der im Räumlichen Leitplan als „zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum gekennzeichnet ist. Hochpunkte zur stadträumlichen Gestaltung und Markierung sind unter Beachtung der Qualitätskriterien grundsätzlich denkbar.

Die Studie legt für Hochhäuser einen strukturierten, mehrstufigen Planungsprozess fest. Für Hochhausplanungen ist u.a. die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens obligatorisch. Eine Entscheidung über die konkrete Höhenentwicklung muss im Bauleitplanverfahren in individueller Betrachtung des Standortes und des Projektes (Einzelfallprüfung) getroffen werden. Die Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 beschreiben dabei den hohen gestalterischen und gesellschaftlichen Anspruch, der in München bei Hochhausprojekten zu erfüllen ist.

2.4. Klimaökologie, grün- und freiraumplanerische Grundlagen

Laut Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München weist das Untersuchungsgebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine ungünstige bioklimatische Situation auf. Die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen sind ebenfalls bioklimatisch ungünstig, während die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche eine etwas bessere, aber dennoch nicht günstige Situation aufweisen.

Entlang der Bahngleise verläuft eine übergeordnete Ventilationsbahn mit hohem Luftaustauschpotenzial. Aufgrund der angrenzenden Bebauung hat sie jedoch nur ein geringes bis kein Durchlüftungspotenzial für das Untersuchungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der Landeshauptstadt München. Kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Zudem fehlen im näheren Umfeld Grünflächen, die zur Kaltluftlieferung beitragen oder die bioklimatische Situation verbessern könnten.

Die einzige begrünte Fläche im Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand und umfasst wenige junge Bäume sowie eine Rasenfläche. An der Mühldorfstraße stehen zwei große Straßenbäume, während die Trausnitzstraße keine Begrünung aufweist und vollständig versiegelt ist.

Laut Versiegelungskartierung der LHM 2019 beträgt der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet etwa 81–90 %, südlich der Mühldorfstraße und westlich der Trausnitzstraße sogar 91–100 %. Aufgrund der starken Versiegelung, der geologischen Gegebenheiten und der hohen Vorbelastung der Böden ist im weiteren Verfahren ein vertiefendes Gutachten zum Niederschlagsmanagement erforderlich.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südsüdost nach Nordwest. Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt bei 8–10 m unter Geländeoberkante (u. GOK) und kann im Hochwasserfall (HW 1940) auf etwa 6,8–7,5 m u. GOK ansteigen. Falls Bauarbeiten im Grundwasserbereich (HW 1940 + Sicherheitsaufschlag) geplant sind, ist ein Grundwassergutachten erforderlich.

Am Gebäudebestand könnten gebäudebewohnende, geschützte Tierarten vorkommen. Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln werden im weiteren Planungsverfahren erfasst und mögliche Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen vermieden. Artenschutzrechtliche Fragestellungen im Zuge der Planung lassen sich voraussichtlich bewältigen.

Da es sich um ein Betriebsgelände handelt, steht das Planungsgebiet der Öffentlichkeit nicht zu Erholungszwecken zur Verfügung.

2.5. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ostbahnhof ist das Planungsgebiet sehr gut an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden. Innerhalb einer maximalen Luftlinie von 600 Metern sind U-Bahnen, S-Bahnen, Fernverkehrszüge, Tram-Bahnen und Busse bequem erreichbar. Durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen Ampfingstraße östlich und der Berg-am-Laim-Straße nördlich ist das Planungsgebiet gut erreichbar. Die unmittelbare Erschließung erfolgt derzeit über die Mühldorf- und Trausnitzstraße. Fußwegverbindungen sind straßenbegleitend in den angrenzenden örtlichen Haupt- und Nebenstraßen vorhanden. Der Radverkehr wird in der Ampfingstraße auf Radwegen und ansonsten im Rahmen einer Tempo-30-Zone auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt.

2.6. Baubestand

Das Planungsgebiet weist einen Baubestand (siehe Abb. 2) mit Büro- und Labornutzung auf. Die Bestandsgebäude überbauen eine Fläche von ca. 3.575 m² und sind als Randbebauung entlang der Erschließungsstraßen in Kombination mit innerliegenden Erweiterungen errichtet. Die Wandhöhen liegen zwischen 15 m im inneren Grundstücksbereich und 21,50 m bei der Randbebauung. Die realisierte Bruttogeschossfläche liegt bei ca. 17.500 m².



Abb.2 © GeoInfoWeb

Eine Bestandsuntersuchung ergab, dass die in den 1920er bis 1950er Jahren errichteten Gebäude für eine Weiternutzung nicht geeignet sind. Der Zustand der Bausubstanz wird kritisch bis sehr kritisch bewertet, die Grundrissgeometrie eignet sich nicht für die Errichtung zukunftsfähiger Arbeitsplätze. Insbesondere ist die beabsichtigte Errichtung technischer Laborbereiche mit hohem Installationsbedarf aufgrund der geringen Geschosshöhen nicht möglich.

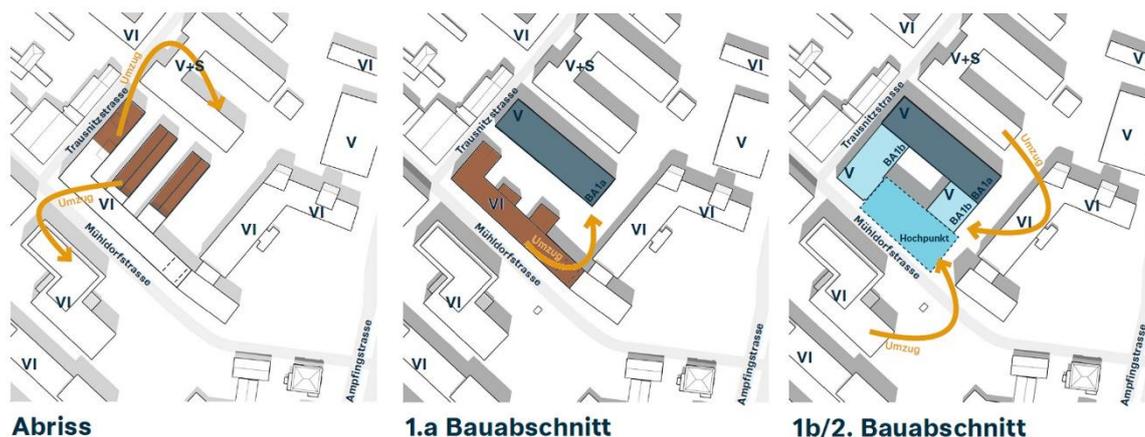


Abb.3 © RKW Architektur+

Anders als beim gegenüberliegenden Betriebsgebäude an der Mühldorfstraße, welches erhalten und umgebaut werden konnte, hat sich das Unternehmen an diesem Standort bewusst für Abbruch und Neubau entschieden, da eine zukunftsfähige Entwicklung und ein effizienter Betrieb nur durch einen Neubau realisierbar sind.

Da die bestehenden Produktions- und Büroflächen nur in begrenztem Umfang innerhalb des Betriebsgeländes verlagert werden können, muss die Baurealisierung im laufenden Betrieb vorgenommen werden. Hierzu soll der Gebäudebestand sukzessive rückgebaut, und in zwei Bauabschnitten ersetzt und erweitert werden. (siehe Abb.3)

2.7. Vorbelastungen

Verkehrslärm

Die nächstgelegenen maßgeblichen Verkehrslärmquellen sind die westlich des Planungsumgriffs verlaufenden S-Bahn- und Fernverkehrsstrecken im Bereich des Bahnhofs München Ost sowie die östlich des Umgriffs gelegene Ampfingstraße und der Innsbrucker Ring.

Die vorgenannten Verkehrswege weisen zwar einen relativ großen Abstand zum Planungsgebiet auf (Abstand zur Bahnstrecke > 160 m, Abstand zur Ampfingstraße > 100 m, Abstand zum Innsbrucker Ring > 200 m) und werden durch die vorliegende Bebauung abgeschirmt. Dennoch ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der exponierten Lage der oberen Etagen des geplanten Hochhauses (65 m) eine schalltechnische Untersuchung der Lärmbelastung angezeigt.

Gewerbe- und Anlagenlärm

Das Planungsgebiet ist von zahlreichen Gewerbebetrieben umgeben. In der unmittelbaren Nachbarschaft finden sich überwiegend nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandel.

Die für das Planungsgebiet relevanten Anlagenlärmquellen (u. a. Holzverarbeitender Betrieb in der Trausnitzstraße, Gewerbebetriebe im ‚Werksviertel‘) sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und zu beurteilen. Es ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der geplanten Bebauung eingehalten werden.

Ebenso sind die vom Planungsgebiet ausgehenden Anlagenlärmemissionen (z. B. von Lüftungstechnischen Anlagen) zu untersuchen und es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (u. a. Wohnbebauung Ecke Burggrafenstraße / Trausnitzstraße) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung in der Umgebung eingehalten werden.

Erschütterungen und sekundärer Luftschall

Aufgrund der Entfernung von mehr als 160 m von den westlich des Planungsumgriffs gelegenen Bahnstrecken besteht aus Sicht des RKU kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Erschütterungen und sekundärem Luftschall.

Elektrische und magnetische Felder

Aufgrund der Entfernung von mehr als 160 m von den westlich des Planungsumgriffs gelegenen Bahnstrecken sind aus Sicht des RKU keine Konflikte hinsichtlich der elektromagnetischen Verträglichkeit zu erwarten.

Kampfmittel, Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Münchener Ostbahnhofs und des Verschiebebahnhofs Ost, weshalb es von mehreren Luftangriffen betroffen war. Daher wurde eine historisch-genetische Rekonstruktion der Kampfmittelbelastung durchgeführt. Für eine weiterführende Gefährdungsabschätzung sind technische Maßnahmen zur Kampfmittelortung erforderlich. Für Bereiche in denen Erdeingriffen stattfinden sollen, muss die Kampfmittelfreiheit gewährleistet sein.

Auf dem Grundstück wurden folgende Altlastenverdachtsflächen im Untergeschoss des nordwestlichen Gebäudes identifiziert: ein ehem. Galvanikbetrieb, eine Schleiferei sowie ein Öltankraum. Der Bereich ist derzeit überbaut und verfügt über eine Oberflächenversiegelung.

Im Planumgriff durchgeführte Untersuchungen ergaben flächendeckend kiesig-sandige Auffüllungen bis in 3,0 m Tiefe, in Bereichen von Gebäudehinterfüllungen auch tiefergehend. Im Auffüllmaterial waren geringe Mengen an Fremdanteilen erkennbar. Dabei wurden begrenzt auf das direkte Umfeld der ehemaligen Galvanik teils erhebliche Schadstoffbeaufschlagungen in den oberflächennahen Bodenschichten angetroffen, wobei kein vertikaler Schadstofftransport in das Grundwasser erkennbar war. Unterhalb der verunreinigten Bodenschichten stehen bis zum Grundwasserschwankungsbereich unbelastete gewachsene Quartärkiese an. In einer der Tiefensondierungen (B2) wurden in der gesättigten Bodenzone in 10 m bis 12 m Tiefe erhöhte Schadstoffgehalte insbesondere an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Eine an gleicher Stelle durchgeführte Grundwasseruntersuchungen blieb ohne umweltrelevanten Befund. Die angetroffenen Verunreinigungen sind wohl auf einen gealterten anstromigen Eintrag von Diesel- bzw. Heizöl unbekannter Herkunft zurückzuführen. Die Bodenluft war sauber.

Lufthygiene

Es liegen keine Informationen zu Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV für Straßenabschnitte im Plangebiet vor. Es ist daher davon auszugehen, dass die derzeit gültigen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die EU-Luftqualitätsrichtlinie im Dezember 2024 novelliert wurde. Die Bundesregierung ist verpflichtet, diese Richtlinie innerhalb von 24 Monaten in nationales Recht umzusetzen. Die überarbeitete Richtlinie legt deutlich strengere Luftqualitätsnormen fest, die bis 2030 eingehalten werden müssen und sich eng an den Luftqualitätsleitlinien der WHO orientieren. Dies hätte signifikante Auswirkungen auf die Evaluierung der Lufthygiene. Neue rechtliche Rahmenbedingungen würden es erforderlich machen, die bestehende Situation neu zu bewerten.

3. Planungsziele

Mit der Planung sollen folgende übergeordnete Ziele verfolgt werden:

Gewerbestandort:

- Stärkung des Wirtschaftsstandorts München, Schaffen von zusätzlichen Arbeitsplätzen
- Erhalt eines ortsansässigen Gewerbeunternehmens und die Ermöglichung der zukunftsfähigen Entwicklung am bestehenden Standort

Städtebau:

- Schaffung eines prägenden Quartierszeichens an der Mühldorfstraße gemäß der Hochhausstudie 2023
- Flächensparende, kompakte Bebauung
- Integrieren einer kulturellen Nutzung für die Öffentlichkeit

Grün- und Freiraum, Klimaanpassung und Artenschutz

- Anlage attraktiver, vielseitig nutzbarer bodengebundener Freiflächen und begrünter Dachgärten als Erholungs- und Aufenthaltsbereiche für die Belegschaft.
- Schaffung eines hohen Maßes an klimawirksamer Begrünung mit verschatteten und besonnten Bereichen für eine gute bioklimatische Aufenthaltsqualität
- Integration von Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt von Baumbestand und Neupflanzung von klimaresilienten Großbäumen
- Aufwertung des Straßenraums durch Baumneupflanzungen im Ideenwettbewerb
- Berücksichtigung von Artenschutzmaßnahmen bei Rückbau und Neubebauung
- Umsetzung des Schwammstadtprinzips (Regenwasserrückhalt, Verdunstung, Versickerung, Speicherung) durch dezentrales Regenwassermanagement und möglichst geringer Flächenversiegelung

Verkehr:

- Umsetzung einer klima- und umweltgerechten sowie energieeffizienten Mobilität, basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds;
- Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. die Angebote des Umweltverbunds zu integrieren, 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;
- Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen an allen maßgeblichen verkehrlichen Knoten- und Anschlusspunkten;
- Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage und Reduzierung der herzustellenden Stellplätze mit einem Mobilitätskonzept
- Anpassung der Straßenraumaufteilung der angrenzenden Straßen im Ideenteil des Planungswettbewerbs (ggf. unter Berücksichtigung einer möglichen Routenführung des „schnellen Radwegs München-Ebersberg“ durch die Trausnitzstraße), richtlinienkonform und basierend auf den Zielen der Mobilitätsstrategie

Nachhaltigkeit, Klimaschutz

- Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Grundlage für ein klimaneutrales Gebäude im Betrieb. Für das Quartier ist im Zuge der Bauleitplanung eine energetische Fachberechnung (Energiekonzept) zu beauftragen.
- hoher Solarisierungsgrad orientiert an den Richtwerten des Masterplanes solares München mit dem Ziel 25% des Strombedarfes im Quartier über Photovoltaikanlagen zu decken
- Beachtung der Klimarelevanz von Baustoffen und Bauweisen. Klimaschonende Lösungen sind zu bevorzugen. Förderung der Kreislauffähigkeit aller eingesetzten Materialien und sparsamer Umgang mit Ressourcen.

- Es soll geprüft werden, ob Abbruchmaterial teilweise für den Neubau wiederverwendet werden kann und inwiefern Recyclingbaustoffe sowie Prinzipien des zirkulären Bauens berücksichtigt werden können.

Um die beschriebenen Planungsziele zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

4. Planungskonzept

Für das Gebiet sind Gebäude mit Büro- und Verwaltung, Labor-, Forschungs- und Entwicklungsflächen vorgesehen.

Die Baustruktur soll aus einem Baukörper in ortsüblicher Traufhöhe (Flachbau) und einem Hochhaus bestehen. (siehe Abb. 4) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete können eingehalten werden.

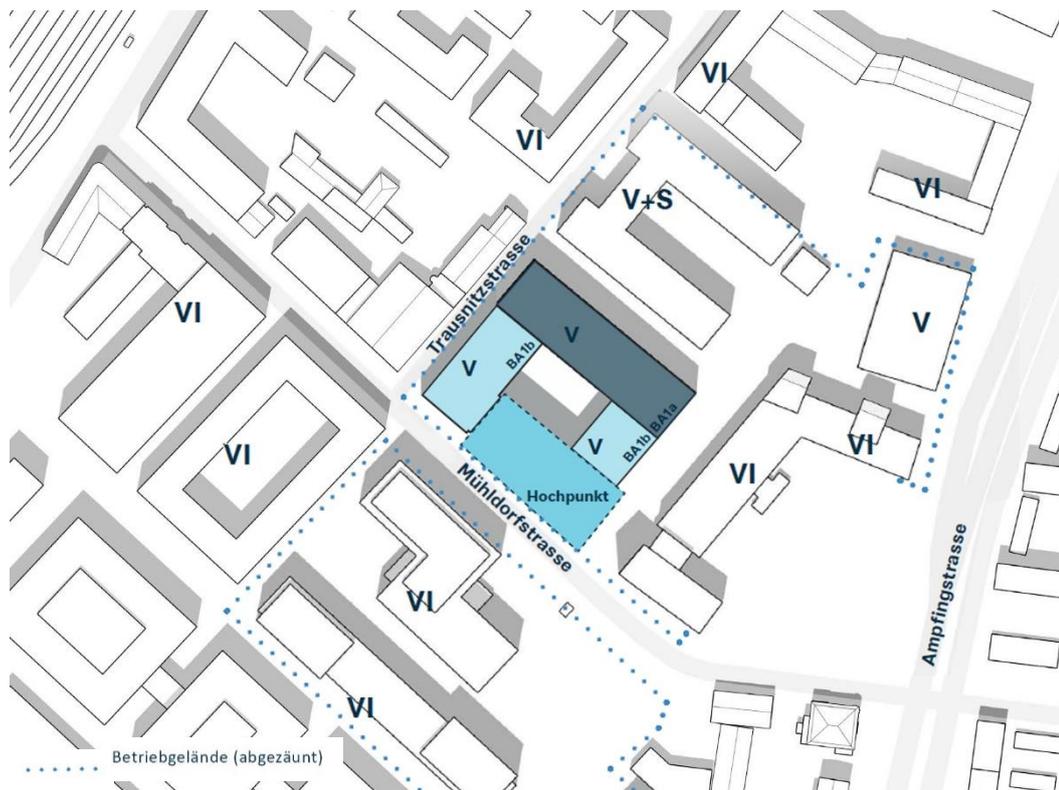


Abb.4 © RKW Architektur+

Baurecht

Ein Teil des Vorhabens (Bauabschnitte 1a und 1b, siehe Abb. 4) kann voraussichtlich auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und realisiert werden. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit sind gegeben, da dieser Teilbereich sich mit seinen städtebaulichen Merkmalen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Teilbereich Hochpunkt (Bauabschnitt 2) ist hiervon ausgenommen, da hier ein Gebäude vorgesehen ist, dessen geplante Wandhöhe nicht dem Maßstab der Umgebung entspricht. Um das Vorhaben des Hochpunktes planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da alle Voraussetzungen erfüllt sind: Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt unter 20.000 m², liegt im bereits erschlossenen Innenbereich und erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 des UVPG.

Art der baulichen Nutzung

Das faktisch bestehende Gewerbegebiet soll erhalten bleiben und zukünftig für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Damit wird auch der Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan entsprochen. Für das Gebiet sind Gebäude mit Büro- und Verwaltung, Labor-, Forschungs- und Entwicklungsflächen vorgesehen. Diese Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Zudem soll im Erdgeschoss des Hochpunktes eine Nutzung mit Zugang für die Öffentlichkeit etabliert werden. Die geplante kulturelle Nutzung „Experience Center“ kann gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet als Ausnahme zugelassen werden bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden. Eine multifunktionale Nutzungsmischung z.B. mit Wohnnutzung ist im Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 8 BauNVO) und auch aus betrieblichen Gründen mit dem Nutzungskonzept des Gebäudes nicht verträglich.

Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage eines Testentwurfs mit einem geschlossenen Block und innenliegendem Atrium wird eine Grundfläche von ca. 10.000 m² als realisierbar beurteilt. Die realisierbare Geschossfläche liegt insgesamt bei ca. 35.000 m². Hiervon sind ca. 24.000 m² bereits nach § 34 BauGB realisierbar.

Höhenentwicklung und Anforderungen der Hochhausstudie

Die geplanten Wandhöhen liegen zwischen 22 m und 23 m (5 Vollgeschosse). Sie orientieren sich an den Wandhöhen der umliegenden Bestandsgebäude. Die Wandhöhen südlich der Mühlendorfstraße betragen 22,50 m - 25,75 m, nördlich und westlich des Plangebiets 19- 20 m. Für den Hochpunkt im Planungsgebiet, der im Mittelpunkt des Betriebsgeländes liegt, wird eine Wandhöhe von ca. 65 m bei 15 Vollgeschossen angestrebt.

Eine Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit für diese Höhenentwicklung wurde erstellt. Sie zeigt die visuelle Wirkung einer Hochhausentwicklung auf dem Grundstück auf die relevante Sichtbeziehung in der Stadt und im Quartier. Das geplante Objekt wird einen deutlich erkennbaren Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen, der die Reihe der im Umfeld des Ostbahnhofs bereits entstandenen Hochhäuser fortsetzt. Eine zeichnerhafte Wirkung im Hintergrund der jeweiligen Sichträume entsteht vorwiegend in den Erschließungsräumen im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld, sowie in einzelnen auf den Entwicklungsbereich ausgerichteten Straßen auch westlich der Bahnanlagen. Negative Einflüsse auf die Wirkung denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles oder stadtbildprägender Frei- und Landschaftsräume zeichnen sich nicht ab.

Die konkrete Standorteignung muss über die Einhaltung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie 2023 zu Städtebau, Architektur, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima im Planungsprozess geklärt werden. Eine Vorstudie beschreibt die Planungsansätze, mit denen diesen Anforderungen Rechnung getragen werden soll.

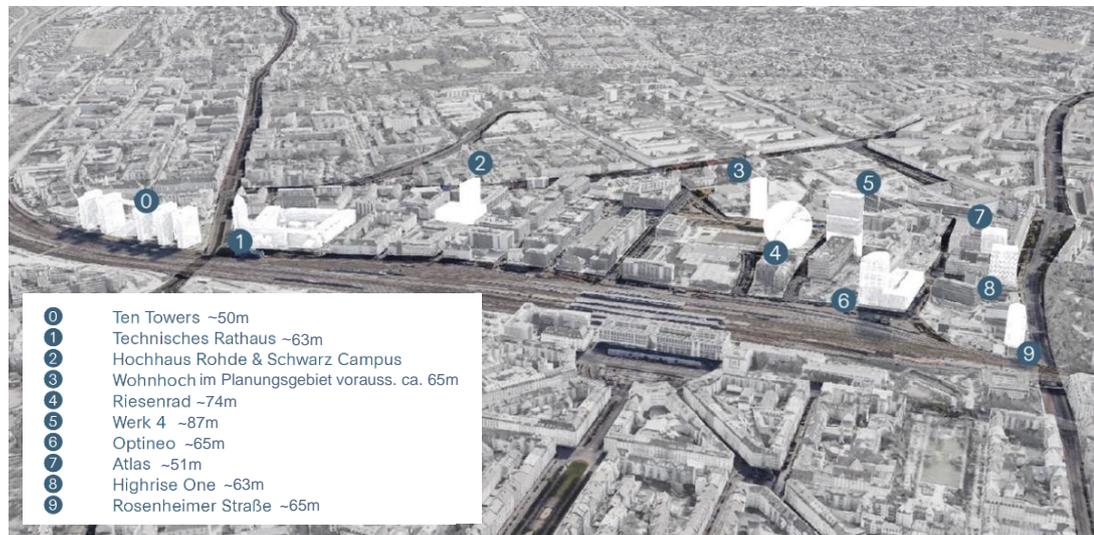


Abb.5 © RKW Architektur+

Zur städtebaulichen Begründung werden eine Verdichtung und qualitative Weiterentwicklung des Werksviertelumfeldes angeführt. Im „Werksviertel“ sind die Hochpunkte 60 bis 65 m hoch, mit Ausnahme der Hochpunkts „Werk 4“ mit einer Höhe von 85 m. Das geplante Hochhaus fügt sich voraussichtlich mit einer Höhe von ca. 65 m in den Horizont der niedrigeren Hochhäuser des „Werksviertels“ ein und vermittelt somit zwischen den „Ten Towers“ (BP Nr. 1822) und dem Technischem Rathaus (BP Nr. 1562) im Norden und der Hochhausgruppe des „Werksviertels“ (BP Nr. 2061) im Süden. Der neue Hochpunkt verankert als weiteres Quartierszeichen den Unternehmensstandort in der bereits markant akzentuierten Silhouette des Münchner Ostens. (siehe Abb. 5)

Zum Qualitätskriterium Gesellschaftlicher Mehrwert wird ein öffentlich zugängliches „Experience Center“ angeboten, ein hochmoderner Erlebnisraum mit vielfältigen Möglichkeiten zur Auseinandersetzung mit moderner Technik. Weitere Angebote wie Wohnen, sonstige Nutzungsmischung, eine Erlebarkeit der Höhe oder eine bessere Vernetzung und direkte Zugänglichkeit aus dem „Werksviertel“ können wegen den Sicherheitsanforderungen des Unternehmens nicht implementiert werden.

Der Planungsbegünstigte hat bereits zahlreiche Projekte im Werksviertel realisiert, die zum gesellschaftlichen Mehrwert beitragen – darunter die denkmalgeschützte, identitätsstiftende Rhenania Villa, das i8 im iCampus als erstes Bürogebäude in Holzhybridbauweise, das Plaza Center mit Kletterhalle und öffentlich zugänglichem Dachgarten sowie die WA2(5) als erstes Wohnbauprojekt im Werksviertel.

Die Projektidee hat die Kapazität die Qualitätskriterien Städtebau, Architektur und Klima und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Auf die einzelnen fachlichen Anforderungen muss im Verfahren noch differenzierter eingegangen werden. Im Bereich Nachhaltigkeit und Stadtklima stehen entsprechende Gutachten und Konzepte noch aus.

Die Planung des Hochhauses kann u.a. Auswirkungen auf die Windzirkulation und bodennahe Luftströme hervorrufen. Es ist daher auf die Aufenthaltsqualität in den Freiflächen, um den Hochpunkt zu achten und im weiteren Verfahren durch ein Windkomfortgutachten zu untersuchen.

Der Kriterienkatalog ist auch im vorgesehenen Realisierungswettbewerb zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Qualitätskriterien für das Hochhaus ist in den nächsten Planungsschritten kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die Ergebnisse sind in der Umsetzung zu sichern, etwa durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, qualitätssichernde Maßnahmen wie einem Gestaltungsleitfaden, Bemusterungen in der Umsetzung und einem städtebaulichen Vertrag.

Grünplanung

Die Geschäftsfelder, in denen der Planungsbegünstigte tätig ist, erfordern aus Sicherheitsgründen ein weitestgehend abgeschlossenes Betriebsgelände. Daher ist es nur in untergeordnetem Umfang möglich, allgemein zugängliche Freibereiche oder öffentliche Grünflächen bereitzustellen. Vorstellbar ist dies im Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem Hochpunkt, welcher auch eine öffentlich zugängliche kulturelle Nutzung im Erdgeschoss aufnehmen soll. Ergänzend können die umliegenden öffentlichen Straßenräume gestalterisch und ökologisch im Ideenwettbewerb aufgewertet werden.

Innerhalb des gesamten Betriebsgeländes, außerhalb des Planungsumgriffs, sind attraktive, von der Belegschaft vielseitig nutzbare Freiflächen, geschaffen worden. Das sogenannte „Campusband“ setzt die Idee des nördlichen Kommunikationsbands im „Werksviertel“ fort (siehe Abb. 1) und wird auch innerhalb des abgeäuerten Betriebsgeländes des Planungsbegünstigten als grüne Freifläche integriert. Bestandsbäume sollen so weit möglich erhalten und mit klimaresilienten Neupflanzungen ergänzt werden, um beschattete, bioklimatisch positive Aufenthaltsbereiche für die Beschäftigten anzubieten. Die Versorgung mit nutzbaren Freiflächen erfolgt entsprechend den geltenden Freiflächenorientierungswerten.

Verkehrliche Erschließung

Die benötigten Stellplätze für das Vorhaben sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die ausschließlich über eine Zufahrt am östlichen Rand des Betriebsgeländes an der Ampfingstraße erreichbar ist. Dadurch wird der motorisierte Individualverkehr (MIV) in der Mühldorf- und der Trausnitzstraße weitgehend vermieden.

Zusätzlich soll ein Mobilitätskonzept dazu beitragen, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren – unter anderem durch die Möglichkeit einer Stellplatzabläse.

Das Mobilitätskonzept reduziert den Stellplatzbedarf durch eine Kombination aus flexibler Stellplatzvergabe, Carsharing, Fahrgemeinschaften und einer Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen wie Radverkehr und ÖPNV-Nutzung. Zuschüsse für das Deutschlandticket, hochwertige Fahrradabstellplätze mit Ladeinfrastruktur und ein digitales Buchungssystem optimieren die Nutzung vorhandener Stellflächen. Durch regelmäßiges Monitoring und Anpassungen wird sichergestellt, dass die Stellplatzreduzierung langfristig erfolgreich bleibt, ohne die Mobilitätsbedürfnisse der Beschäftigten zu beeinträchtigen.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Ein Fall der Sozialgerechten Bodennutzung liegt voraussichtlich vor, da der vorgesehene Bebauungsplan zu Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichen Umfang führt und SoBoN-relevante Lasten für die Landeshauptstadt München zu erwarten sind. Die SoBoN 2021 ist einschlägig, da das Vorhaben jedoch keinen Wohnanteil vorweist, wird keine Bindung in Höhe von 40% erfolgen.

Die Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung hat sich am 19.03.2025 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

6. Weiteres Vorgehen

Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs

Um ein qualitätsvolles Gesamtkonzept zu gewährleisten und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, plant die Eigentümerin des Planungsgebiets in enger Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München die Auslobung eines Planungswettbewerbs. Dabei soll insbesondere die Gestaltung des Hochhauses im Zusammenspiel mit dem „Werksviertel“ erfolgen, sodass es sich angemessen in die bestehende Hochhauskulisse einfügt. (siehe Abb. 6)

Sowohl die Architektur, der Städtebau als auch die Freiraumplanung sind dabei essenzieller Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die in den vorgenannten Ausführungen zur Ausgangssituation, die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und Rahmenbedingungen, wie auch die Qualitätskriterien der Hochhausstudie sollen in der Auslobung aufgenommen werden.

Der Wettbewerb soll als nichtoffener Ideen- und Realisierungswettbewerb im kooperativen Verfahren gemäß § 3 Abs. 5 der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt werden.

Die Neubebauung mit den zugehörigen Freiflächen auf privatem Grund soll dabei den Realisierungsteil, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen den städtebaulichen Ideenteil bilden. Die Wettbewerbsaufgabe soll die Gestaltung der Straßenräume (Ideenteil) und aller Freiflächen innerhalb des Baugebiets (Realisierungsteil) umfassen, sodass eine abgestimmte freiraumplanerische Konzeption sichergestellt wird. Zur Teilnahme am Wettbewerb sollen 10 interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros eingeladen werden.

Das Auftragsversprechen aus dem Realisierungsteil umfasst die Gebäudeplanung und die Freianlagenplanung. Das Planungskonzept soll die Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung bilden.

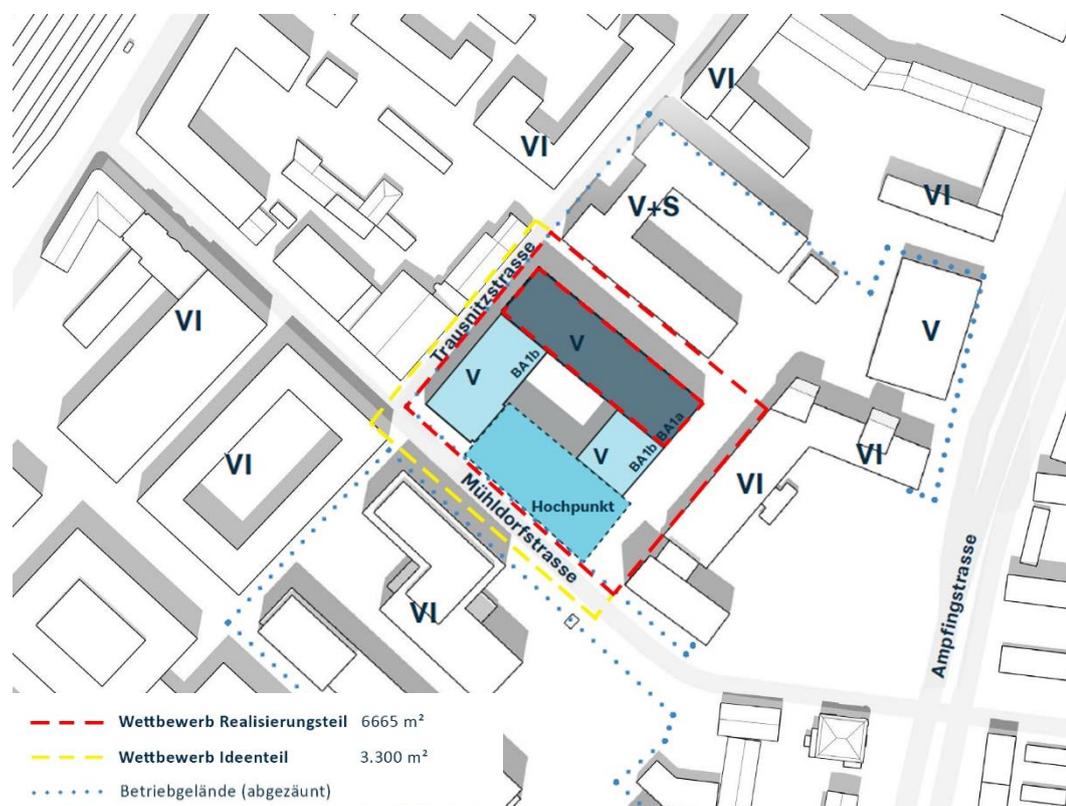


Abb. 6 © RKW Architektur+

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der **Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes Berg am Laim** hat sich in der Sitzung vom 27.05.2025 mit der Planung befasst und diesen einstimmig zugestimmt (Anlage 5).

Der Bezirksausschuss des **14. Stadtbezirkes Berg am Laim** hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferent, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung M = 1 : 5.000 schwarz umrandete Gebiet Trausnitzstraße (nördlich), Mühldorfstraße (südlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Den im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 „Planungsziele“ und Ziffer 4 „Planungskonzept“ genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
Zu den zentralen Planungszielen zählen insbesondere:
 - Schaffung eines prägenden Quartierszeichens gemäß der Hochhausstudie 2023
 - Die Ermöglichung der zukunftsfähigen Entwicklung eines ortsansässigen Gewerbeunternehmens.
 - Erstellung der planerischen Grundlage für ein klimaneutrales Gebäude im Betrieb.
 - Anlage attraktiver, vielseitig nutzbarer bodengebundener Freiflächen und begrünter Dachgärten als Erholungs- und Aufenthaltsbereiche für die Belegschaft.
3. Es besteht Einverständnis, dass die Planungsbegünstigte in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen Realisierungswettbewerb zur Klärung der baulichen Konzeption nach den Maßgaben, Zielen und Rahmenbedingungen dieser Beschlussvorlage auslobt und durchführt.
4. Die Landeshauptstadt München ist im Preisgericht zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (vertreten durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Uni. Florenz) Merk als Fachpreisrichterin), der Stadtrat durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses des 14. Stadtbezirkes im Preisgericht als Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter vertreten sein sollen. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden städtischen Fachdienststellen werden als sachverständige Beraterinnen und Berater hinzugezogen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. - III.

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V

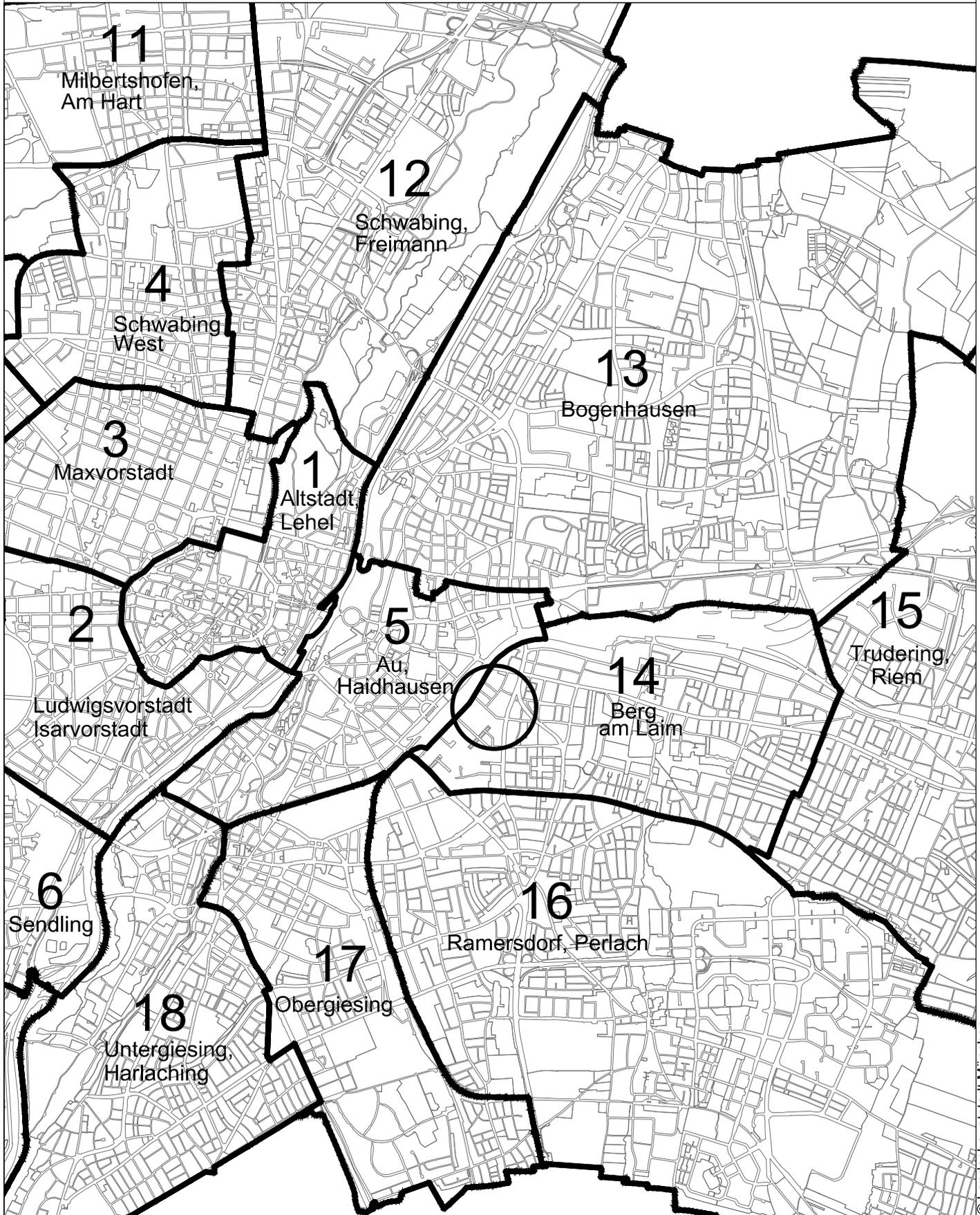
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 14
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 P
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V



© Landeshauptstadt München

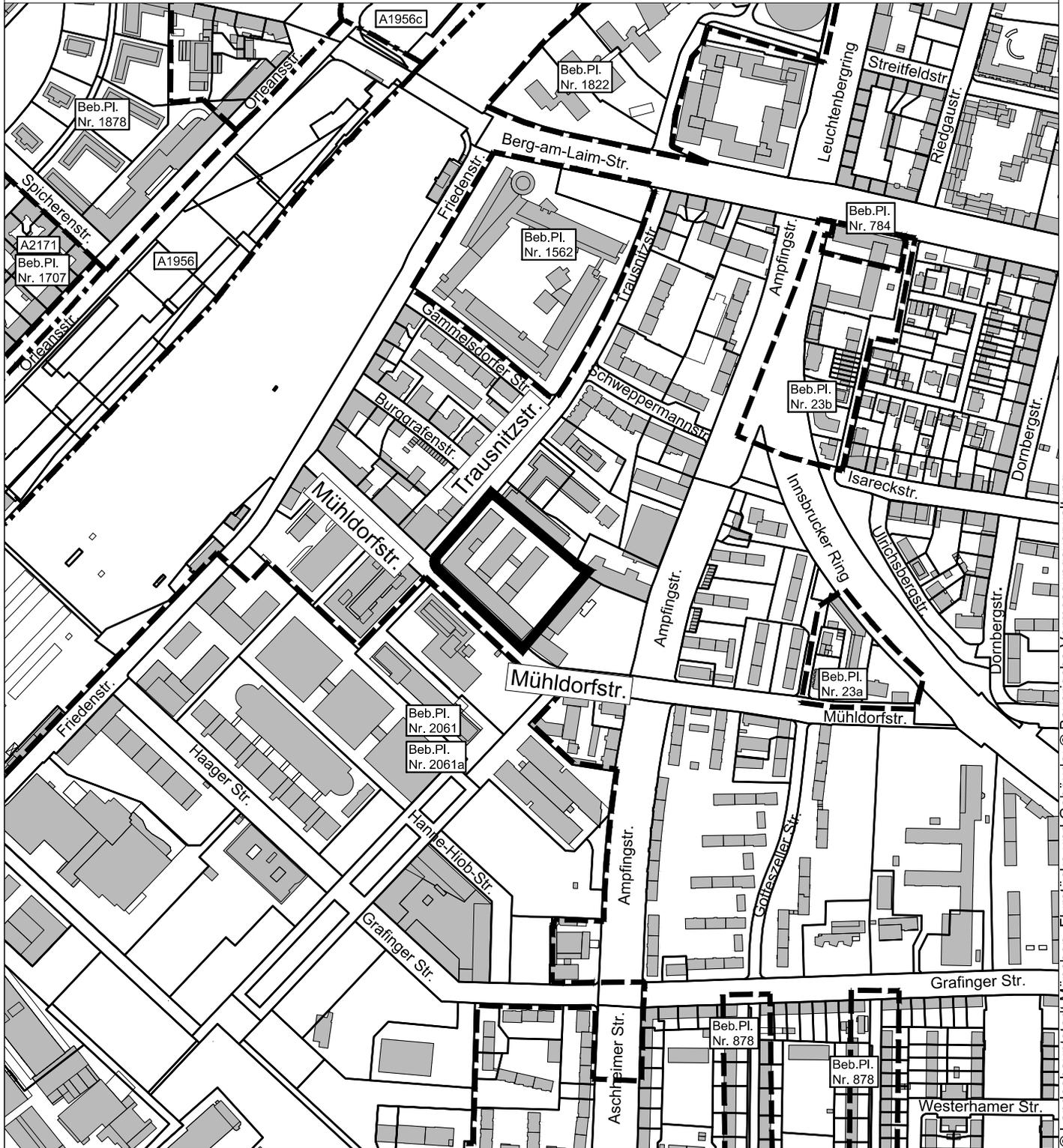


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lage im Stadtgebiet



Lage der beabsichtigten
Überplanung



Legende:

-  Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage
-  Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:
-  Rechtsverbindl. Beb.Pl.
-  Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

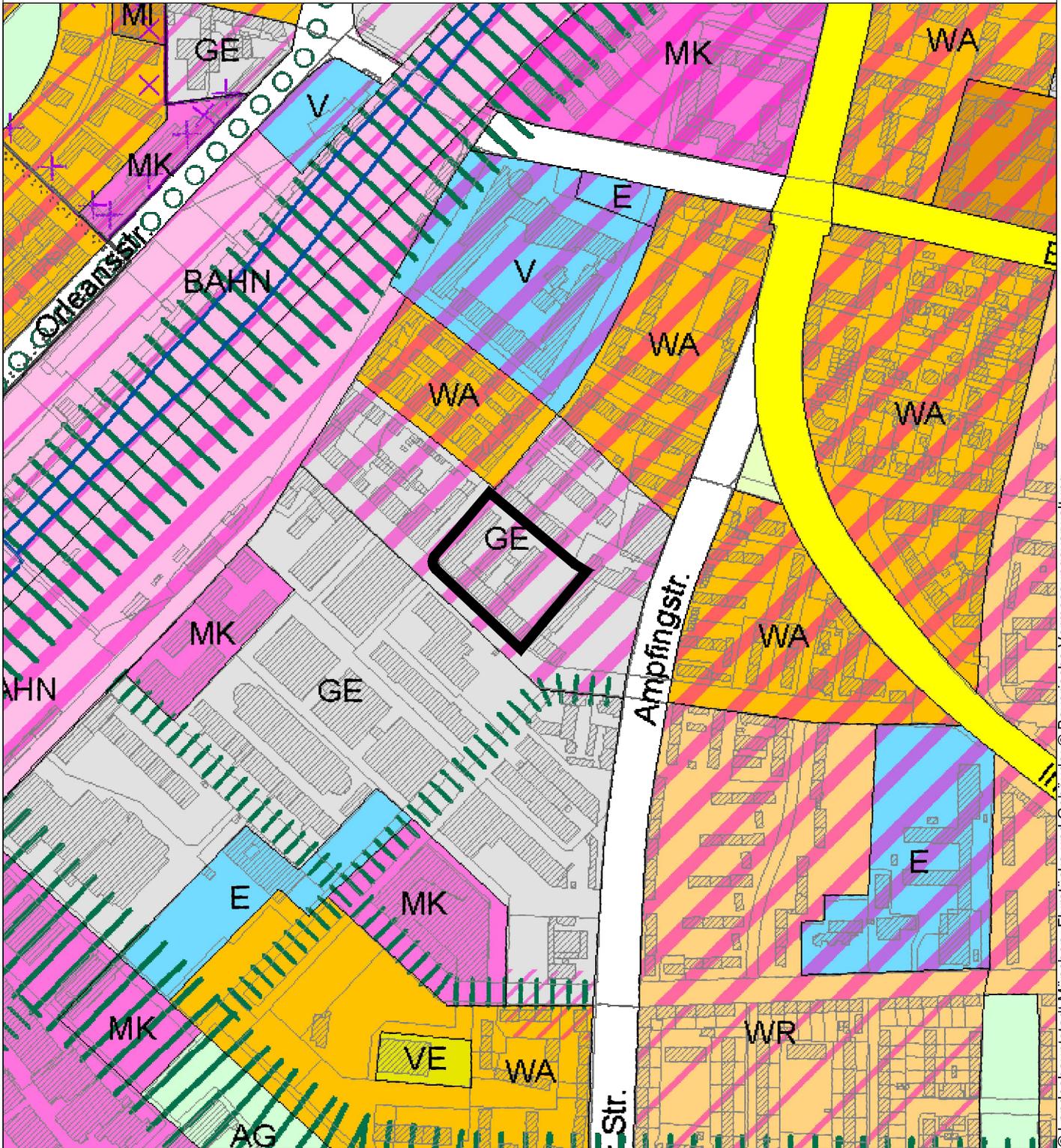


Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2201

Bereich:
Trausnitzstraße (nördlich),
Mühldorfstraße (südlich),
Flurstück 174/8

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 32 P

am 06.03.2025



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2201

Bereich:
Traunitzstraße (nördlich),
Mühldorfstraße (südlich),
Flurstück 174/8

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 32 P

am 06.03.2025

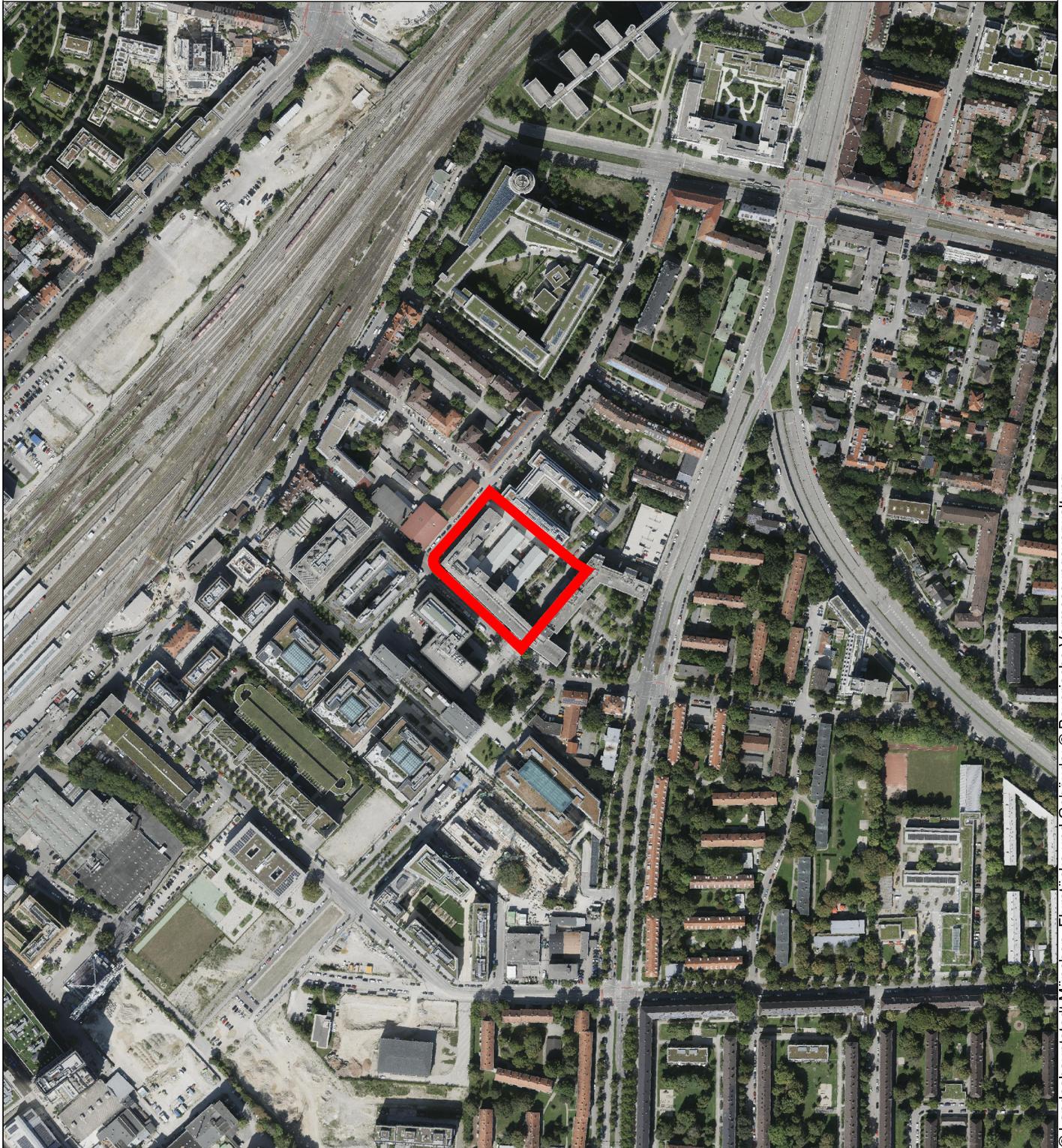
Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000





Legende:



Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage



M = 1 : 5000



Luftbild zum
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2201

Bereich:

Traunitzstraße (nördlich),
Mühldorfstraße (südlich),
Flurstück 174/8

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 32 P

am 06.03.2025

Bezirksausschuss des 14. Stadtbezirkes
Berg am Laim



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN-HAII-30V

Vorsitzender
Alexander Friedrich

Privat:
Mail: friedrichalex86@outlook.com

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40
81660 München
Telefon: 233 – 6 14 86
Telefax: 233 – 6 14 85
bag-ost.dir@muenchen.de

München, 28.05.2025

Ihr Schreiben vom:
15.05.2025

Ihr Zeichen:
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16730

Unser Zeichen:
3.1.6 / 05.2025

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. XXXX,
Trausnitzstraße (östlich),
Mühdorfstraße (nördlich)**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 14 – Berg am Laim

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16730

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom xx.xx.xxxx (VB)
Öffentliche Sitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 14 Berg am Laim hat sich in seiner Sitzung am 27.05.2025 mit o.g. Vorhaben befasst und stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans einstimmig zu.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Friedrich
Vorsitzender im Bezirksausschuss 14
Berg am Laim