

Telefon: 0 233-22036
22267
24881
Telefax: 0 233-24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2169
Deisenhofener Straße (nördlich)
Untersbergstraße (östlich)
Wargauer Straße (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1803)**

- Aufstellungsbeschluss -

**B) Durchführung eines städtebaulichen und
landschaftsplanerischen Workshops**

Stadtbezirk 17 - Obergiesing-Fasangarten

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03214

Anlagen:

1. Übersichtsplan M=1:5.000
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Verkleinerung des Bebauungsplans Nr. 1803
4. Flächennutzungsplan
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes Obergiesing-Fasangarten vom 12.05.2021

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

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

A) Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung

1. Planungsanlass

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, am Standort der Versicherungskammer Bayern (VKB) in Giesing an der Deisenhofener Straße eine Erneuerung und Erweiterung des dortigen Bürostandortes zu ermöglichen.

Aktuell (Stand 2018) hat die Versicherungskammer Bayern mit Konzernsitz und Hauptstandort in der Maximilianstraße im Lehel ca. 1.100 und am Standort Giesing ca. 4.000 Arbeitsplätze. Die Versicherungskammer Bayern möchte auch zukünftig beide Standorte in München halten. Um eine zukunftsfähige und effiziente Unternehmensstruktur zu stärken, ist das Ziel des Unternehmens, den Standort in Giesing als Campus zur Bündelung der operativen Einheiten auszubauen und

dort weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Der Ausbau des Standortes in Giesing soll auf den bereits vorhandenen Flächen der Versicherungskammer Bayern erfolgen. Für einen Neubau soll ein bestehendes Gebäude abgerissen werden. Das Vorhaben der Versicherungskammer Bayern reagiert mit der Strategie der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen zum Schutz noch unversiegelter Flächen auf die anhaltende Verknappung von Siedlungs- und Freiflächen in der Landeshauptstadt München und entspricht damit den aktuellen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit der Verdichtung der Nutzung ist die Planung den gleichzeitig komplexer werdenden Anforderungen der Stadtplanung anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgriff, Größe, Eigentümer des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet der Versicherungskammer Bayern befindet sich im 17. Stadtbezirk Obergiesing - Fasangarten ca. 3 km Luftlinie südlich des Stadtzentrums und hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Der Umgriff umfasst die Flurstücke 15907/0, 15907/1, 15908/2, 15908/3, 15908/5, 15909/22 und 15909/24 (alle Gemarkung München, Sektion 8). Die Flurstücke des Planungsgebiets befinden sich im Eigentum der Versicherungskammer Bayern. Eine Anpassung der umgebenden Straßenbegrenzungen wird aufgrund der umfangreichen vorhandenen, direkt an die Straßen angrenzenden Bebauung im Zuge dieses Verfahrens nicht angestrebt; die umgebenden Straßenflächen werden daher nicht in den Planungsumgriff einbezogen. Künftige Umgestaltungen der Straßen werden gegebenenfalls unabhängig davon weiterverfolgt.

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangssituation

Derzeitige Nutzung

Die Bestandsgebäude der Versicherungskammer Bayern mit überwiegend fünf bis sieben Geschossen und darüberliegenden punktuellen Technikaufbauten bilden zur Warngauer Straße und Untersbergstraße eine geschlossene städtebauliche Kante mit einem großzügigen Durchgang im Bereich des Haupteingangs an der Warngauer Straße. Das Gebäude Deisenhofener Straße 63 steht als Solitärbau in einer parkähnlich angelegten Fläche innerhalb des ansonsten urban geprägten Planungsgebietes.

Die Bestandsgebäude im Planungsumgriff weisen vorwiegend Büronutzung auf.

Der Standort der VKB in Giesing umfasst neben den Gebäuden im Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1803 auch Gebäude nördlich der Warngauer Straße (Warngauer Straße 41-31, 47 und Schlierseestraße 28), westlich der Untersbergstraße (Untersbergstraße 14) sowie östlich angrenzend an der Deisenhofener Straße 75.

An der Ecke Deisenhofener Straße / Untersbergstraße sowie östlich der Bürogebäude (an der Warngauer Straße 42, 44, 56 und 58) befindet sich zudem Wohn-

nutzung.

Das Planungsgebiet weist für die Bewohnerschaft und Angestellte der VKB Aufenthaltsbereiche auf. Das Gebiet ist für Fußgänger*innen gut durchlässig. Die im Bebauungsplan Nr. 1803 im Nordosten für die Öffentlichkeit als Erholungsangebot dinglich gesicherte Freifläche im MK 1 stellt sich derzeit als Wiese mit randlichem Baumbestand dar.

Umgebungssituation

Im Stadtbezirk Obersendling – Fasangarten befinden sich sehr unterschiedliche Bau- und Siedlungsstrukturen. Die städtebauliche Struktur im Quartier des Planungsgebietes ist durch Blockrand- und Zeilenbebauung mit durchschnittlich fünf Geschossen geprägt. In der weiteren Umgebung befinden sich auch einzelne höhere Gebäude.

Naturhaushalt, Vegetation und Fauna, Freiraumnutzung

Der Freiraum im Planungsgebiet ist parkartig gestaltet, mit einem insgesamt sehr vitalen Bestand vorrangig heimischer Laubbäume aus der jeweiligen Bauzeit der Verwaltungsgebäude, zum Teil jedoch auch wertgebende Altbäume.

Prägende Gehölzbestände kommen vorwiegend im Vorgarten an der Deisenhofer Straße sowie entlang der Wegeverbindungen vor bzw. umgeben das markante Verwaltungsgebäude. Aufgrund des hier bestehenden städtischen Siedlungsgebietes mit einer dichten Bebauung sowie der wenigen und kleinen Grünflächen weist das Planungsgebiet und die Umgebung bioklimatisch eine ungünstige Situation auf.

Es ist insbesondere mit dem artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Gebäude- und Gehölzbrütern, von Vögeln sowie von Fledermäusen zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird im weiteren Verfahren erforderlich und wurde bereits beauftragt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der würmzeitlichen Niederterrasse, deren sandige Kiese eine Mächtigkeit von ca. 12 - 14 m erreichen. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 525,50-525,80 m ü. NHN und somit bei etwa 8 m unter der Geländeoberkante (GOK), der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 10 - 12 m unter GOK. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Südosten nach Nordwesten gerichtet.

Bis auf die für die Öffentlichkeit (dinglich) gesicherte Grün- und Freifläche im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 1803 (südlich der Warngauer Straße) gibt es in der direkten Umgebung keine öffentlich nutzbaren Erholungsflächen. Diese Fläche weist keine bis nur geringe Aufenthalts-, Spiel- und/oder Erholungsqualität auf.

Die nächsten öffentlichen Erholungs- und Aufenthaltsangebote bestehen im Weißenseepark, am Walchenseeplatz sowie im Ostfriedhof in ca. 300 bis 600 m Entfernung.

Das Planungsgebiet ist für Fußgängerinnen und Fußgänger durchlässig (gesichert durch dinglich festgesetzte Wegeverbindungen) gestaltet.

2.3. Verkehrliche Ausgangssituation

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes ist gewährleistet. Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Sammelstraßen Deisenhofener Straße und Warngauer Straße.

Der Mittlere Ring liegt relativ nah und kann auf verschiedenen Wegen erreicht werden (nach Südwesten zur Tegernseer Landstraße bzw. nach Süden zur Chiemgaustraße).

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die direkt an das Planungsgebiet angrenzende U-Bahnstation Untersbergstraße (mit Zugang an der Ecke zur Deisenhofener Straße) gut angebunden. Darüber hinaus verkehren in der Umgebung mehrere Buslinien sowie in der Schlierseestraße auch Trambahnlinien. Mit dem Giesinger Bahnhof in unmittelbarer Nähe besteht (in ca. 500 m Entfernung) eine Anbindung an das S-Bahn-Netz.

Für die bestehenden Bürogebäude der VKB im Planungsumgriff wurden bislang (entsprechend verschiedener Genehmigungen und Tekturen bis 2004) insgesamt 374 Stellplätze errichtet und 410 Stellplätze abgelöst. Dabei ist u. a. berücksichtigt, dass der Bebauungsplan Nr. 1803 festsetzt, dass in den entsprechenden Baugebieten nur 35 % der Kfz-Stellplätze von Nichtwohnnutzungen errichtet werden dürfen.

Entlang der angrenzenden Straßen und in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes ist Längsparken im öffentlichen Straßenraum möglich. Für Teilbereiche (Deisenhofener Straße und Untersbergstraße) wird der Parkraum bewirtschaftet. Die Parkraumbewirtschaftung wird in den nächsten Jahren um die Bereiche Giesinger Bahnhof und Walchenseeplatz erweitert. Im Zuge dessen kann auch die Bewirtschaftung der Warngauer Straße eingeführt werden. Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen keine weiteren Straßen.

Radwege befinden sich in allen dem Gebiet umliegenden Straßen. Entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr der Landeshauptstadt München von 2002 ist die Untersbergstraße als Hauptverkehrsrouten und die Deisenhofener Straße als Nebenroute für Radwege ausgewiesen. Die Radwege in der Werinherstraße sollen ausgebaut werden, ein Ausbau für die Deisenhofener Straße wird geprüft. Ansonsten sind in der näheren Umgebung keine aktuellen Ausbaumaßnahmen geplant.

Die Straßen sind von Fußwegen gesäumt. Darüber hinaus sind im Planungsgebiet fußläufige Erschließungen zwischen Warngauer Straße und Deisenhofener Straße vorhanden, die entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1803 gesichert sind.

2.4. Vorbelastungen

Lärmvorsorge

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen (hauptsächlich von der Deisenhofener Straße) sowie Gewerbelärmimmissionen aus Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft ein.

Erschütterung

Aufgrund der unmittelbar unterhalb der Deisenhofener Straße verlaufenden U-Bahn-Strecke müssen zusätzlich die vom U-Bahn-Betrieb ausgehenden Erschütterungen bzw. sekundären Luftschallimmissionen im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung beurteilt und gegebenenfalls für das Planvorhaben notwendige Maßnahmen aufgezeigt und berücksichtigt werden.

Lufthygiene

Eine für das Planungsgebiet repräsentative Messstelle des städtischen freiwilligen NO₂-Messnetzes besteht nicht. Gemäß einer in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthaltenen NO₂-Immissionsprognose des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist für das Bezugsjahr 2020 keine Überschreitung des NO₂-Jahresgrenzwertes im direkten Umgriff des Planungsgebietes prognostiziert. Die relevanten Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden seit dem Jahr 2012 im Stadtgebiet München eingehalten. Damit ist in der Ist-Situation davon auszugehen, dass die relevanten lufthygienischen Grenzwerte im direkten Planungsumfeld eingehalten werden.

Stadtklima

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenstadtbereich, für den eine hohe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung charakteristisch sind. Das Planungsgebiet und das Umfeld weisen demzufolge eine überwiegend weniger günstige bioklimatische Situation auf. Die relativ gute Durchgrünung des Gebiets verhindert eine noch schlechtere Einstufung des Areals.

Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Standortes mit zum Teil umweltrelevanten Einrichtungen bestand für einen Großteil des insgesamt ca. 36.000 m² großen Bebauungsplangebiets Nr. 1803 Altlastenverdacht. Bereits Ende der 1990er Jahre wurden nahezu flächendeckend festgestellte Bodenverunreinigungen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen größtenteils beseitigt. Lediglich im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Planabschnitt sind abfallrechtlich relevante Restbelastungen im Untergrund verblieben.

Für einen ca. 1.200 m² großen Flächenanteil westlich des Gebäudes an der Wangauer Str. 56 liegen bisher keine Informationen vor. Dieser Bereich wird gegenwärtig als Freifläche genutzt. Bei einer Nutzungsänderung wären hier noch altlastenspezifische Bodenuntersuchungen erforderlich.

Des Weiteren sind für einen ca. 950 m² großen Bereich im Umfeld der Deisenho-

fener Straße 57-59 im Untergrund verbliebene aufgefüllte Böden bis in ca. 3 m Tiefe mit zum Teil deutlichen Schadstoffbelastungen, insbesondere an Blei, im Auffüllmaterial bekannt. Eine von den Auffüllungen ausgehende Gefährdung des Schutzgutes „Menschliche Gesundheit“ und das in ca. 12 m Tiefe anstehende Grundwasser ist nicht abzuleiten. Die aufgefüllten Böden liegen teilweise im Einzugsbereich der geplanten Standorterweiterung der Versicherungskammer Bayern. Im Zuge der Neubebauung anfallender Bodenaushub ist daher einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel

Zu Kampfmitteln liegen keine gesicherten Informationen vor. Da das Planungsgebiet zum größten Teil bebaut ist, ist davon auszugehen, dass Kampfmittel voraussichtlich nicht mehr vorhanden sind. Dennoch soll im weiteren Planungsprozess die Erforderlichkeit einer Kampfmitteluntersuchung geprüft werden.

2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist der Planungsbereich als Kerngebiet MK dargestellt. Dieses MK zwischen der Warn-gauer Straße und der Deisenhofener Straße dehnt sich nach Westen bis zur Rot-wandstraße aus. Südlich ist ein Reines Wohngebiet dargestellt. Nördlich davon befinden sich Gemeinbedarfsflächen für Erziehung und Religion. Südöstlich ist ein Mischgebiet dargestellt. Der Landschaftsplan sieht vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor.

Da im Rahmen der Planung keine Änderung der Art der Nutzung geplant ist, ist der Bebauungsplan weiterhin aus den Darstellungen des geltenden Flächennut-zungsplans mit integrierter Landschaftsplanung entwickelt.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) ist der Bereich als GE-B-Flä- che dargestellt, d. h. dort soll höherwertiges, verdichtetes Gewerbe angesiedelt sein bzw. werden. Die allgemeine Zielhaltung des GEWI ist, Gewerbeflächen in kompakter Bauweise und gemischter Nutzung umzusetzen, um flächen- und res- sourcensparende Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Die aktuelle Büronut- zung der Versicherungskammer Bayern entspricht diesen Zielen.

Zentrenkonzept / Einzelhandel

Das Vorhaben befindet sich im Umgriff des Nahbereichszentrums an der Deisen- hofener Straße, in dem aktuell kein Nahversorger in zeitgemäßer Größe vorhan- den ist. Eine Stärkung der Nahversorgungssituation wäre wünschenswert. Die In- tegration einer großflächigen Einrichtung im Gebiet ist aber aus verschiedenen Gründen (Flächenbedarfe, konkurrierende Ziele hinsichtlich Verkehr, Lärm, Grün) nicht möglich. Es soll daher geprüft werden, ob ggf. eine kleinere Einrichtung (ggf. auch als Kiosk) integriert werden kann, die auch den öffentlichen Raum be- lebt und Angebote für die Nachbarschaft bringt.

Hochhausstudie

Die Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild von 1995 (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) sieht in dem Planungsgebiet keine Potentiale für Strukturverdichtung.

Im aktuellen Entwurf der Hochhausstudie (HHS), der am 05.02.2020 dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17706), ist der betroffene Bereich der „Zone II - Maßstäblich Gestalten“ zugeordnet. Der sogenannte Zonenplan dient einer Ersteinschätzung zur Einordnung in eine mögliche Höhenkategorie. In der Zone II ist der Bezugsmaßstab für neue Entwicklungen die Traufhöhe der Umgebung. Eine proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit darüber hinausgehenden Akzenten ist nach dem Entwurf der HHS an geeigneten Standorten zusätzlich möglich. Für diese Überhöhungen wird in der Studie eine Größenordnung bis zu ca. 35 % Überschreitung der Traufhöhe angegeben.

Eine Entwicklung von Hochpunkten über diese Größenordnung hinaus sieht die HHS nur unter besonderen Voraussetzungen vor, die den Ausnahmefall begründen. Die Voraussetzungen hierfür liegen aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung - insbesondere durch die stadträumliche Einordnung des Standortes - nicht vor. Da auch die VKB eine Höhenentwicklung deutlich über den o. g. Rahmen hinaus nicht anstrebt, wurden weitere Prüfungen diesbezüglich (z. B. Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung) nicht veranlasst.

Handlungsraumkonzept

Mit Beschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12592) hat die Vollversammlung des Stadtrats sowohl die Einführung des Handlungsraummodells in München als auch die Durchführung der Umsetzungsphase im Handlungsraum 3 beschlossen. Die Handlungsräume sind definiert als Schwerpunktbereiche der Stadtentwicklung, in denen das Zusammenwirken von (soziodemografischen) Rahmenbedingungen, Veränderungsdruck und anstehenden Entwicklungsvorhaben ein besonderes Maß an städtischer Planung und Koordination notwendig macht.

Das Vorhaben an der Deisenhofener Straße 63 liegt im Handlungsraum 3, genauer im Teilraum Giesinger Bahnhof / Parkviertel.

Der Teilraum wird im Handlungsraumkonzept als Gebiet mit hohen soziodemografischen Herausforderungen beschrieben. Allerdings sind in den letzten Jahren bereits soziale Einrichtungen entstanden bzw. ausgebaut worden (z. B. Pöllatpavillon). Auf aktuelle Anfrage hierzu hat das Sozialreferat mitgeteilt, dass vor Ort neue Räume für eine Erziehungsberatungsstelle gesucht werden. Inwieweit diesem Bedarf zeitlich und planerisch im Planungsgebiet bzw. im Umfeld entsprochen werden kann, ist im Zuge der weiteren Planungen zu klären.

Für die Deisenhofener Straße wurde im Handlungsraumkonzept die Förderung von Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft in den dortigen Erdgeschosszonen als Ziel formuliert. Dies deutet auf Leerstandsproblematiken bzw. mangelnde Attraktivität der dortigen Ladenflächen hin. Deshalb wäre es aus Sicht des Handlungsraumkonzeptes wünschenswert, wenn mit dem Vorhaben in den künftig

straßennah-orientierten Erdgeschoss Flächen für Ankernutzungen geschaffen werden könnten, die sich positiv auf das Umfeld auswirken. Dies ist allenfalls in sehr untergeordnetem Umfang möglich, da im Wesentlichen Büroflächen geschaffen werden sollen.

Der Teilraum ist durch den Mittleren Ring auch stark lärmbelastet und insgesamt eher verkehrsbelastet, jedoch nicht im direkten Umfeld des Planungsgebietes. Die verkehrlichen Auswirkungen einer Erweiterung des Bürostandortes und ggf. neu hinzukommender Nutzungen sind zu untersuchen und aus Sicht des Handlungsraumkonzeptes weitestmöglich zu reduzieren.

Das Quartier ist insgesamt durch eine dichte Bebauung und eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Grünflächen gekennzeichnet. Eine Reduzierung der derzeit noch im Straßenbild sichtbaren Grünflächen auf dem Gelände wird daher aus Sicht des Handlungsraumkonzeptes zunächst kritisch gesehen. Mindestens müssen die fußläufigen Wegebeziehungen über das Gelände für die Öffentlichkeit erhalten bleiben.

Im Handlungsraum werden aktuell auch die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz diskutiert. Die Auswirkungen der geplanten Neubauten auf das lokale Mikroklima sollen untersucht werden. Der Neubau selbst sollte mit Blick auf den Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) in Bauweise und Betrieb so gestaltet sein, dass dieses Ziel unterstützt wird.

Da die Ziele des Handlungsraumkonzeptes den im vorliegenden Beschluss fachlichen Rahmenbedingungen bzw. Zielen entsprechen, wird zur Frage der Umsetzung im Zuge der weiteren Planung auf die jeweiligen Ausführungen verwiesen.

2.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planfeststellung

Die U-Bahn wurde planfestgestellt; voraussichtlich hat die vorliegende Planung aber keine Auswirkungen auf die planfestgestellten Flächen.

Planungsrecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1803, der seit dem 20.10.1999 rechtsverbindlich ist. In diesem Bebauungsplan wird das Gebiet, das jetzt überplant werden soll, als Kerngebiet festgesetzt.

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr.1803 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung und Bündelung der Arbeitsplätze der Versicherungskammer Bayern in München am Standort Giesing zu schaffen. Auf dieser Grundlage erfolgte zwischenzeitlich die Errichtung der Bürogebäude entlang der Warngauer und Untersbergstraße. Die Gebäude an der Untersbergstraße 14 wurden in den Jahren 1998 / 1999 in Betrieb genommen, das Gebäude Warngauer Straße 30 im Jahr 2004.

Bisher sind am Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1803 entsprechend den Festsetzungen Gebäude mit insgesamt 73.175 m² Geschossfläche (GF) und Höhen von fünf Vollgeschossen mit Traufhöhen von 20,00 m; teilweise zurückgesetzten sechs Vollgeschossen mit Traufhöhen von 22,50 m bis zu 23,50 m und mit sieben Vollgeschossen (zurückgesetzt) in den Kerngebieten MK 1, 2 und 3 zulässig. Befreiungen wurden für ein achttes Geschoss als allseitig zurückgesetztes Technikgeschoss erteilt.

Das Planungsgebiet an der Deisenhofener Straße 63 ist Teilfläche des Bereichs MK 1, für das eine Geschossfläche als Höchstmaß von insgesamt 68.650 m² und eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt sind. Für den Teilbereich des MK 1 an der Deisenhofener Straße 63 ist zudem eine Baugrenze und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von zwei bis sechs Geschossen festgesetzt. Die Grünordnung legt insbesondere Flächen als zu begrünen und zu bepflanzen fest. Zudem sind vereinzelt Bäume als zu erhalten sowie Dienstbarkeiten für eine gute Durchwegung für die Allgemeinheit und für eine öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche im Nordosten festgesetzt.

Mit der bestehenden Bebauung wird das zulässige Maß der Nutzung weitgehend ausgeschöpft, teilweise wurden bereits Befreiungen für leichte Überschreitungen der Geschossfläche erteilt. Eine weitere Mehrung der dortigen Kerngebietsflächen ist im Rahmen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Es ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt. Die erforderlichen Änderungen betreffen voraussichtlich die im Bebauungsplan Nr. 1803 festgesetzten Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3. Entsprechend soll der neu aufzustellende Bebauungsplan diese Bereiche umfassen.

Denkmalschutz

Es wurde durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) geprüft, ob das Verwaltungsgebäude der Versicherungskammer Bayern an der Deisenhofener Straße 63 aus dem Jahr 1975 in die Denkmalliste nachzutragen sei. Mit Schreiben vom 07.10.2020 teilte das BLfD jedoch mit, dass die Voraussetzungen hierfür entsprechend des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes nicht erfüllt seien und daher kein Eintrag in die Denkmalliste erfolgt.

Das Gebäude an der Deisenhofener Straße 59 ist außerdem als Einzeldenkmal eingetragen. In der Liste wird es geführt als „Mietshaus, viergeschossiger Mansardwalmdachbau mit breitem Zwerchhaus, Eisenbalkon und Putzgliederung, barockisierender Jugendstil, um 1910“. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die gestaltete Ostfassade zu erhalten.

Der Heimatpfleger hat bei Befassung der Heimatpfleger- und Denkmalsitzung (HDS) darauf hingewiesen, dass aus städtebaulicher Sicht die vorgesehene Höhenentwicklung für das Gebäude – wie generell eine den Blockrand überragende Bebauung – nicht positiv gesehen wird und dringend einer Untersuchung im städtebaulich umfassenden Kontext bedarf. Die städtebaulich herausragende Wirkung der bedeutenden, kath. Pfarrkirche „Maria Königin des Friedens“ (Gebäude der Gemeinschaft, Arch. R. Vorhoelzer, Einzelbaudenkmal) darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Aus Sicht des Heimatpflegers sollte mit der Neustrukturierung die Gelegenheit ergriffen werden, die in Ansätzen vorhandene Blockrandbebauung an der Deisenhofener Straße wieder zu komplettieren. Dies wird nicht im Sinne einer Wiederherstellung eines historischen Zustandes oder aus Gründen des Denkmalschutzes angestrebt; vielmehr stellt aus Sicht des Heimatpflegers ein „Weiterdenken“ der in der näheren Umgebung vorhandenen und prägenden Blockrandstrukturen ein mögliches Vorbild für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Quartier dar. Dementsprechend wird die künftige Bebauung in Fortsetzung der westlichen bzw. östlichen Ansätze einer Blockrand-Bebauung auch direkt an der Grundstücksgrenze vorgeschlagen.

Im Hinblick auf zukünftige Weiterentwicklungen des Quartiers wird insbesondere von Seiten des Heimatpflegers angeregt, den Umgriff des Bebauungsplan Richtung Südosten um die Grundstücke Deisenhofener Str. 75-79e auszuweiten (entspricht dem Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 234a) bzw. diesen Bereich zumindest in langfristige Überlegungen (Rahmenplan) einzubeziehen.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung sollen die vorgetragenen städtebaulichen Ziele der weiteren Planung jedoch nicht verpflichtend vorgegeben werden, insbesondere, da dies zwingend die Beseitigung des gewachsenen Baumbestandes nördlich des Deisenhofener Straße erfordern würde. Im Rahmen der weiteren Planungen soll daher unter Berücksichtigung auch konkurrierender Ziele geprüft werden, ob bzw. inwieweit eine Blockrandschließung vorgesehen werden soll. Die Auswirkungen der Planung auf die Stadträume sind unbedingt zu bedenken und zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wirkung der – nochmals deutlich höheren - Pfarrkirche „Maria Königin des Friedens“ wird dennoch nicht befürchtet. Der Empfehlung einer Aufweitung des Planungsgebietes wird nicht gefolgt, da dieser Bereich erst kürzlich generalsaniert wurde und in den nächsten Jahrzehnten nicht angepasst werden soll. Im Rahmen des Workshops sollen für diesen Bereich aber ggf. langfristige Planungshinweise eingeholt werden.

3. Planungsziele

Mit der Planung soll der Standort der Versicherungskammer Bayern zeitgemäß, städtebaulich wie landschaftsplanerisch verträglich weiterentwickelt und gestärkt werden. Dabei soll auf die entsprechenden örtlichen Gegebenheiten reagiert sowie hohe Nachhaltigkeitskriterien beachtet werden. Die bestehende Nutzung als Bürostandort der Versicherungskammer Bayern wird beibehalten.

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrliche und sonstige Ziele verfolgt werden:

Städtebau:

- Zeitgemäße und verträgliche Weiterentwicklung des Bürostandortes;
- Nachverdichtung des Standortes durch Abriss und Neubau mit Minimierung der zusätzlich erforderlichen Neuversiegelung;

- Einfügen der Bebauung in den städtebaulichen Kontext;
- Gestalten einer angemessenen Straßenfront zur Deisenhofener Straße;
- Beleben der Erdgeschosszonen an der Deisenhofener Straße;
- Proportionale Weiterentwicklung des Höhenprofils mit einzelnen Überhöhungen um bis zu + 35 % gegenüber der Umgebung;
- Berücksichtigen der Immissionsbelastungen und sonstigen Rahmenbedingungen;
- Einbeziehung, Sicherung und angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Wegeführung im Planungsgebiet in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung.

Freiraum:

- Erhalt der prägenden und wertgebenden Bäume insbesondere an der Deisenhofener Straße;
- zusätzliche Durchgrünung des Planungsgebiets durch neue Baumpflanzungen, Schaffung von Großbaumstandorten;
- funktional und gestalterisch hochwertige Aufenthaltsbereiche für die Beschäftigten ebenerdig sowie auf den Dachflächen;
- Vermeidung zusätzlicher großflächiger Versiegelung im Vergleich zum Bestand, Dach- und Fassadenbegrünung u. a. als Beitrag zum Klimaschutz;
- flächensparende Erschließung (Zuwege, Zufahrten, Feuerwehr etc.) des Planungsgebietes gemäß dem erforderlichen Mindestmaß;
- Bewältigung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen.

Verkehrliche Ziele:

- Verträgliches Einbinden des Neuverkehrs in das bestehende, örtliche Hauptstraßennetz und Verteilung auf die Tiefgaragenzufahrten;
- attraktive und verkehrssichere Anbindung des Gebietes an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie an Ziele von besonderer Bedeutung (z. B. U-Bahnhof Untersbergstraße sowie Bus- und Tramstationen, U- und S-Bahn-Station Giesinger Bahnhof);
- Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fußverkehr
- flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen;
- verkehrsplanerisches Konzept zur verträglichen Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs (MIV);
- Aufstellen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des MIV und Prüfung, ob die Tiefgarage auch als Anwohnergarage genutzt werden könnte.

Sonstige Ziele:

- Entwicklung im Sinne der Sozialverträglichkeit, Nachhaltigkeit, der Energieeffizienz sowie des Klimaschutzes u. a. unter dem Einsatz von ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien;
- Berücksichtigung der typischen Ansprüche verschiedener Nutzergruppen im Sinne des Gender Mainstreaming und der Inklusion.

3.1. Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung

Um zu ermitteln, ob bzw. in welchem Umfang und wie dort eine Nachverdichtung möglich ist, hat die VKB Voruntersuchungen durchgeführt. Das höchste Potential für eine Nachverdichtung wurde dabei auf dem Grundstück Deisenhofener Straße 63, auf dem derzeit ein Bestandsgebäude aus den 70-er Jahren steht, gesehen. In den Voruntersuchungen wurde sowohl eine Optimierung des Bestands, ein Abriss und Neubau an Stelle des Gebäudes Deisenhofener Straße 63 mit Erhalt der Tiefgarage und eine komplette Neustrukturierung geprüft. Die Optimierung des Bestands wurde letztlich ausgeschlossen, da im Bestandsgebäude kein modernes Bürokonzept mit attraktiven, flexiblen und zukunftsfähigen Arbeitsplätzen umsetzbar ist. Zudem weist das Bestandsgebäude auf Grund des Grundrisszuschnitts eine schlechte Belichtung sowie eine mangelhafte Energiebilanz auf. Auch ein Erhalt der Tiefgarage soll aufgrund ökonomischer, statischer und struktureller Gesichtspunkte nicht weiterverfolgt werden.

Im Ergebnis strebt die VKB daher eine komplette Neustrukturierung des Grundstücks Deisenhofener Straße 63 mit Abriss des bestehenden Gebäudes samt Tiefgarage und zeitgemäßer Neubebauung für zeitgemäße Büroarbeitsplätze an. Bei Abriss des bestehenden Gebäudes mit einer GF von ca. 13.000 m² soll daher eine neue Bebauung mit ca. 40.000 m² GF entstehen.

Der Neubau soll soweit möglich unterirdisch an den Bestand (Warngauer Straße 30) angebunden werden; eine oberirdische Anbindung (Brücke) soll als Option vorgehalten werden.

Es wird von gestaffelten Gebäudehöhen und maximal bis zu neun Geschossen ausgegangen, was eine leichte Erhöhung gegenüber dem bisherigen Bestand im Planungsgebiet bedeutet. Die weitere Ausformulierung von Kubatur und Höhenentwicklung soll im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens erarbeitet werden.

Der Neubau ist sensibel sowohl in den Block als auch die umgebenden Stadträume einzufügen; dabei sollen auch die Straßenräume und Höhenentwicklungen der weiteren Umgebung berücksichtigt werden. Die Anordnung und Gestaltung der verschiedenen Räume des Bürostandortes soll so erfolgen, dass im Erdgeschoss einladende Räume und Außenwirkung, insbesondere entlang der Durchwegungen und der Deisenhofener Straße, gewährleistet sind. Die Anordnung ergänzender Raumangebote mit sozialen und / oder kulturellen Angeboten bzw. flexibler Nutzung soll geprüft werden.

3.2. Soziale Infrastruktur

Die vorgesehene Planung von Büroflächen erzeugt keine ursächlichen Bedarfe im Sinne der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Landeshauptstadt München.

Auf Grund der verbesserungswürdigen Versorgungssituation in der Umgebung, insbesondere für unter 3-jährige Kinder, besteht im KitaPIB 17.1 jedoch Bedarf für ein Haus für Kinder mit zwei Kinderkrippen- und zwei Kindergartengruppen.

Die VKB hat in der Vergangenheit (im Zuge des Neubaus Warngauer Straße 30) bereits einen Ausbau der Kindertageseinrichtungen finanziell unterstützt (Königin des Friedens, Warngauer Straße 27) und verfügt dort für die eigenen Beschäftigten über ein Kontingent an Plätzen, welches jedoch nur selten ausgeschöpft wird. Die Nachfrage der VKB-Beschäftigten wird weiterhin als nicht ansteigend und somit gering eingeschätzt. Zusätzlicher Bedarf wird über eine Partnerschaft mit einem Träger abgefangen, der über mehrere Einrichtungen in München und im Umland an typischen Wohnstandorten verfügt, da von den Beschäftigten bevorzugt Plätze in der Nähe des Wohnortes und nicht des Arbeitsortes nachgefragt werden.

Aus diesem Grund und da im Planungsgebiet eine zukünftige Kindertageseinrichtung mit Blick auf die An- und Abfahrt sowie die Außenanlagen kaum unterzubringen ist, soll im Zuge des weiteren Planungsverfahrens dort keine Kindertageseinrichtung vorgesehen werden. Die VKB besitzt jedoch Flächen in der näheren Umgebung, die aus deren Sicht für eine Kindertageseinrichtung geeignet wären. Diese Möglichkeit soll im weiteren Verlauf des Planungsprozesses geprüft und diskutiert werden.

3.3. Freiraum

Es ist ein freiräumliches Konzept zu finden, das durch eine prägnante Gestaltung maßgeblich zur Attraktivität und Identitätsbildung beiträgt und eine gute Eingrünung sowie Durchquerung des Planungsgebietes sichert. Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringern sich die Grün- und Freiflächen. Daher ist es besonders wichtig, die Funktionen Stadtklima und Naturschutz in geeigneter Weise zu stärken.

Das Konzept soll in der öffentlich nutzbaren Grün- und Freifläche (zugunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherte Gehrechtsfläche) im Nordosten des Planungsgebietes vielfältige Nutzungen (vor allem für Erholung, Aufenthalt und Spiel) sowie in den restlichen Freiflächen weiterhin gut nutzbare ebenerdige Aufenthaltsflächen für die Beschäftigten ermöglichen. Freiflächennutzungen auf den Dachflächen sollen, soweit möglich, als zusätzliche Freiraumangebote geprüft werden.

Dem Erhalt bestehender und vor allem wertgebender Bäume sollte eine klare Priorität vor der Neupflanzung gegeben werden. Insbesondere die bereits im Bebauungsplan Nr. 1803 zum Erhalt festgesetzten, ortsbildprägenden Bäume entlang der Deisenhofener Straße und randlich zur Deisenhofener Straße 75 sind zwingend zu erhalten. Die Möglichkeiten zum Erhalt durch Verpflanzung weiterer wertgebender Bäume (zum Beispiel 3 sehr gut entwickelte und erhaltenswerte Tulpenbäume auf der Tiefgarage westlich des Gebäudes Deisenhofener Straße 63 sowie eine Baumreihe, aus der Untersbergstraße kommend und den Erschließungsweg säumend) sollte angestrebt und geprüft werden.

Um Qualitätseinbußen im Freiraum bei der Realisierung zu vermeiden, ist die Erreichbarkeit der Geschossflächen nach den Anforderungen des vorbeugenden

Brandschutzes (vgl. DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr) bei der Konzeption zu beachten.

Artenschutz

Die Vorprüfung hat ergeben, dass Baumhöhlen vorhanden sind und auch die Fassaden der für den Abriss vorgesehenen Gebäude als Quartiere für Fledermausarten und artenschutzrechtlich relevante Vogelarten geeignet. Deshalb sind die faunistischen Kartierungen im weiteren Verfahren zu vervollständigen und Unterlagen für eine „spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) mit den erforderlichen Maßnahmen zu erstellen, um den Anforderungen des Artenschutzes zu entsprechen.

3.4. Verkehr

ÖPNV

Die hervorragende Anbindung an den ÖPNV, insbesondere durch die Lage unmittelbar an der U-Bahn-Haltestelle Untersbergstraße, soll im Rahmen der verkehrlichen Konzepte berücksichtigt werden, um eine verträgliche Erschließung der Planung zu gewährleisten.

Motorisierter Individualverkehr

Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche motorisierte Individualverkehr muss im vorhandenen Straßennetz verträglich bewältigbar sein. Hierzu liegt ein erstes Gutachten vor, das dies in Aussicht stellt. Voraussetzung hierfür ist die Steuerung des Parkverkehrs durch Verteilung auf die beiden Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen. Detailliertere Prüfungen und Ausarbeitungen hierzu müssen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens erfolgen.

Ruhender Verkehr

Die für den erweiterten Bürostandort erforderlichen Kfz-Stellplätze (für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen) sind in der Tiefgarage unterzubringen. Konkrete Konzepte hierzu sowie zum Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze entsprechend der Maßgaben der Fahrradstellplatzsatzung sind zu erarbeiten.

Die beiden bestehenden Tiefgaragenzufahrten (Warngauer und Untersbergstraße) und des Ladehofs (Untersbergstraße) sollen erhalten bleiben. Derzeit wird das Gebäude Deisenhofener Straße 63 über die Tiefgaragenzufahrt Untersbergstraße erschlossen, für den Neubau soll die gleiche Erschließung beibehalten werden. Nach Abriss eines Teilbereichs der bestehenden Tiefgarage sollen künftig in einer neu zu errichtenden mehrgeschossigen Tiefgarage die bisherigen sowie zusätzliche Stellplätze untergebracht werden. Die Versicherungskammer Bayern strebt die Errichtung von 270 zusätzlichen Stellplätzen an. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens ist ein Konzept zur verträglichen Unterbringung der Stellplätze zu erarbeiten; dabei sind Art und der Umfang der erforderlichen und verträglichen Stellplätze nochmals zu prüfen.

Um die Freiflächen vor den Emissionen der Tiefgarage(n) zu schützen, ist die Abluftableitung über die Dächer vorzusehen.

Fuß- und Radverkehr

Die Planungskonzeption soll die Nahmobilität durch Verbesserung der räumlichen Erschließung und der Erreichbarkeit einschließlich Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fußverkehr fördern. Im Planungsgebiet soll ein durchgängiges, attraktives Wegenetz bestehen bleiben, das es erlaubt, wichtige Punkte (Erholungs- und Spielflächen, Kindertageseinrichtungen, die Haltestellen des ÖPNV) auf kurzem und sicherem Wege zu erreichen.

Mobilitätskonzept

Darüber hinaus soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden, das Umsetzungsmöglichkeiten für eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität aufzeigen soll.

3.5. Immissionsschutz

Lärm

Eine gutachterliche Ersteinschätzung zur schalltechnischen Situation unter Berücksichtigung des einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms liegt vor und kann zunächst Grundlage der weiteren Planungen sein.

Detailliertere schalltechnische Betrachtungen (z. B. der Vorbelastung durch Gewerbelärmemissionen, der haustechnischen Anlagen im Plangebiet, Verkehrslärberechnungen auf Grundlage abgestimmter Verkehrszahlen etc.) werden im Rahmen der weitergehenden Planung notwendig sein. Die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Luft und Geruch

Auf Grundlage erster Einschätzungen zu den verkehrlichen Auswirkungen wurde die mikroskalige lufthygienische Immissionsprognose für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO₂, PM10 und PM2,5 durchgeführt. Neben der prognostizierten Verkehrsschadstoffbelastung wurde die bestehende Gebäudekonfiguration (Nullfall) sowie der Planfall (unter Berücksichtigung der dann angenommenen Verkehrsmengen) abgebildet. Die Immissionsgrenzwerte der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, BImSchV) für die untersuchten Schadstofftypen innerhalb des Plangebietes werden, abgesehen von den punktuell wirkenden Tiefgaragenein- und -ausfahrtsbereichen sowie der Warenanlieferungszone, zuverlässig eingehalten.

Es ist darauf zu achten, keine neuen Immissionsorte und somit Betroffenheiten im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten zu schaffen.

3.6. Nachhaltigkeit

Aspekte der Nachhaltigkeit sind wesentliche Bestandteile aller Planungsschritte. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, Nachhaltigkeit auch auf kommunaler Ebene zu gestalten.

Nachhaltige Stadtentwicklung kann nur gelingen, wenn die drei Sektoren Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt im Rahmen der Planung ausgeglichen zusammenwirken und ökonomische, ökologische, kulturelle sowie institutionelle Qualitätskri-

terien integriert betrachtet und bewertet werden.

Energie- und Klimaschutz

Als ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Entwicklung ist der Belang des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der globalen Klimaveränderungen hat die Vollversammlung des Stadtrats am 18.12.2019 den Klimanotstand ausgerufen und die Ausarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2035 für die gesamte Landeshauptstadt beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525).

Um die ambitionierten Ziele der Klimaneutralität bis 2035 für die Landeshauptstadt München zu erreichen, dürfen Neubauprojekte die Treibhausgasemissionen (THG) im Stadtgebiet nicht weiter erhöhen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans sollen daher die beschlossenen Ziele und Instrumente des o. g. Grundsatzbeschlusses entsprechend berücksichtigt und das Ziel der Klimaneutralität verfolgt werden.

Folgende Ansatzpunkte für einen klimaneutralen und nachhaltigen Gebäudestandard sollen daher im Zuge der weiteren Planung geprüft werden:

- Gebäudeform und Gebäudestellung sowie Anteil und Ausrichtung von Fensterflächen tragen zur Verminderung des Wärme- und Kühlbedarfs bei (beispielsweise kann durch die Gebäudestellung passive Solarwärmenutzung im Winter oder die Verschattung im Sommer optimiert werden).
- Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, sollten die Gebäude als Niedrigstenergiegebäude, d. h. mit einem stark reduzierten Wärme-, Kühlungs- und Strombedarf ausgeführt werden.
- Der Energiebedarf der Gebäude sollte zunächst minimiert und der Rest zu einem größtmöglichen Anteil durch CO₂-arme Energien gedeckt werden (z. B. mit SWM-Fernwärme oder erneuerbaren Energien).
- Lokal verfügbare erneuerbare Energiequellen (z. B. Solarenergie) sollten frühzeitig geprüft werden, um die benötigten Flächen für die effiziente Erzeugung (z. B. durch Heizzentralen), Verteilung (z. B. Nahwärmenetze) und Versorgung der Gebäude mit erneuerbaren Energien bereits im Planungsstadium zu berücksichtigen.
- Die Flächenaufteilung von Flachdächern ist frühzeitig hinsichtlich der sinnvollen, aber konkurrierenden Nutzungen zu untersuchen: Solarenergieerzeugung, Regenwasserrückhalt, Verdunstungskühlung, Biodiversität und Aufenthalt/Erholung (Dachgärten).
- Planerische Lösungen, die zur Verringerung des Verkehrsaufwands der Nutzer beitragen (Sharing-Angebote, Elektromobilität, Fahrradstellflächen), reduzieren die verkehrsbedingten Emissionen.

Es wäre wünschenswert - sobald ein konkreter Planungsentwurf vorliegt - ein energetisches Fachgutachten zu erstellen, um den Energiebedarf, die Treibhausgas (THG)-Emissionen und mögliche Energieversorgungsvarianten sowie daraus abgeleitete Maßnahmen für die Neubauten zu ermitteln. Da das Planungsgebiet

im Fernwärmebereich der Stadtwerke München (SWM) liegt, wäre ein Anschluss an die Fernwärme möglich. Darüber hinaus sollten aber die Energieverluste durch einen hohen baulichen Standard der Gebäudehülle soweit als möglich reduziert werden, da die SWM-Fernwärme aktuell und auch in Zukunft nicht völlig klimaneutral ist. Eine sinnvolle Ergänzung zur Fernwärme ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zur Nutzung des Solarpotentials auf den Dächern und/oder an den Fassaden. Dies sollte im Rahmen der energetischen Fachberechnung untersucht und ein in Abwägung mit den Grünbelangen sinnvolles Solarpotential für die Gebäude bzw. für das Planungsgebiet – in Abhängigkeit der zukünftigen voraussichtlich gewerblichen Nutzung – ermittelt werden. Mit einem energetischen Fachgutachten können auch die künftigen CO₂-Emissionen der neuen Gebäude errechnet werden.

Die VKB hat mitgeteilt, dass sie das Ziel der Klimaneutralität der Landeshauptstadt München unterstützt: Das aktuelle Gebäude an der Deisenhofener Straße 63 weist einen äußerst hohen Energieverbrauch auf und hat damit eine sehr ungünstige Energiebilanz. Der Bestandsbau hat zudem nur einen eingeschränkt positiven Einfluss auf das Mikroklima am Standort. Die Schaffung von gesunden Arbeitsplätzen in einem energieeffizienten Bürogebäude hat für die VKB oberste Priorität. Nach Prüfung durch die VKB lassen sich diese Leitbilder im bestehenden Gebäude nicht adäquat umsetzen. Der avisierte Ersatzneubau wird daher einen positiven Beitrag für den Gesamt-Energieverbrauch und somit auch für den Klimaschutz leisten. Der Neubau selbst soll sich mit Blick auf den Klimaneutralitätsbeschluss des Münchner Stadtrates in Bauweise und Betrieb daran anlehnen. Die VKB sieht vor, den Neubau so zu realisieren, dass das höchste Zertifikat im gewählten Zertifizierungsmodell erreicht wird. Damit lehnt sie sich an die bereits durchgeführte Zertifizierung am Standort Warngauer Straße 30 an. Es kann davon ausgegangen werden, dass das neue Gebäude mindestens den KfW 70-Standard bzw. besser erreichen wird.

Im Rahmen der Planung soll weiterhin umfassend untersucht werden, welche Energiekonzepte sinnvoll umsetzbar sind. Hierzu gehören beispielsweise nachhaltige Energiegewinnung (Photovoltaik) und Mobilitätskonzepte (z. B. Car-/Bicycle-Sharing-Modelle) sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas am Standort durch eine qualitative Gestaltung der Freianlagen. Durch das bestehende Gebäudeensemble am Standort Giesing ist auch ein gesamtheitlicher technischer Energieverbund möglich, welcher untersucht wird.

Klimaanpassung

Die bioklimatische Situation wird sich voraussichtlich durch die Zunahme der bebauten und somit versiegelten Fläche (damit Verringerung der Grün- und Freifläche) nicht verbessern. Geschlossene Innenhöfe können in Hitzeperioden zu einer Überhitzung dieser Höfe führen, eine riegelhafte Bebauung könnte die Durchlüftung des Gebiets behindern. Daher sollten Alternativen dazu geprüft werden.

Um eine Überhitzung zu vermeiden, sollte die Neuplanung (gilt auch ggf. für geschlossene Innenhöfe) so konzipiert werden, dass das Gebiet beispielsweise durch eine offene Gebäudestruktur gut durchlüftet und die Freiflächen intensiv

eingegrünt werden.

In hohem Maße sind Potentiale für Begrünung und Grünausstattung zu untersuchen und umzusetzen, um die bioklimatische Situation, insbesondere in potentiellen Innenhöfen, kleinräumig zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung, die einer Überhitzung der Gebäude entgegenwirken sowie eine Wärmedämmung unterstützen können. Neben dem Baumerhalt ist besonderer Wert auf die Neuschaffung von Großbaumstandorten zu legen. Daher ist bei Standorten für Großbäume über Tiefgaragen ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.

Um einer weiteren bioklimatischen Verschlechterung des Gebiets vorzubeugen sowie bei Hitzeperioden für eine ausgleichende Wirkung und bei Starkregenereignissen für eine höhere Regenwasserrückhaltung zu sorgen, sollten folgende, die Grünplanung ergänzende Punkte berücksichtigt werden:

- der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten,
- bestmöglicher Erhalt der aktuell vorhandenen Grünflächen ist anzustreben,
- bezüglich der Dachnutzung ist eine frühzeitige Abstimmung über die Aufteilung der Dachflächen notwendig, um Dachbegrünung und Solarnutzung sinnvoll zu kombinieren,
- es ist für ausreichend große Versickerungs- und Regenwasserrückhalteflächen zu sorgen, damit anfallendes Niederschlagswasser auch bei Starkregenereignissen möglichst vollständig im Planungsgebiet versickern kann,
- bei der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen im Freien ist auf die Schaffung einer guten bioklimatischen Aufenthaltsqualität und mikroklimatischen Vielfalt in Form einer abwechslungsreichen Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen zu achten.

Gender Mainstreaming - Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen

Nachhaltig bedeutet aber auch, dass sich die künftige Planung im Sinne einer gendergerechten Planung gemäß der Anforderungen und Interessen von Frauen und Männern in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickeln soll.

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 erreicht werden, insbesondere durch die Schaffung gut einsehbarer und belebter öffentlicher Bereiche und Wege sowie durch Sichtverbindungen dorthin und zu Orientierungspunkten.

Das Thema Nachhaltigkeit soll auf ganzheitliche Weise über alle Phasen des Workshopverfahrens Berücksichtigung finden. Somit wird eine intensive Auseinandersetzung der teilnehmenden Büros mit den anspruchsvollen Nachhaltigkeitsanforderungen als auch die Integration dieser Parameter in den Gestaltungsprozess verlangt. In der Folge wird für die Ergebnisse des Workshopverfahrens eine gleichermaßen hohe Gestaltungs- und Nachhaltigkeitsqualität erwartet.

4. Verfahrensart

Die angestrebte Erweiterung des Standortes der VKB soll entsprechend der vorliegenden Ziele und Rahmenbedingungen weiter konkretisiert werden (siehe hierzu Buchstabe B) – Durchführung Workshopverfahren). Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, soll im Anschluss ein entsprechender Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden.

Es soll geprüft werden, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, den Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring durchgeführt werden kann.

Das weitere Bebauungsplanverfahren soll entsprechend dem Ergebnis dieser Prüfung fortgeführt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung entspricht bereits den Zielen der Planung.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die „Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung“ wurde in der Sitzung vom 11.11.2020 mit der Planung befasst und hat festgestellt, dass nach derzeitiger Sachlage die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung bei der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung kommen. Eine Grundzustimmung wurde unabhängig davon eingeholt und liegt mit Unterschrift vom 11.12.2020 vor.

B) Durchführung Workshopverfahren

Mit diesem Beschluss werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen für die weiteren Planungen des Bürostandortes festgelegt.

Neben der weiteren Entwicklung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konfiguration stellt auch die Konzeption der innenräumlichen Organisation dieser „neuen Bürowelten“ eine wesentliche Aufgabe dar. Für die VKB ist dieser Planungsaspekt aufgrund der Eigennutzung und somit spezifischer Ansprüche an die Büro- und Grundrisskonfiguration von besonderer Bedeutung.

Da insbesondere die Entwicklung „neuer Bürowelten“ im engen Dialog und Diskurs zwischen Planungsbüros und Auftraggeberin entwickelt werden soll, plant die VKB zur Entwicklung konkreter Konzepte für den Standort ein Workshopverfahren. Die Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele soll dabei in den Planungsprozess integriert werden.

Die VKB schlägt daher in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vor, das Workshopverfahren als Mehrfachbeauftragung durch die VKB von mindestens drei Planungsgemeinschaften (der Fachrichtungen Architektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur) umzusetzen. Der Planungsprozess soll in mehrere Stufen gegliedert werden, wobei in einer ersten Planungsstufe zunächst die städtebauliche und landschaftsplanerische Konfiguration mit Beteiligung der Verwaltung

und Politik diskutiert werden soll und in einer 2. Stufe dann (ohne Beteiligung der Verwaltung und der Politik) Konzepte zu den „neuen Bürowelten“ entwickelt werden. Die Diskussion soll jeweils mit einem dem Schwerpunkt angepassten Expert*innengremium geführt werden.

Um die Umsetzung der hier formulierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele der Landeshauptstadt München zu gewährleisten, sollen diese bereits in die Aufgabenstellung einfließen. Außerdem soll das Expert*innengremium in der ersten Planungsstufe auch durch Vertreter*innen der Landeshauptstadt München (entsprechend der Vertretung bei Wettbewerben durch Stadträt*innen / Bezirksausschuss / Verwaltung) besetzt und durch mindestens drei externe Planer*innen der Fachrichtungen Hochbau / Städtebau / Landschaftsarchitektur begleitet werden.

Die VKB wird nach Ausarbeitung der Planungskonzepte das geeignetste Planungskonzept auswählen. Aufgrund der immensen Bedeutung dieser Entscheidung für die weitere Arbeit der VKB kann sich diese hierbei nicht dem Votum des externen Gremiums unterwerfen, stellt aber in Aussicht, dieses umfassend zu berücksichtigen.

Die Befassung der entsprechenden Gremien der Landeshauptstadt München, insbesondere des Stadtrates, soll daher im Anschluss erfolgen. Im Zuge dieser nochmaligen Befassung des Stadtrates soll dann die Zustimmung zu den ausgearbeiteten Planungen und der Auftrag zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf dieser Grundlage eingeholt werden.

Die weiteren Schritte des Bebauungsplanverfahrens, insbesondere die Beteiligung der Öffentlichkeit und die entsprechende Beteiligung der Behörden sind im Anschluss vorgesehen.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks - Obergiesing-Fasangarten wurde mit der Beschlussvorlage gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 6.1) Bezirksausschusssatzung mit Schreiben vom 23.04.2021 zum Beschlussentwurf angehört. Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 11.05.2021 mit der Planung befasst und einstimmig folgenden Beschluss gefasst (siehe auch Anlage 5):

„Der BA 17 empfiehlt maximal 7-geschossig zu planen; Weiterhin empfiehlt der BA, auf eine Doppelnutzung der Garagen sowie eine Durchwegung der Anlage Wert zu legen, damit sich der Neubau in die umliegende Wohnbebauung einfügt.“

Stellungnahme:

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung weist hinsichtlich der Empfehlung des BA 17 maximal 7-geschossig zu planen darauf hin, dass entsprechend der Bedarfsermittlungen der VKB und der hierauf aufbauenden Voruntersuchungen, wie unter Punkt „3.1 Art und Maß der Nutzung, Höhenentwicklung“ im Vortrag der Referentin dargestellt, davon ausgegangen wird, dass eine neue Bebauung mit ca. 40.000 m² GF, deren Umsetzung bei gestaffelten Gebäudehöhen auch einzelne Überhöhungen bis zu 9 Geschossen ergibt, erforderlich wird. Eine Festlegung auf maximal 7 Geschosse wäre daher aus Sicht der VKB nicht wünschenswert. Auch entsprechend dem Entwurf der Hochhausstudie sind einzelne Überhöhungen grundsätzlich möglich. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung soll daher keine grundsätzliche Beschränkung auf 7 Geschosse erfolgen, jedoch wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der - auch bisher schon - formulierten städtebaulichen Ziele auf eine „verträgliche Weiterentwicklung des Bürostandortes“ und das „Einfügen der Bebauung in den städtebaulichen Kontext“ im Rahmen der weiteren Planungen besonderer Wert gelegt wird.

Die „Sicherung und Herstellung der Durchwegung des gesamten Planungsgebiets für den Fußverkehr“ ist – wie unter Punkt „3.4. Verkehr“ im Vortrag der Referentin dargestellt – ohnehin bereits als Planungsziel angestrebt und auch aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu befürworten. Auch die VKB hat dazu dargestellt, dass die Integration des dortigen Standortes in die Nachbarschaft in München-Giesing dem Konzern immer ein wichtiges Anliegen war. Das Grundstück ermöglicht bereits heute, auch auf Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes, eine sehr gute öffentliche Durchwegung für Passanten sowohl in der Richtung Nord-Süd als auch Ost-West, teils auch mit Möglichkeiten zum Verweilen. Aus Sicht der VKB und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung soll die Möglichkeit der Durchwegung selbstverständlich erhalten und um eine im Planungsgebiet zu entwickelnde hochwertige Freiraumgestaltung erweitert werden. Um diesem Ziel nochmals mehr Gewicht zu verschaffen, wurde dies nun auch bei den stichpunktartigen Aufzählungen der Planungsziele nochmals ergänzt.

Hinsichtlich der gewünschten Doppelnutzung der Garagen – nicht nur für die VKB, sondern auch für die Öffentlichkeit bzw. Anwohnerschaft – hat die VKB zugesagt, dies im Zuge der Entwicklung des Mobilitätskonzeptes gerne zu prüfen, was auch aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu begrüßen ist und nun ebenfalls auch bei den stichpunktartigen Aufzählungen der Planungsziele aufgenommen wurde.

Der Beschlussentwurf ist mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des 17. Stadtbezirks - Obergiesing-Fasangarten hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den im Vortrag unter Planungsziele genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung mit entsprechenden Verfahrensvereinfachungen angewendet werden kann und dem Prüfungsergebnis entsprechend zu verfahren.
3. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.02.2021, M = 1:5.000 (Anlage 1) schwarz umrandete Gebiet, Deisenhofener Straße (nördlich), Untersbergstraße (östlich), Wangauer Straße (südlich) ist unter Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1803 ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2169 aufzustellen.
Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Durchführung eines Workshopverfahrens unter Berücksichtigung der im Vortrag der Referentin genannten Eckdaten und Rahmenbedingungen wird zugestimmt.
5. Die Landeshauptstadt München ist im Expert*innengremium des Workshopverfahrens zu beteiligen, wobei das Referat für Stadtplanung und Bauordnung durch Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk vertreten wird. Darüber hinaus sollen Mitglieder der Stadtratsfraktionen und die Vorsitzende des Bezirksausschusses 17 sowie ein ständig anwesender, nicht stimmberechtigter Stellvertreter bzw. Stellvertreterin aus dem Bezirksausschuss 17 vertreten sein. Vertreterinnen und Vertreter der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf hinzugezogen.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des Workshopverfahrens zu berichten und diesen vor Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zu befassen.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. - III.

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

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 17
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 Bildung und Sport
11. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
12. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
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 II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/33 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/53
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/34 B
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
24. 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