

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



Landeshauptstadt  
München

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

**Vorsitzender  
Dr. Ludwig Weidinger**

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

München, 01.06.2022

## **Stellungnahme des Bezirksausschusses 19 zum Beschlusssentwurf**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2170 Siemensallee (nördlich), Baierbrunner Straße (westlich) Grundstück Flurst. Nr. 501/67, Gemarkung Thalkirchen - Hochhaus an der Baierbrunner Straße 54 -**

#### **Zusammenfassung**

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

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

#### **Baukörper**

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

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

## **Mobilität**

### Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten

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

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

### ÖPNV

Der BA fordert eine deutliche Stärkung des ÖPNV-Angebots. da vor Ort im Umgriff des angrenzenden B-Plans 1930d ca. 3300 neue Bürger\*innen einziehen werden, 950 Arbeitsplätze geschaffen werden, die 280 Wohnheimplätze im Bestand bleiben und im Planungsgebiet ca. 1200 Arbeitsplätze entstehen sollen. Damit der ÖPNV wesentlich attraktiver wird als Fahrten mit dem eigenen PKW, fordert der BA 19 eine Verbesserung der Busanbindung, Taktverdichtungen bei U-Bahn, S-Bahn und Bus (auch in den Abendstunden), sowie als wichtigste der derzeit diskutierten Verlängerungen eine direkte Anbindung an die Tramwesttangente über die Route Aidenbachstraße und Siemensallee.

### Mobilitätskonzept

Der BA 19 begrüßt ein umfassendes Mobilitätskonzept mit vielfältigen Angeboten einer Mobilitätsstation, wie Ladestationen für E-Mobilität, Platzmanagement, Sharingmöglichkeiten (z.B. Lastenräder, Roller) und Komfort für Radfahrer\*innen. Die Zahl der Stellplätze wird dadurch auf das erforderliche Maß beschränkt und so die Belastungen durch die Tiefgarage reduziert.

## **Umwelt**

Die vom BA geforderte Optimierung des südlichen Baukörpers Richtung Baumschutz ist überzeugend gelöst, wodurch es nun sogar zu einer positiven Gesamtbaumbilanz kommt, also am Ende mehr Bäume auf dem Grundstück stehen werden, als vorher. Die landschaftsgerechte Begrünung und Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und artenreichen Blühwiesen ist ebenso positiv hervorzuheben, wie die Ersatzpflanzungen mit Großbäumen. Ebenso sind die Biodiversitätsflächen auf beiden Dächern der Zusatzbauten lobend hervorzuheben, die mit mindestens 20cm einen doppelt so hohen Substrataufbau aufweisen, wie in der Standardfestsetzung.

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

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

## **Soziales**

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

## **Kindertageseinrichtung**

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

gez.

Polina Gordienko  
2. stellv. BA-Vorsitzende