

Telefon: 0 233-25249 und 22939
25097
25299
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

PaketPost-Areal

- A) Bekanntgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplans für das PaketPost-Areal
- B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“
 - Aufstellungsbeschluss -
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
Arnulfstraße (südlich)
Birketweg (nördlich und östlich)
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)
 - PaketPost-Areal -
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)
 - Aufstellungsbeschluss -
- D) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248

**Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 09.10.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin.....	2
A) Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Masterplan.....	2
1. Verfahren und Ablauf.....	2
2. Aufgabenstellung für den Masterplan.....	3
3. Ergebnis Masterplanung.....	4
4. Vorgaben für die weitere Planung.....	6
5. Sitzung Heimatpfleger, Landesamt für Denkmalpflege und Lokalbaukommission (HDS) am 24.7.2019.....	10
6. Stadtgestaltungskommission am 23.07.2019.....	11
7. Öffentliche Informationsveranstaltungen.....	12
B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung.....	12
C) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147.....	14
1. Ausgangssituation.....	14
1.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Umgriff.....	14
1.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	14
1.3 Verkehrliche Erschließung.....	17
1.4 Vorbelastungen.....	18
1.5 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	19
2. Planungsziele.....	24
2.1 Planungsziele Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a.....	24
2.2 Fortschreibung der Planungsziele.....	26
3. Planungskonzept.....	30
4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN).....	30
D) Weiteres Vorgehen.....	30
1. Bauleitplanverfahren.....	30
2. Überarbeitung Masterplanung.....	30
3. Beirat.....	31
4. Wettbewerbe.....	31
E) Beteiligung des Bezirksausschusses, verwaltungsinterne Abstimmung.....	31
1. Beteiligung des Bezirksausschusses 9.....	31
2. Verwaltungsinterne Abstimmung der Beschlussvorlage.....	33
3. Beteiligung der Korreferentin und der Verwaltungsbeiräte.....	33
II. Antrag der Referentin.....	34
III. Beschluss.....	35

Telefon: 0 233-25249 und 22939
25097
25299
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/22 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

PaketPost-Areal

- A) Bekanntgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplans für das PaketPost-Areal
- B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“

- Aufstellungsbeschluss -
- C) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
Arnulfstraße (südlich)
Birketweg (nördlich und östlich)
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)
- PaketPost-Areal -
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

- Aufstellungsbeschluss -
- D) Weiteres Vorgehen

Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M=1 : 5.000
3. Ausschnitt rechtsverbindliche B-Pläne Nrn. 1926a und b - mit Umgriff Änderung
4. Dokumentation Masterplanung für das PaketPost-Areal

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 09.10.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Anlass der Planung

Eine private Entwicklungsgesellschaft erwarb im Sommer 2018 von der Deutschen Post zwei Grundstücke zwischen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg und strebt die Entwicklung des ca. 8,7 ha großen Areals zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung an. Auf dem Gelände befinden sich heute Einrichtungen der Post. Das Planungsgrundstück befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1926a der Landeshauptstadt München (LHM). Es umfasst dort die Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 11 sowie das Sondergebiet „Postalische Nutzungen“. Das Briefverteilzentrum, das derzeit in der denkmalgeschützten sog. Paketposthalle betrieben wird, soll künftig an einen anderen Ort verlagert werden. Damit ergibt sich die Möglichkeit einer neuen Betrachtung des Areals: Die denkmalgeschützte Halle soll ein neues Nutzungskonzept mit einem öffentlichkeitsorientierten kulturellen Anteil erhalten. Auf den weiteren Flächen der postalischen Nutzung und den derzeitigen Kerngebieten ist eine gemischte Nutzung geplant. Neben Wohnungen, Büros, Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsflächen sollen hier kreativwirtschaftliche und soziale Einrichtungen entstehen.

Über ein Planungsverfahren wurde zunächst ein qualitativvolles städtebauliches und freiräumliches Konzept (Masterplan) erarbeitet. Auf der Grundlage des Masterplans sollen ein Bebauungsplan aufgestellt (siehe Teil C) und der Flächennutzungsplan parallel geändert werden (siehe Teil B). Im Rahmen der Umsetzung ist geplant, Realisierungswettbewerbe für einzelne Bausteine durchzuführen.

A) Städtebaulicher und landschaftsplanerischer Masterplan

1. Verfahren und Ablauf

Nach dem Auszug der Post stellt die Nutzung und Gestaltung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Paketposthalle eine große Herausforderung dar und kann nicht losgelöst von der umgebenden Fläche betrachtet werden. Die ehemalige Paketposthalle wird das neue Quartier maßgeblich prägen.

Zur Entwicklung eines entsprechenden Planungskonzeptes wurde ein Masterplanverfahren gewählt, weil damit eine intensivere Bearbeitungstiefe als bei einem regulären städtebaulichen Wettbewerb möglich ist und die Aufgabenstellung nach Bedarf konkretisiert werden kann. So kann prozesshaft auf die Untersuchungs- und Entwurfsergebnisse des gesamten Areals reagiert werden, damit eine in sich schlüssige Gesamtplanung entsteht. Zudem konnte für diese spezifische Aufgabenstellung ein höchst qualifiziertes Planungsbüro gewonnen werden, das insbesondere für die qualitätvolle Auseinandersetzung mit vergleichbar großen und bedeutenden Industriedenkmalern steht und Erfahrung in der Entwicklung innerstädtischer Quartiere hat.

Die Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 10.10.2018 in einem Antrag (Antrags-Nr. 14-20 / A 4516) die Stadtverwaltung gebeten, zusammen mit der neuen Eigentümerin die Paketposthalle als Kultur- und Kreativquartier für den Stadtteil zu entwickeln und dabei insbesondere kulturelle Nutzungen zu berücksichtigen. Mit Beschluss des Aus-

schusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579) wurde dieser geschäftsordnungsmäßig behandelt und dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans für das Areal um die ehemalige Paketposthalle inklusive eines Nutzungskonzeptes für die Halle zugestimmt.

Die Eigentümerin hat das Architekturbüro Herzog & de Meuron Architekten, Basel mit Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich, mit der Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Masterplans für das sog. "PaketPost-Areal" beauftragt.

Die Erarbeitung des Masterplans wurde von einem Begleitgremium beraten, das sich aus folgenden Personen bzw. Personenkreisen zusammensetzte:

- Eigentümerin
- Stadtratsfraktionen
- Vorsitzende Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
- Stadtheimatpfleger
- Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Denkmalpflege)
- Stadtbaurätin
- Stadtverwaltung
- weitere Fachleute

Während des Planungsprozesses fanden mehrere Zusammenkünfte des Planungsteams mit dem Begleitgremium statt:

Am 17.01.2019 trafen sich das Planungsteam und das Begleitgremium zum Startkolloquium. Der Termin diente der Erläuterung und Abstimmung der Aufgabe und des Bearbeitungsumfanges der Masterplanung, einschließlich des Nutzungskonzeptes für die Paketposthalle.

Während der Bearbeitungsphase fanden am 28.02.2019 und am 04.04.2019 Zwischenpräsentationen vor dem Begleitgremium statt. Diese Termine hatten die Erörterung der Zwischenergebnisse, den Meinungsaustausch und die Beantwortung von Rückfragen zum Inhalt. In beiden Terminen wurde die Aufgabenstellung präzisiert und fortgeschrieben.

Nach einer ca. viermonatigen Bearbeitungszeit wurde dem Begleitgremium am 23.05.2019 im Rahmen einer Schlusspräsentation der Entwurf des Masterplans vorgestellt.

2. Aufgabenstellung für den Masterplan

In einem mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Briefing Paper wurden die von den Planern zu erbringenden Leistungen festgelegt und alle notwendigen Informationen zum Planungsgebiet, zu seiner Umgebung und zu den Rahmenbedingungen aufgeführt. Das Briefing Paper enthielt darüber hinaus Aussagen zu den Planungs- und Qualitätszielen, insbesondere

- Kennwerte für die zu entwickelnden Wohn- und Gewerbe-Flächen
- geplante Infrastruktur für Kinder und Senioren
- weitere vorgesehene Nutzungen
- Freiraumkonzept

- Verkehrserschließung (Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fuß- und Radverkehr und ruhender Verkehr)
- Lärmschutz
- Stadtbildverträglichkeit
- Nachhaltigkeit und Gender Mainstreaming

Übergeordnetes Ziel der Entwicklung ist die Realisierung eines Stadtbausteins mit urbanem Charakter. Ein stadträumlich prägendes Gebäudeensemble mit Hochpunkten und einer dicht verwobenen urbanen Nutzungsmischung soll das neu entstandene Nahbereichszentrum an der Wilhelm-Hale-Straße stärken. Die Paketposthalle übernimmt dabei eine zentrale Rolle. Sie soll ein multifunktionales Nutzungskonzept mit kulturellen Angeboten erhalten und so ein Ort der Begegnung, des Austausches und der Kommunikation werden. Ein neues Nutzungskonzept von gesamtstädtischer Bedeutung soll den Ort und das gesamte Quartier am Hirschgarten prägen und in der Stadtgesellschaft verankern. Im Zusammenwirken mit der städtebaulichen Idee sollte ein Freiraumsystem entwickelt werden, das attraktive öffentliche und private Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität generiert und den Erholungsflächenbedarf, der durch die neuen Nutzerinnen und Nutzer ausgelöst wird, abdeckt. Aufgrund der hohen baulichen Dichte sind innovative Lösungen im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Flächen für die unterschiedlichen Nutzergruppen gefordert.

3. Ergebnis Masterplanung

(siehe Dokumentation Anlage 4)

Städtebau

Tragende Idee des Masterplanes ist die Interpretation der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachte und öffentlich zugängliche Freifläche. Die Neubauten rahmen die Halle an drei Seiten mit einer dichten Blockstruktur ein. Die Halle und das gesamte Areal werden durch zwei Hochhäuser markiert, die in ihrer Proportion und Ausformung Bezug auf die Bogenhalle nehmen.

Paketposthalle

Die Paketposthalle wird saniert, die Konstruktion und der rohe Sichtbeton sollen jedoch unverändert erhalten bleiben. Der Einbau für das Briefverteilzentrum soll zurückgebaut und so die Stirnseiten der Halle im unteren Bereich wieder geöffnet werden. Dadurch entsteht ein weitestgehend unverbauter und offener überdachter Platz, der frei für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Hier sind auch quartiersbezogene Nutzungen und vereinzelt kuratierte Kultur- oder Sportveranstaltungen möglich.

Die gesamte Halle soll unterbaut werden. An den Rändern der Halle sind Lichtgräben entlang der Auflager geplant, zur Erschließung und Belichtung des Untergeschosses und um Sichtbeziehungen zu den darunterliegenden Nutzungen zu schaffen.

Im Untergeschoss sollen kulturelle Veranstaltungen sowie gewerbliche und kommerzielle Nutzungen wie z.B. Messen und Kongresse einschließlich Gastronomie verortet werden. Unter anderem wird hier ein Veranstaltungsraum für ca. 2.500 Personen vorgeschlagen. Die Ver- und Entsorgung sowie Anlieferung der Halle erfolgt über das Untergeschoss.

Blockstruktur

Für die umgebende Bebauung wurde eine Gebäudetypologie gewählt, die aus einzelnen urbanen 6-geschossigen Blöcken besteht, deren Länge Bezug auf die Größe der Paketposthalle nimmt. Sie umgeben das Baudenkmal an drei Seiten und bilden Gassen, die jeweils senkrecht darauf zu führen und so Wege- und Sichtbeziehungen ermöglichen. Diese Gassen haben einen öffentlichen Charakter und sollen von motorisiertem Individualverkehr freigehalten bleiben. Sie sollen durch attraktive und standortgerechte Erdgeschossnutzungen, insbesondere Einzelhandel, belebt werden. Die Innenhöfe der einzelnen Blöcke sind um ein Geschoss angehoben, wodurch im Erdgeschoss größere Nutzungseinheiten geschaffen werden können. Wohnungen sind hier jeweils ab dem 1. Obergeschoss möglich.

Hochpunkte

Zwei gleich hohe Türme (155 m) mit jeweils einer konkav gewölbten Seite markieren die Paketposthalle kraftvoll und spannungsreich an der westlichen Ecke. Die Größe und die Form der Paketposthalle werden als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der Hochhäuser herangezogen. Dem großen, horizontal gelagerten Volumen der Halle wird ein vertikaler Gegenpol in Form von Zwillingstürmen in ähnlichem Maßstab entgegengesetzt. Die rechtwinklige Stellung der Hochhäuser zueinander ermöglicht die Wahrnehmung der Kurve aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Durch die Aufweitung des Freiraums im Süden und im Westen ergibt sich ein Entree zum Gebiet und ein angemessenes Vorfeld für die Hochpunkte.

Nutzungen

Es ist eine gemischte Nutzung vorgesehen mit ca. 40% Wohnen und 40% Büro, zusätzlich sind Flächen für Hotel, Kultur, Gewerbe, Einzelhandel, soziale Infrastruktur und eine Altenpflegeeinrichtung geplant.

Die Hochpunkte erhalten eine Nutzungsmischung aus Büro, Hotel und Wohnen. Die drei südlichen Blöcke beherbergen überwiegend Büros, die vier übrigen Blöcke an der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße überwiegend Wohnungen und soziale Infrastruktur.

Die gewählten Gebäudetypologien ermöglichen eine variable Anordnung der vorgesehenen Nutzungen, so dass die genaue Verteilung flexibel ist.

Freiraum

Im Wesentlichen wird der Freiraum über fünf unterschiedliche Elemente definiert:

Die Paketposthalle soll im Bereich des Erdgeschosses als ein überdachter, frei zugänglicher öffentlicher Platz fungieren. Das Nutzungskonzept für das Untergeschoss umfasst im weiteren Sinne kulturelle Nutzungen, es liegt aber noch kein festes Raum- und Nutzungsprogramm vor. Die Konstruktion der Halle und der freie Gesamtraum soll möglichst erhalten werden. Die Mitte der Halle bleibt weitestgehend unverbaut und offen mit deutlichen Sichtbeziehungen zu den darunterliegenden Nutzungen, zusätzlich gibt es an den geschlossenen Schmalseiten jeweils einen Graben zur Erschließung und Belichtung der Untergeschosse.

Die Squares bilden die Vorzone der Hochhäuser und der Paketposthalle. Sie sind auto-

freie Platzflächen, die als überwiegend versiegelte Flächen mit Baumgruppen in öffentlichen Bereichen mit hoher Nutzungsdichte vorgesehen werden.

Die Gassen, die die sechsgeschossigen Blöcke teilen, werden autofrei gestaltet und weisen unterschiedliche identitätsbildende Bepflanzungsthemen auf.

Die Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen zeigen unterschiedliche Nutzungskonzepte von der vollständigen Parzellierung bis zur reinen Gemeinschaftsfläche. Sie liegen erhöht auf der Ebene des 1. Obergeschosses.

Auf den Dachflächen der Blockbebauungen sind intensiv genutzte Aufenthaltsflächen und extensive Rasen- und Wiesenflächen vorgesehen.

Zudem ist ein Gesamtkonzept für eine intensive Bepflanzung mit Bäumen in den Freiräumen, Gassen und Höfen vorgesehen. Regenwasser soll weitgehend oberflächlich versickert werden.

Der Masterplan sieht eine intensivere Begrünung der bestehenden öffentlichen Grünfläche östlich der Halle vor. Dieser Bereich liegt allerdings außerhalb des Planungsumgriffs.

Erschließung (Verkehr, Anlieferung, Tiefgaragen, Rettungskonzept)

Die Projektdichte und die zu erwartenden Veranstaltungen mit umfangreichem Besucherverkehr erfordern ein innovatives Erschließungskonzept. Daher basiert die verkehrliche Erschließung auf dem Planungsprinzip der Nahmobilität, das den Kfz-Verkehr so weit wie möglich minimiert und dem nicht motorisierten Verkehr den Vorrang gibt.

Im Planungsgebiet soll es keine internen Erschließungsstraßen geben, der Verkehr wird über 3 Tiefgaragenzufahrten direkt von den bestehenden Erschließungsstraßen in den Untergrund geleitet. Über dieses System wird auch die Lkw-Anlieferung abgewickelt. Oberirdisch soll das Liefersystem durch Lastenräder und verschiedene Anlieferstationen in den Gebäuden ergänzt werden.

Unterstützt wird dies darüber hinaus auch durch den vorgesehenen Nutzungsmix, der ein Quartier der kurzen Wege schafft.

4. Vorgaben für die weitere Planung

In der weiteren städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Überarbeitung sind insbesondere folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Städtebau

- Für die denkmalgeschützte Paketposthalle wird eine differenzierte kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung angestrebt.
- Die uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Erdgeschossbereichs der Paketposthalle ermöglicht die geplante urbane Dichte. Die Machbarkeit dieses Konzepts muss noch vertieft nachgewiesen und dauerhaft gesichert werden.
- Die Blockstruktur sieht durch die Anhebung der Höfe eine besondere Ausprägung der Erdgeschosszonen vor. Zur Belebung der Gassen und Plätze ist das Nutzungskonzept in diesen stark frequentierten Bereichen weiter zu differenzieren.

- Die geplanten Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossbereichen, sind im Bezug auf die geplante Dichte und bereits vorhandene Zentren- und Versorgungsstrukturen verträglich zu dimensionieren.
- Die Verträglichkeit der Lage, Höhe und Gestaltung der beiden geplanten Hochpunkte im Hinblick auf stadträumliche Wirkung, Stadtsilhouette und Blickbeziehungen zu denkmalpflegerisch sensiblen Bereichen (insbesondere Schlossanlagen Nymphenburg) ist nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.
- Die ausreichende Belichtung und Belüftung (gesunde Wohnverhältnisse) muss bei Unterschreitung der Abstandsflächen - insbesondere in den Bereichen der Innenhöfe - nachgewiesen werden.
- Der Masterplan sieht eine Bündelung der sozialen Infrastruktur in einem Block vor. Die Lage der erforderlichen 7 Häuser für Kinder einschließlich Freispielflächen ist in der Überarbeitung zu prüfen.
- Das Erschließungs- und Anlieferkonzept für die beiden südlichen Blöcke und die Paketposthalle greift zum Teil in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen ein, dies muss angepasst werden.
- Die zwei südlichen Blöcke müssen zur Einhaltung der erforderlichen Mindestabstandsflächen optimiert werden.
- Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen Umspannwerk und Abholzentrum Post sind in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

Freiraum

Der vorliegende Entwurf stellt gerade im Bereich der Freiflächen aufgrund der hohen Dichten und dem damit verbundenen sehr hohen Versiegelungsgrad durch Bebauung und Unterbauung sowie aufgrund der zu erwartenden Verschattung durch die Gebäude für die Gestaltung der Freiflächen eine große Herausforderung dar. Um dennoch den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern, sowie den Menschen, die dort arbeiten, hochwertige Erholungsflächen in direkter Umgebung zu bieten, müssen die Freiflächen besonders qualitativ gestaltet werden und gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung bieten.

Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ist die Schaffung von ausreichend dimensionierten Großbaumstandorten ausschlaggebend für eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum, um die Hitzeentwicklung in dem stark versiegelten Gebiet abzumildern.

Aus Sicht der Grünplanung sind bezogen auf die einzelnen Elemente folgende Rahmenbedingungen zu Grunde zu legen:

- Die Gassen und Platzflächen müssen frei von MIV sein, öffentlich zugänglich sein und es müssen dort ausreichend dimensionierte Baumstandorte entstehen. Diese müssen mit dem Feuerwehr- bzw. Rettungskonzept eng abgestimmt werden.
- Die Innenhöfe müssen besonders gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung (Kinderspiel und Erholungsflächen) trotz Unterbauung bieten.
- Die Freiflächen für Kitas müssen diesen direkt zugeordnet werden. Eine gute Situie-

rung auf sinnvoll nutzbaren Flächen und innovative Gestaltungskonzepte sind aufzuzeigen.

- Die Dachflächen sollen gemeinschaftlich nutzbar sein und sollen ebenfalls in besonders herausragender Weise qualitativ gestaltet werden.
- Die Fläche der Halle muss frei und öffentlich zugänglich sein und darf nicht dauerhaft kommerziell genutzt werden. Auch hier ist ein besonders hochwertiges Konzept für die Gestaltung der Bodenflächen vorzulegen.
- Eine Kompensation für Freiflächen auf Stadtteilebene muss in Form von zusätzlichen Qualifizierungsmaßnahmen für die Erholungsnutzung im Stadtquartier erarbeitet werden.
- An der Gestaltung der bereits hergestellten Fläche der Postwiese außerhalb des Planungsumgriffs soll festgehalten werden.
- Die vorhandene Trockenbiotopvernetzung in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünanlage am Rad- und Fußweg zwischen den Ausgleichsflächen östlich und westlich sollte erhalten und optimiert werden. Die hochwertigen Bahnbiotope beherbergen die streng geschützte Zauneidechse und andere Vertreter des Lebensraumtyps, die besonders geschützt sind.
- Die Squares als Vorzone der Hochhäuser und der Paketposthalle sollten im Hinblick auf eine bessere Versickerung des Regenwassers möglichst wasserdurchlässig hergestellt werden und sollen möglichst umfangreiche und nachhaltige Großbaumstandorte aufnehmen.

Verkehr

Übergeordnetes verkehrsplanerisches Ziel ist die verträgliche Abwicklung des nicht verlager- und minimierbaren Kfz-Verkehrs. Zur Arnulfstraße hin wird im Bereich des Grundstücks weiterhin eine Ein- und Ausfahrt sinnvoll sein, wobei die Einschränkung rechts rein / rechts raus aufgrund des Bahnkörpers der Straßenbahn und der hohen Knotenpunktdichte im Zuge der Arnulfstraße bestehen bleiben muss. Neben der Kreuzung Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße, an der sämtliche Fahrbeziehungen möglich sind, ist eine zusätzliche Anbindung des Geländes über den Birketweg an den Knotenpunkt Wilhelm-Hale-Straße / Schloßschmidtstraße möglich. Auch hier sind sämtliche Fahrbeziehungen gegeben. Auf den Schutz der Wohngebiete westlich der Wilhelm-Hale-Straße ist zu achten. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr (Umgehung des Knotens Wilhelm-Hale-Straße / Arnulfstraße) ist innerhalb des Geländes eine Durchfahrtmöglichkeit von der Wilhelm-Hale-Straße zur Arnulfstraße auszuschließen. Eine Fahrtmöglichkeit in Gegenrichtung kann jedoch in Erwägung gezogen werden. Eine Erschließung über die Schäringerstraße (Schutz vorhandener Wohnbevölkerung) ist auszuschließen.

Der Nachweis ist in einem Verkehrsgutachten zu erbringen, dort ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit an den betroffenen Knotenpunkten darzustellen.

Zur Zielerreichung sind u.a. folgende Überarbeitungen erforderlich:

- Mögliche Schleichverkehre durch das Planungsgebiet zwischen Wilhelm-Hale-Straße / Arnulfstraße sind durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

- Die Erschließung über die Hauptverkehrsstraßen (insbes. Wilhelm-Hale-Straße) soll priorisiert werden. Über den Birketweg ist nur eine untergeordnete Erschließung vorzusehen zur Vermeidung von Fremdverkehren im Gebiet westlich der Friedenheimer Brücke / Wilhelm-Hale-Straße.
- Eine sinnvolle und funktionierende Integration der Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrten in das bestehende Erschließungssystem und die neue Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Wegeverbindungen ist erforderlich.
- Das Anliefer- / Logistikkonzept ist, insbesondere unter Beachtung der Freiflächen und Wege, zu konkretisieren.
- Für den zu erwartenden und nicht vermeidbaren Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtungen sollen innovative Konzepte entwickelt werden.
- Zur Reduzierung der Abhängigkeit vom MIV und Stellplatzbedarfen muss im weiteren Planungsverfahren ein nachhaltiges quartiersbezogenes Mobilitätskonzept erstellt werden, das beispielsweise eine attraktive Anbindung an den ÖPNV sowie ein attraktives Rad- und Fußwegesystem vorsieht. Entsprechende Mobilitätsbausteine sind Fahrradabstellanlagen in dem Bedarf großzügig angepasster Anzahl und Ausleihstationen, Car Sharing-Plätze und Ladestationen für Radverleihsysteme und Elektroautos auch in Tiefgaragen, eine Privilegierung von E-Fahrzeugen bei Stellplätzen, Paketstationen, Ausbau Bike + Ride etc.
- Die überwiegende Anzahl an Stellplätzen im Planungsgebiet ist in Tiefgaragen untergebracht. Eine Reduzierung durch Wechselnutzung der Stellplätze muss im weiteren Verfahren geprüft werden.
- Die Anbindung an die Radhauptroute HLP (bahnparallele Führung des Fuß- und Radverkehrs als übergeordnete Route) mit ausreichend dimensionierten Breiten ist zu gewährleisten.
- Anbindung und Zuwegungen zu den Haltestellen des ÖPNV müssen ausgebaut/verbessert werden.

Schall

Das Planungsgebiet weist eine hohe Verkehrslärmbelastung durch die angrenzende Wilhelm-Hale-Straße (Kfz-Verkehr) und Arnulfstraße (Kfz-Verkehr und Trambahnverkehr) sowie den Bahnverkehr auf der südlich verlaufenden Hauptachse München Hbf – Pasing auf. Zusätzlich bestehen Gewerbelärmvorbelastungen v.a. durch das Citylogistikzentrum und das Gewerbegebiet mit dem Backstage. Bisher bestehen auch noch für die einzelnen Teilflächen des Sondergebietes Postalische Nutzungen Emissionskontingente, die in Zukunft so nicht mehr genutzt werden und daher zu überprüfen sind. Im Zuge der neuen Planung für das PaketPost-Areal sind neben der vorrangigen Wohn- und gewerblichen Nutzung auch kulturelle Nutzungen vorgesehen, die wiederum zu Lärmkonflikten führen können.

Demnach sind für das Planungsgebiet hohe Anforderungen hinsichtlich der planerischen Lärmvorsorge zu erwarten, die in einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung auszuarbeiten sind. Basis für die Berechnung der Verkehrslärmbelastungen sind das zu erstellende Verkehrsgutachten (s.o) sowie Prognosezahlen für den Bahn- und Trambahnverkehr (Prognosehorizont 2035). Hinsichtlich des Gewerbe-/Anlagenlärms müssen die zulässigen Gewerbelärmkontingente neu ermittelt werden und eine Verein-

barkeit mit den vorhandenen und neu geplanten Wohnnutzungen erreicht werden. Ebenso muss die Verträglichkeit der geplanten kulturellen Nutzungen hinsichtlich der Bestandsbebauung als auch der Neubebauung geprüft werden und ggf. über ein entsprechendes Lärmschutzkonzept geregelt werden.

Dieses Konzept soll sowohl das Schutzbedürfnis der geplanten sowie der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzung (insbesondere der Wohnnutzung) als auch die bestehenden Ansprüche der genehmigten gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft und die zukünftigen Ansprüche durch die neu geplanten gewerblichen und kulturellen Nutzungen berücksichtigen.

Bei der Neuplanung des PaketPost-Areals sollte ein planerischer Lärmschutz vor allem durch die geeignete Anordnung und Zuordnung verschiedener Nutzungen erfolgen.

Der Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Gebäuden gegenüber Verkehrslärm soll in erster Linie durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung und Nutzungsanordnung erfolgen.

Durch ein geeignetes städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept sind ruhige Grün- und Freiflächen zu schaffen.

An das Gewerbe oder die kulturellen Nutzungen heranrückende Wohnnutzungen müssen mit besondere Maßnahmen wie z.B. Grundrissorientierung und/oder geschlossenen Schallschutzbauten geschützt werden, sofern keine anderweitigen Maßnahmen zur Lärminderung getroffen werden können.

Erschütterungen

Sowohl im Umfeld des Citylogistikzentrums als auch im Nahbereich der Trambahnlinie in der Arnulfstraße muss mit Erschütterungen gerechnet werden. Um den Schutz der neuen Planung gegenüber Erschütterungswirkungen und sekundärem Luftschall zu gewährleisten, ist eine erschütterungstechnische Untersuchung erforderlich.

Lufthygiene

Wenngleich die relevanten lufthygienischen Grenzwerte für NO₂ gemäß Karte zum Referenzszenario SO gemäß Masterplan zur Luftreinhaltung für die Landeshauptstadt München im direkten als auch im erweiterten Planungsumgriff derzeit eingehalten werden, kann im jetzigen Planungsstadium keine Aussage getroffen werden, welche verkehrsbedingten lufthygienischen Zusatzbelastungen mit dem Planungsvorhaben durch entstehende Zusatzverkehre ausgelöst werden und ob die relevanten lufthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV auch im Planungsfall eingehalten werden können. Dafür sind verkehrstechnisch-lufthygienische Untersuchungen erforderlich, die in den weiteren Planungsschritten auf dem zu erstellenden Verkehrsgutachten aufsetzen sollen. In diesen Untersuchungen sind die Bereiche der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten besonders zu berücksichtigen.

5. Sitzung Heimatpfleger, Landesamt für Denkmalpflege und Lokalbaukommission (HDS) am 24.7.2019

Die Masterplanung wurde am 24.7.2019 in der HDS behandelt. Der Stadtheimatpfleger

und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) haben zum städtebaulichen Entwurf Stellung genommen.

Gesamtkonzept:

Die städtebaulichen Überlegungen zur Nutzungsdichte und zur gewünschten Urbanität des Neubaugebietes sind für das BLfD aus denkmalpflegerischer Sicht nachvollziehbar.

Halle:

Die Planung für die Paketposthalle wurde eindeutig befürwortet. Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird demnach in einer hervorragenden Weise weiterentwickelt und als großer, zusammenhängender Hallenraum berücksichtigt. Das BLfD betont die Wichtigkeit der dauerhaften Sicherung der kulturellen Nachnutzung der Paketposthalle.

Blockstruktur:

Die Grundidee der sechsgeschossigen Blockrandbebauung wurde sehr positiv gesehen. Die Blockrandstruktur wird aus Sicht des Stadtheimatpflegers sehr sensibel in den Zusammenhang der Umgebungsbebauung gestellt und berücksichtigt auch die aus dem Erschließungsraster gerückte Paketposthalle in ihrer Struktur sehr präzise.

Hochpunkte:

Die Anordnung und die Höhenentwicklung der beiden Hochpunkte wird seitens des Stadtheimatpflegers nicht befürwortet, da seiner Auffassung nach der übergeordnete städtebauliche Zusammenhang fehlt und die bestehende Hochhausbebauung an der Friedenheimer Brücke nicht berücksichtigt wird.

Das BLfD meldet Bedenken hinsichtlich der Höhe der beiden geplanten Hochhäuser. Dies wird damit begründet, dass die Hochhäuser die höchsten Münchens sein würden und die Notwendigkeit eines derart weithin sichtbaren Signals für die neue kulturelle Nutzung der Paketposthalle nicht gesehen wird. Die aus der Bogenform des Paketposthallendaches abgeleitete Form wird nur als formalistisches Element interpretiert. Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Quartier „Am Birketweg“ wird ein städtebauliches Ungleichgewicht erwartet.

Das BLfD befürchtet außerdem, dass die geplanten Hochhäuser durch ihre Höhe und Nähe viel deutlicher in das Schlossrondell Nymphenburg hinein wirken werden als das Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („O2-Tower“) und dadurch ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seiner Garten- und Parklandschaft hervorgerufen wird.

Andere Fernwirkungen (z.B. Überschneidungen mit der Altstadtsilhouette oder dem Olympiapark) sollen eingehender untersucht werden.

6. Stadtgestaltungskommission am 23.07.2019

Nach einer Besichtigung des Planungsgebietes Birketweg / Am Hirschgarten und der Paketposthalle wurde die Masterplanung am 23.07.19 der Stadtgestaltungskommission präsentiert.

Die Kommission für Stadtgestaltung hat folgendes Votum abgegeben:

1. Die Kommission begrüßt grundsätzlich den vorliegenden Masterplan (Einstimmig)
2. Die Kommission begrüßt auch den gestalterischen „Dreiklang“, der sich aus den beiden vorgesehenen Hochhaustürmen und der Paketposthalle als einer architektonisch zusammenhängenden Figur ergibt.
(Bei 5 Gegenstimmen im Übrigen einstimmig)

3. Die Kommission betont ausdrücklich die Wichtigkeit der Paketposthalle und deren Nutzung für die Gestaltung des öffentlichen Raumes als einem zentralen Element für die Urbanität in diesem Bereich.
(Einstimmig)

In der Diskussion wurde mehrfach die öffentlichen Zugänglichkeit der Halle als Grundvoraussetzung für das vorgestellte urbane Konzept betont.

7. Öffentliche Informationsveranstaltungen

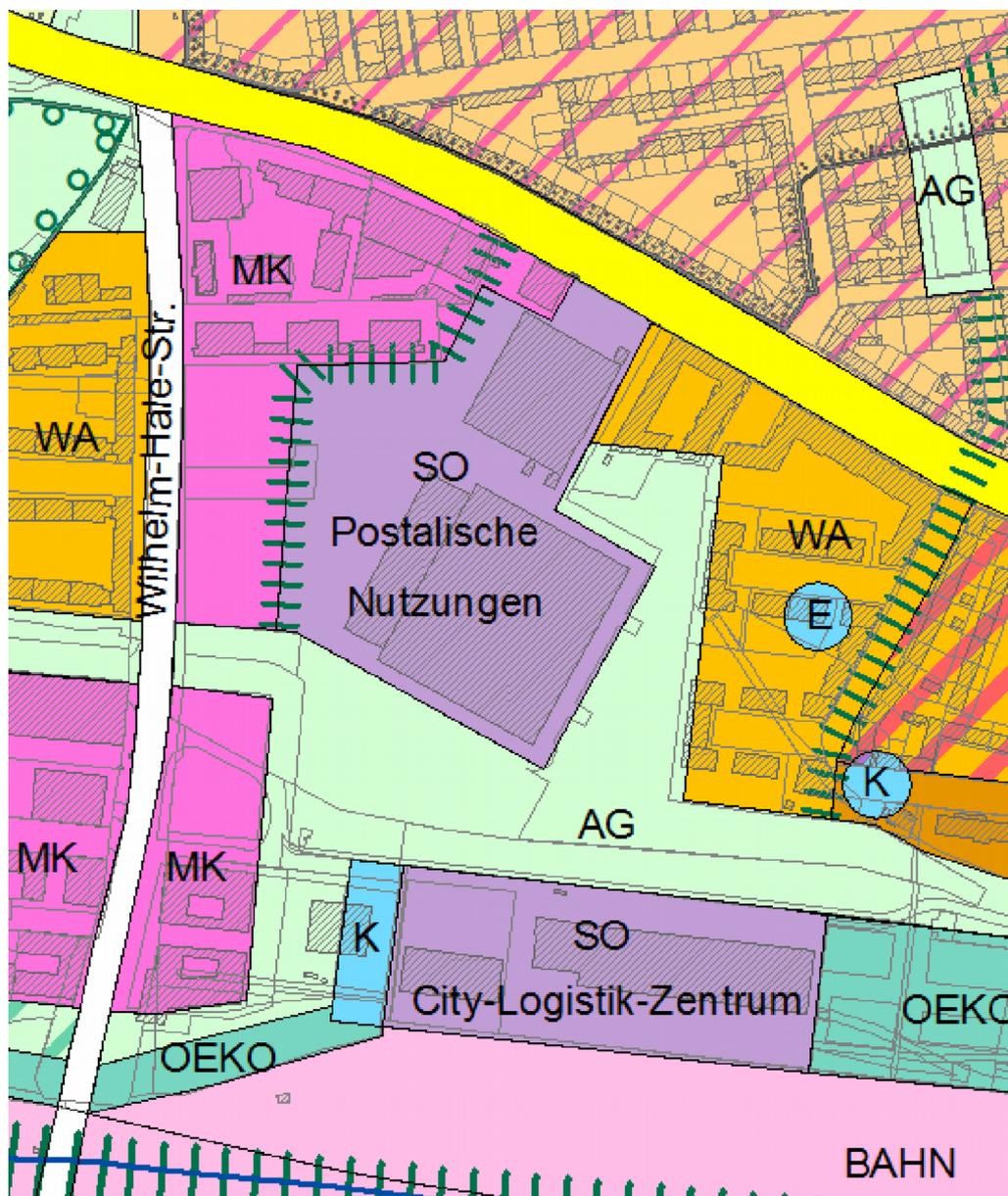
Die Eigentümerin führte am 15.01.2019 zum Beginn des Masterplanverfahrens eine erste Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durch. Dabei wurden zunächst die Akteure der Stadtverwaltung und des Bezirksausschusses, das Architekturbüro Herzog & de Meuron und die Eigentümerin vorgestellt. Nach der Präsentation der Aufgabenstellung, des Verfahrens und der nächsten Schritte hatten die Besucherinnen und Besucher Gelegenheit, Fragen zu stellen, ihre Einschätzungen, Anregungen und Bedenken mitzuteilen und sich mit den Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmern (Eigentümer, Architekten, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Vorsitzende des BA 9 Neuhäusen - Nymphenburg) auszutauschen.

Neben ca. 200 Bürgerinnen und Bürgern waren auch Mitglieder des Stadtrats sowie Medienvertreterinnen und -vertreter anwesend.

Die Ergebnisse der Masterplanung und das Votum der Stadtgestaltungskommission wurden der Öffentlichkeit am 23.07.2019 sowie am 24.07.2019 bei einer Informationsveranstaltung im Backstage vorgestellt.

B) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung

Aktueller Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ohne Maßstab:



Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 16 vom 09.06.2006 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ wirksam. Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung stellt seither im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses und im unmittelbaren Anschluss Folgendes dar:

Östlich der Wilhelm-Hale-Straße (Darstellung als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“) sowie südlich der Arnulfstraße (Darstellung als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“, die auch dem Durchgangsverkehr dient) ist ein Kerngebiet MK dargestellt. Der Bereich der Paketposthalle ist als „Sondergebiet (SO) Postalische Nutzungen“ dargestellt. Im Verlauf der Arnulfstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet WA an. Von der Arnulfstraße aus-

gehend ist zwischen dem Kerngebiet und der Paketposthalle eine Örtliche Grünverbindung dargestellt. Damit wird eine funktionelle Verbindung des örtlichen mit dem überörtlichen Grünsystem und den benachbarten Stadtvierteln angestrebt.

Südlich und östlich der Paketposthalle schließt eine Allgemeine Grünfläche an. In diesem Bereich befinden sich die von Osten kommenden übergeordneten Rad- und Fußwegeverbindungen, die in den Hirschgarten und südlich zur Friedenheimer Brücke führen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a geändert werden.

C) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

1. Ausgangssituation

1.1 Lage im Stadtgebiet, Größe, Umgriff

Im Stadtgefüge befindet sich das ca. 87.500 m² große Planungsgebiet PaketPost-Areal im Stadtbezirk 9 – Neuhausen / Nymphenburg zwischen Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich) und Wilhelm-Hale-Straße (östlich).

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

1.2.1 Städtebauliche Bestandssituation, bestehende Nutzungen

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 221 sowie 221/16 (als öffentliche Grünfläche festgesetzt) und 221/29 (als Verkehrsfläche festgesetzt) der Gemarkung Neuhausen mit einer Fläche von insgesamt ca. 87.500 m².

Es grenzt im Westen an die Wilhelm-Hale-Straße und im Norden an die Arnulfstraße.

Im Osten befindet sich eine bereits hergestellte öffentliche Grünfläche, im Südwesten die Verkehrsfläche Birketweg. Das Kerngebiet MK 7, für das ein noch nicht realisiertes Wettbewerbsergebnis vorliegt, wird von der Verkehrsfläche Birketweg umgeben. Die nördliche Teilfläche des MK 7 (Fl.Nr. 221/25) gehört der Eigentümerin des Areals.

Direkt im Süden schließt an den sog. Tiefhof eine öffentliche Grünfläche mit durchgehendem Rad- und Fußweg an. Die Flächen an dem Rad- und Fußweg dienen als Verbindungselement des Trockenbiotopverbunds zwischen den naturschutzfachlich gesicherten Ausgleichsflächen. Diese beherbergen unter anderem die streng geschützte Zauneidechse. Weiter im Süden liegen die Grundstücke, auf denen der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a das Sondergebiet Logistikzentrum (heute DHL) und ein Gewerbegebiet (heute Teilbereich Backstage) festsetzt.

Prägendes Bauwerk im Planungsgebiet ist die denkmalgeschützte Halle der Post mit ihrer prägnanten Bogenkonstruktion. Sie diente ursprünglich als Paketposthalle und beherbergt heute das Briefverteilzentrum. Das 124 m lange Industriedenkmal wurde 1965 erbaut und war mit 148 m Spannweite zur Zeit seiner Errichtung die weitest gespannte

Halle der Welt aus Fertigteilen.

An der Arnulfstraße befindet sich ein achtgeschossiges Bürogebäude der Post sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit Post-Zustellstützpunkt und Abholzentrum für nicht zugestellte Postsendungen.

Umgebung

Westlich der Wilhelm-Hale-Straße befindet sich Wohnnutzung.

Dieser Bereich nördlich der Schloßschmidstraße wurde auf Basis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926b entwickelt.

Im Nordwesten des Planungsgebiets, im Zwickel zwischen Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße, befindet sich ein Quartier mit gewerblicher Nutzung und bis zu siebengeschossiger Bebauung.

Nördlich der Arnulfstraße grenzt die in den Jahren 1928-31 errichtete denkmalgeschützte „Siedlung Neuhausen“ an, eine der ersten Großsiedlungen der damals neu gegründeten städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFAG.

Südwestlich des Planungsgebiets liegen an der Wilhelm-Hale-Straße die Kerngebiete MK 3 und MK 4 des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Sie bilden im Verbund mit den Kerngebieten östlich der Wilhelm-Hale-Straße (insbes. MK 7 und 8) das Nahversorgungszentrum des Quartiers „Am Hirschgarten“ und weisen eine entsprechende Dichte und Höhenentwicklung auf. Hier befinden sich Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen, im südlich gelegenen MK 4 Hotel- und Wohnnutzung.

Weiter im Westen liegen weitläufige Wohngebiete und die dazugehörigen Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

Im Osten des Planungsgebiets setzt der Bebauungsplan, verknüpft durch eine öffentliche Grünfläche, allgemeine Wohngebiete in einer drei- bis fünfgeschossigen Mäanderstruktur fest. Östlich der Schäringer Straße befindet sich die in den Jahren 1928 und 1929 errichtete „Postversuchssiedlung“, die unter Denkmalschutz steht.

Der Südrand des Planungsgebiets weist unterschiedliche Nachbarschaften auf:

- Im Kerngebiet MK 8 an der Wilhelm-Hale-Straße entsteht derzeit ein bis zu 18-geschossiger Gebäudekomplex, überwiegend mit Büronutzung.
- Östlich des MK 8 setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest, die ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem Freiflächenband im Süden und den öffentlichen Grünflächen in Binnenlage sein wird.
- Das östlich anschließende Gewerbegebiet ist als Areal bzw. Teil des endgültigen Standorts für das Jugend-Kulturzentrum „Backstage“ vorgesehen. Derzeit befindet sich das „Backstage“ in einem Provisorium, welches halb in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt. Das „Backstage“ ist ein kommerzieller Betrieb für Jugendkultur in Vernetzung mit Jugendsozialarbeit. Das Nutzungsspektrum umfasst neben der kulturellen Nutzung (Konzerte etc.) auch den Betrieb einer Gaststätte mit Biergarten, eine Diskothek, Bandübungsräume, Studios, Werkstätten u. Ä.. Derzeit liegt ein genehmigter Vorbescheid für das Backstage zur dauerhaften Situierung (im Gewerbegebiet und auf dem Nachbargrundstück) vor.

- Östlich des „Backstage“ liegt das Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ). Der Investor Deutsche Post DHL hat das Areal erworben und im östlichen Bereich eine mechanisierte Zustellbasis für eine Post-Paket-Logistik errichtet, die für die Belieferung von Neuhausen und der angrenzenden Stadtbezirke zuständig ist. Zudem sollen ca. 30 % des ehemaligen CLZ-Areals (westlich) durch das „Backstage“ kulturell genutzt werden.
- Im bahnbegleitenden Freiflächenband südlich des MK 8 und in der Binnengrünfläche nördlich des CLZ-Baufeldes verlaufen bis zur geschätzten Inbetriebnahme der 2. S-Bahn-Stammstrecke (voraussichtlich 2028) von der Donnersberger Brücke bis nach Nymphenburg-Süd die Baustraßen und sonstige Baustelleneinrichtungen dieser Baumaßnahme. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich die Ausgleichsflächen und Flächen, auf denen artenschutzrechtliche Maßnahmen wie Umsiedelungen von Zauneidechsen stattgefunden haben. Die dortigen Wegebeziehungen sind in dieser Zeit zwar räumlich und qualitativ eingeschränkt, aber weitgehend funktionsfähig.

1.2.2 Grünplanerische Bestandssituation

Naturraum/Topographie

Landschaftlich wird die Umgebung des Planungsgebiets vor allem von zwei großen Strukturen geprägt:

- Das genannte Freiflächenband entlang der Bahn soll sich am Nordrand der Gleise vom Hauptbahnhof bis nach Pasing erstrecken. Unter Einbeziehung der bestehenden Bahnbiotope sieht das Gesamtkonzept der „Zentralen Bahnflächen München“ hier die Schaffung eines „Pionierparks“ mit Erholungsmöglichkeiten und einem durchgehenden Fuß- und Radweg unter Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung der naturschutzfachlich bedeutenden Flächen (Ausgleichsflächen, Flächen mit CEF- und FCS Maßnahmen) mit der erforderlichen Durchgängigkeit vor.
- Westlich des Planungsgebiets liegt der Hirschgarten. Er wurde im Jahr 1780 von Kurfürst Karl Theodor als Jagdrevier für den Adel angelegt und in den 1950er Jahren zur städtischen Parkanlage umgestaltet. Mit seinem großen Biergarten und seinem hohen Freizeit- und Erholungswert ist der Hirschgarten ein Magnet für Erholungssuchende aus ganz München. Er ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Bebauung des Planungsgebiets wird ganz wesentlich durch die Topographie der umgebenden Straßen bestimmt, insbesondere durch den Höhenverlauf der Wilhelm-Hale-Straße, die begleitend zum Planungsgebiet von Norden nach Süden hin um rd. 4 m ansteigt. Ihre Kreuzung mit der Schloßschmidstraße an der Nordwestecke des MK 7 liegt auf einer Höhe von rd. 523,6 ü. NHN, ihre Höhe an der Südwestecke des MK 7 beträgt rd. 527,3 m ü. NHN.

Grundwasser

In den quartären Kiesen und Sanden steht strömendes Grundwasser mit einer Fließrichtung von Süd nach Nord bzw. Nordost an. Der HW-40 Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 516,1 und 517,5 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW 40) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 5,9 - 6,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 7 - 8 m.

Klima

Das Areal weist laut Klimafunktionskarte des RGU von 2014 aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine ungünstige bioklimatische Situation auf.

Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die im Planungsgebiet vorhandenen Gehölze sowie die mit Wiesen- Magerrasen- und Initialvegetation bewachsenen Flächen sowie die dort vorkommenden bzw. zu erwartenden gefährdeten und geschützten Tier- und Pflanzenarten erhaltenswert und damit planungsrelevant. In der amtlichen Stadtbiotopkartierung ist eine Teilfläche südlich des Plangebietes als Biotop Nr. M-0475-1 enthalten, das im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet ist. Voraussichtlich handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG. Es ist mit Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und von Bodenbrütern, Gebäude- und Gehölzbrütern sowie Tagfaltern und Wildbienen zu rechnen. Die Vernetzungsfunktion bezüglich der benachbarten Habitats (Ausgleichsflächen, Gleisanlagen) ist zu prüfen. Mehrere Arten Heuschrecken, darunter bedrohte, sind in der ASK erfasst. Aktuell werden die entsprechenden Daten zu Pflanzen- und Tiervorkommen durch ein Fachbüro erhoben.

Grünversorgung

In den Quartieren nördlich der Arnulfstraße ist eine deutliche Unterversorgung mit öffentlich allgemein zugänglichen Grünflächen zu verzeichnen. Die Versorgung in den angrenzenden neu entstandenen Wohngebieten ist, ausgehend von den aktuellen Einwohnerzahlen, ausreichend.

1.2.3 Technische Infrastruktur

Im bisherigen MK 5 ist im Ostteil des Bauraums ein Umspannwerk mit 1.200 m² GF festgesetzt, dieses ist noch nicht realisiert. Laut Aussagen der Stadtwerke München wird aber weiterhin ein Standort in diesem Bereich benötigt.

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit an der Arnulfstraße 195 ein Abholzentrum für nicht zugestellte Postsendungen. Auch im neuen Stadtquartier soll ein Abholzentrum mit insgesamt ca. 4.000 qm GF vorgesehen werden.

1.3 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Anbindung

Das Postgelände ist heute von Westen über den Knotenpunkt Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße und nach Norden über eine Ein- und Ausfahrt zur Arnulfstraße (rechts rein / rechts raus) erschlossen. Die Wilhelm-Hale-Straße und die Arnulfstraße sind entsprechend dem Verkehrsentwicklungsplan Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV besteht in erster Linie über den 2009 errichteten S-

Bahnhalt Hirschgarten an der Friedenheimer Brücke.

Der S-Bahnhof Hirschgarten ist unter der Friedenheimer Brücke als Mittelbahnsteig im Gleisbereich ausgebildet, der über Treppenaufgänge und einen Lift an die Friedenheimer Brücke (Westseite) angeschlossen ist.

Westlich der Friedenheimer Brücke ist eine Fahrradabstellanlage geplant, die über eine Aufzugsanlage mit dem Radweg im Freiflächenband verknüpft ist.

Zusätzlich ist das Gebiet im Norden an der Arnulfstraße durch die Straßenbahnlinien 16, 17 und N17 sowie an der Wilhelm-Hale-Straße durch die Busverbindung 62 und N43 bzw. N44 erschlossen.

Südlich der Bahnachse verlaufen in der Landsberger Straße die Straßenbahnlinien 18 und 19, die allerdings für die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu weit entfernt liegen.

Auf der Friedenheimer Brücke verkehrt derzeit die Metrobuslinie 62 (über 32.000 Fahrgäste täglich auf der gesamten Strecke). Die Expressbuslinie X 30 (Ostbahnhof – Haras) wird künftig verlängert und über die Friedenheimer Brücke zum Romanplatz geführt.

Die Linienbusse verzeichnen erhebliche Verlustzeiten in der Hauptverkehrszeit. In Fahrtrichtung Süden wird daher auf der Friedenheimer Brücke eine Busspur eingerichtet. Die bestehenden Kfz-Stellplätze (Ost- und Westseite) auf dem Brückenbauwerk entfallen dadurch.

1.4 Vorbelastungen

1.4.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene), durch Anlagenlärm und durch Freizeitlärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Die vom umgebenden Straßen- und Schienenverkehr sowie von den betrieblichen Anlagen der Post, des Citylogistikzentrums und des GE bzw. Backstage ausgehenden Emissionen und deren Auswirkungen sind hier maßgebend.

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Planungsgebietes und seiner Nachbarschaft wird v.a. durch den Zugbetrieb auf der Achse Hauptbahnhof - Laim - Pasing einschließlich der geplanten 2. S-Bahn-Stammstrecke und die Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße/Friedenheimer Brücke als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung geprägt. Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm durch die Sondergebiete Citylogistikzentrum und Postalische Nutzungen sowie des Gewerbegebiets GE wurden im Bebauungsplan Nr. 1926a Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen (Betriebs- und Anlagenlärm) durch Festsetzungen von Emissionskontingenten sowie Immissionskontingenten getroffen. Die Emissionsbeschränkung für das Gewerbegebiet entspricht dem in der weiteren Umgebung von Wohnnutzungen üblichen und erforderlichen Maß. Weiterhin besteht im Gewerbegebiet der zulässige Betrieb einer Diskothek (Backstage) mit angegliedertem Parkbereich, der ebenfalls Lärmbelastungen verursachen kann.

1.4.2 Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der Arnulfstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von ca. 22.000 Kfz/Tag sowie der Wilhelm-Hale-Straße (ca. 18.000 Kfz/Tag) bestimmt. In der Karte zum Referenzszenario des Masterplanes zur Luftreinhaltung der Landes-

hauptstadt München wird die NO₂-Belastung im Jahresmittel im Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt München für das Bezugsjahr 2020 prognostiziert. Gemäß dieser Karte wird sowohl an der Arnulfstraße als auch an der Wilhelm-Hale-Straße der Jahresgrenzwert für NO₂ (40 µg/m³) eingehalten. Auch im weiträumigeren Planungsumgriff wird nach der Karte zum Referenzszenario SO der Jahresgrenzwert (NO₂) eingehalten. Die Jahresgrenzwerte für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012, damit auch im Planungsumfeld, eingehalten.

1.4.3 Baugrund, Altlasten

Östlich und westlich der Friedenheimer Brücke und nördlich der Bahntrasse stehen ab Oberkante Gelände bis in Tiefen von ca. 522 m ü.NHN Auffüllungen mit unterschiedlichen Schichtstärken (0,80 bis ca. 1,70 m) an. Die Aufschüttung ist als Baugrund für eine Gründung nicht geeignet. Gewachsene, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagerte quartäre Kiese (sogenannte „Niederterrassenablagerungen“) schließen sich an. Im ungestörten Zustand sind diese zur Abtragung von Bauwerkslasten gut geeignet. Ab einer Kote von 506,30 bis 511,20 m ü. NHN finden sich tertiäre, glimmerhaltige Fein- und Mittelsandschichten und auch halb feste bzw. halb feste bis feste Ton- und Kalkmergelschichten, welche in ungestörtem Zustand eine gute Tragfähigkeit aufweisen.

Das Planungsgebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit altlastenspezifischen Planungseinschränkungen zu rechnen.

Eine orientierende historische Erkundung und Untersuchung zu Kampfmitteln wird im weiteren Verfahren erfolgen.

1.4.4 Erschütterungen

Im nördlichen Planungsgebiet muss im Nahbereich der Arnulfstraße aufgrund des hier verlaufenden Trambahnverkehrs (Linien 16 und 17) mit Erschütterungseinwirkungen und ggf. dem Auftreten von sekundärem Luftschall gerechnet werden. Weiterhin wurde im Bebauungsplan Nr. 1926a für das Citylogistikzentrum festgeschrieben, dass hinsichtlich der Einwirkung auf benachbarte Gebäude durch Erschütterungen sowie sekundären Luftschall Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art getroffen werden müssen, um die Vorgaben der DIN 4150-2 bzw. der TA Lärm, Abschnitt 6.2 einzuhalten. Ursächlich für diese Erschütterungen ist vor allem der zur Andienung des DHL-Verteilzentrums erforderliche Schwerlastverkehr.

1.5 Planerische und rechtliche Ausgangslage

1.5.1 „Zentrale Bahnflächen München“

Die „Zentralen Bahnflächen München“ waren mit einer Größe von rd. 178 Hektar eines der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte Münchens. Weitreichende Umstrukturierungen bei der Deutschen Bahn haben die Neuplanung großer Flächen entlang der Achse Hauptbahnhof - Laim - Pasing ermöglicht.

Der größte der Entwicklungsbereiche war das Quartier „Birketweg / Am Hirschgarten“. Es liegt nördlich des neu geschaffenen S-Bahnhofs Hirschgarten. Hier wurden neben Bahnflächen auch Flächen der Post und sonstige gewerblich genutzte Flächen zur

Überplanung frei. In unmittelbarer Nachbarschaft des Hirschgartens wurden auf dem rd. 59 Hektar großen Gesamtgebiet der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1926a und 1926b Wohnungen für 6.000 Menschen sowie gut 6.000 Arbeitsplätze geplant. Ein Großteil dieser Flächen ist heute bereits realisiert.

1.5.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan wird unter Punkt B) beschrieben.

1.5.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Er regelt mit seinem Umgriff von rd. 54 Hektar fast die gesamte bauliche und landschaftliche Entwicklung des Quartiers „Birketweg / Am Hirschgarten“.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Kerngebiete und Allgemeine Wohngebiete fest, dazu Flächen für den Gemeinbedarf (Kinderbetreuung), ein Gewerbegebiet (Jugend-Kulturzentrum „Backstage“) und zwei Sondergebiete – ein Sondergebiet Postalische Nutzungen mit der denkmalgeschützten Halle mit einem Briefverteilzentrum einschließlich eines Tiefgeschosses und eines Tiefhofs der Post und ein Citylogistikzentrum (CLZ), das der Verteilung von Gütern im Stadtgebiet dient.

Das Nahbereichszentrum „Hirschgartenforum“ im MK 3 und MK 4 folgt dem städtebaulichen Ziel, die wesentlichen zentralen Nutzungen des Quartiers um den Quartiersplatz im Bereich MK 3 und MK 4 zu konzentrieren. Die Festsetzungen sehen vor, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem Kernsortiment Nahversorgung im MK 3 anzusiedeln, sonstigen Einzelhandel, ohne Sortimentsbeschränkung und deutlich untergeordnet, auf Straßenniveau, straßenbegleitend in den Kerngebieten MK 4, MK 7 und MK 8.

Zentrale Achse des Gebiets ist die Wilhelm-Hale-Straße, die - zusammen mit der Friedenheimer Brücke - die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg und Laim über die Bahn hinweg miteinander verbindet. Als Örtliche Hauptverkehrsstraße übernimmt die Wilhelm-Hale-Straße auch die Hauptschließung für das Quartier. Dementsprechend ordnet der Bebauungsplan hier den überwiegenden Teil seiner Kerngebiete an. Die Allgemeinen Wohngebiete liegen vorwiegend westlich der Wilhelm-Hale-Straße, das Gewerbegebiet und die beiden Sondergebiete liegen östlich davon.

Die Konzeption zu Dichte und Höhenentwicklung des Quartiers sieht eine Bebauung vor, die in ihrem Zentrum an der Wilhelm-Hale-Straße und am S-Bahnhof Hirschgarten stadträumliche Orientierungs- und Identifikationspunkte mit einer Höhe von bis zu 60 m setzt und sich nach Westen und Osten hin schrittweise abstaffelt.

Das Freiraumkonzept für das Quartier wird - neben der Ausgestaltung der einzelnen Baugebiete - hauptsächlich von der Entwicklung eines zusammenhängenden Freiflächenbandes entlang der Bahn und von der Gliederung des Quartiers mittels nord-südgerichteter öffentlicher Grünzüge bestimmt. Letztere verbinden das Freiflächenband an der Bahn mit dem Hirschgarten. Zur schnellen und weitgehend straßenunabhängigen Erreichbarkeit des Hirschgartens von Osten dient eine diagonale, mit einer Dienstbarkeit gesicherte Grün- und Wege-Verbindung über dem heutigen Post-Tiefgeschoss-Dach (BAuG im südlichen SO Postalische Nutzung).

Das Freiflächenband entlang der Bahn soll sich am Nordrand der Gleise vom Hauptbahnhof bis nach Pasing erstrecken. Unter Einbeziehung der bestehenden Bahnbiotope sieht das Gesamtkonzept der „Zentralen Bahnflächen München“ hier die Schaffung eines „Pionierparks“ mit Erholungsmöglichkeiten und einem durchgehenden Fuß- und Radweg vor. Flankierend besteht ein Trockenbiotopverbund, der durch Ausgleichsflächen gesichert ist. Die Vernetzung zwischen einzelnen Flächen ist aufrechtzuerhalten. Die von Hochbauten freigehaltene Bahnachse dient zudem als Kaltluftschneise in die Innenstadt.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Beratungsgremium eingerichtet und ein Gestaltleitfaden erarbeitet, der den informellen Rahmen zur Entwicklung der individuellen Teilprojekte des Stadtquartiers "Am Hirschgarten" bildete.

Für das Planungsgebiet setzt der Bebauungsplan drei Kerngebiete (MK 5 mit integriertem Umspannwerk, MK 6 und MK 11) sowie zwei Sondergebiete „Postalische Nutzungen“ fest. Zur Umsetzung des neuen Nutzungskonzepts muss der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a in diesem Teilbereich entsprechend geändert werden.

1.5.4 Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Nr. 1926a

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde mit der Post ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Für die öffentlichen Freiflächen, deren Grundstücke der Post gehörten, wurde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren das konkurrierende freiraumplanerische Planungsverfahren „Postwiesen“ durchgeführt und die Ausführungsplanung mit dem Baureferat abgestimmt. Die Öffentlichen Grünflächen östlich der Paketposthalle und südlich des WA 25 sind bereits weitgehend fertiggestellt, werden voraussichtlich Ende des Jahres eröffnet und an die Stadt abgetreten. Die anderen Flächen und Einrichtungen sind noch nicht hergestellt.

Die neue Grundstückseigentümerin beabsichtigt, die noch nicht von der Post erworbenen im Umgriff befindlichen Grundstücke (Verkehrsfläche Fl. Nr. 221/16 und öffentliche Grünfläche Fl. Nr. 221/29) zu kaufen und die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zu übernehmen. Die Erfüllung der Verpflichtungen wird im weiteren Verfahren festgelegt werden.

1.5.5 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung)
- Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013
- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert durch Satzung vom 13.01.2009 (Einfriedungssatzung)
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) vom 19.12.2007

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 06.08.2012
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.11.2005 und 19.01.2015 (Entwässerungssatzung)

1.5.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Paketposthalle unter Nr. D-1-62-000-7800 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen:

„Gleishalle des Paketpostamtes, zum witterungsunabhängigen Be- und Entladen der Bahnpostwagen errichtet und verkehrstechnisch über 15 Gleise direkt an die Bahn angeschlossen, freitragende Halle von 124 Metern Länge, deren gefaltetes, aus 1600 Betonfertigteilen zusammengesetztes Flächentragwerk sich in einem 148 Meter weiten Bogen über 15 Bahnsteige spannt, beiderseits durch eine raumhohe Glaswand abgeschlossen, nach ingenieurtechnischer Planung von Helmut Bomhard und architektonischer Gestaltung durch Rudolf Rosenfeld und Herbert Zettel, 1965-69; zur Zeit der Ausführung die weitest gespannte Halle der Welt aus Fertigteilen.“

Weitere Denkmäler in der Umgebung:

- E-1-62-000-39 Siedlung Neuhausen
„Den Gesamtplan für die 1928-1930 für den Mittelstand von der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge AG München errichtete Großsiedlung entwarf Hans Döllgast. Durch lange Zeilen nach außen abgeschirmt, mit einem städtebaulich repräsentativen Kopfblock gegen Westen wurden leiterartig nord-süd-gerichtete Blöcke gereiht. Die spröde Askese der Gesamtplanung wurde bewusst ausgewogen durch die künstlerische Vielfalt im Entwurf der einzelnen Häuser und der Durchführung im einzelnen. Die Blöcke wurden von verschiedenen Architekten, auch unterschiedlichster Provenienz, wie u. a. Otho Orlando Kurz, Gustav Gsaenger, Uli Seeck, Martin Mendler, im gegebenen Rahmen individuell entworfen und mit entsprechend differenzierter Bauzier sowohl plastischer wie malerischer Art geschmückt (die Wandmalereien von Sepp Frank verloren); eine belebende Brunnenausstattung trat hinzu. Bescheidenheit in persönlichen Ansprüchen, Einordnung in ein straffes Gesamtsystem sollte durch ein verhältnismäßig reiches Angebot an öffentlicher Kunst und vor allem öffentlichem Kunstgewerbe entgolten werden: Zum Verständnis der künstlerischen und gesellschaftlichen Zielsetzungen der Zeit wird damit ein deutlich sprechendes Zeugnis abgelegt.“
- D-1-62-000-416 sog. „Amerikanerblock“ am Steubenplatz
„Wohnanlage, fünfgeschossige Vierflügelanlage in Formen der Neuen Sachlichkeit mit abgesenktem Hof, an den Ecken herumgeführte Balkons, nach Plänen von Otho Orlando Kurz und Eduard Herbert, 1930-31.“
- D-1-62-000-7779
„Künstleratelierbauten, eingeschossige Pultdachbauten, im Rahmen der Großsiedlung Neuhausen der Gemeinnützigen Wohnungsfürsorge München in Formen der Neuen Sachlichkeit errichtet, von Ulrich Seeck, 1929-30.“
- D-1-62-000-410
„Postversuchssiedlung, großzügig funktionalistisch geplante Gesamtanlage von

betont karger Erscheinung, um weiten Innenhof gruppierte drei- bzw. viergeschossige Bauten, von Robert Vorhoelzer und Walther Schmidt für die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, 1928-29.“

- D-1-62-000-2677
Hirschgarten, ab 1780 unter Kurfürst Karl Theodor angelegter Landschaftspark.
- E-1-62-000-43 Ensemble Nymphenburg. Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen
„Das Schloss Nymphenburg, das Sommerschloss der bayerischen Kurfürsten, bildet, über die unmittelbar zur Schlossanlage gehörenden Teile mit dem Schlosspark und seinen Parkbauten hinaus ein Ensemble, indem es die jetzigen städtischen Strukturen ordnet und bestimmt. Mittel hierzu ist eine geläufige Form barocker Stadtbaukunst, in der Gewässer und Straßen gleichwertig eingesetzt sind: Über den von Westen kommenden Nymphenburger Kanal wird Wasser von der Würm herangeführt und nach Osten über zwei Einzelkanäle weitergeleitet, die vor dem Schloss in ein großes Wasserbecken münden. Von hier aus setzt das Wasser seinen Weg einerseits in gerader Linie nach Osten bis zum Bassin am Hubertusbrunnen fort. Andererseits beginnt hier ein zweiter, nach Nordosten abzweigender Kanal, der Biedersteiner Kanal. Diesem entspricht gegen Südosten die ehem. Straßenverbindung zur Stadt, die allerdings in ihrer durchgehenden Form aufgegeben wurde. Mit diesem beliebten Grundmuster der Patte d`oie sollte eine Neustadt, die Karlstadt (nach Kurfürst Karl Albrecht) strukturiert werden. Den Ausbau der Stadtanlage hat man jedoch bereits in der Anfangsphase wieder aufgegeben, weshalb nur zwischen dem Rondell und der Menzinger Straße dank strenger Bauvorschriften einige bauliche Zeugnisse dieser Zeit erhalten geblieben sind. Das geometrische Grundrissmuster wird noch durch weitere Straßenstrahlen ergänzt, deren Bebauung jedoch erst aus dem 20. Jahrhundert stammt. Hierzu gehört vor allem die Maria-Ward-Straße, an deren Anfang sich das Institut der Englischen Fräulein bewusst dem Schlossensemble einfügt. Auch die Anlage des Botanischen Gartens im Anschluss an die Orangerie fügt sich in den baulichen Zusammenhang von Schloss und Park ein.“

1.5.7 Höhenentwicklung / Hochpunkte

Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie - Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) Standortpotenzial für eine Hochhausbebauung aufgezeigt. Das Areal liegt außerhalb „schutzwürdiger Bauräume“ (Dipl. Ing. Schreiber). Im Gutachten von Professor Stracke wird der Bereich nördlich der Friedenheimer Brücke explizit als möglicher Hochhausstandort gekennzeichnet. Die Studie formuliert dabei die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern.

Dieses Motiv verfolgten auch frühere Planungen für das Quartier im Rahmen der Entwicklung der „Zentralen Bahnflächen München“ mit einem deutlichen Hochhausensemble. Im Zuge des Planungsprozesses für den Bebauungsplan 1926a und der kritischen öffentlichen Diskussion insbesondere der Sichtbarkeit der Hochhäuser vom Schlossrondell Nymphenburg wurde die Höhenentwicklung für das Areal schließlich auf 60 m begrenzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1926a sieht eine Reihe von Hochpunkten zwischen ca. 35 m bis ca. 60 m Höhe vor.

Als Ergebnis der Masterplanung wird nun vorgeschlagen, die Paketposthalle in ihrer neuen Funktion mit zwei Hochpunkten zu markieren, die sich am Maßstab der Halle orientieren und einen vertikalen Gegenpol zu ihr bilden. Diese Weiterentwicklung des

Standorts mit zwei Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Der genaue Standort der Hochhaustürme, ihre Höhe und Gestaltung, die Verschattung der Bestandsgebäude sowie die Binnen- und die Fernwirkung müssen im weiteren Verfahren überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen (siehe Planungsziele) und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.

Zusätzlich sollte im Hinblick auf die geplanten Hochpunkte ein Windkomfort-Gutachten erstellt werden, welches die Aufenthaltsqualität auf Freiflächen, Dachterrassen und Eingangsbereichen der Baukörper zum Inhalt hat.

1.5.8 Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitzielen des vom Stadtrat am 20.03.2009 beschlossenen Zentrenkonzepts (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentralsystem mit seinen Stadtteil-, Quartiers und Nahbereichszentren.

Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz und dem Stadtteilzentrum Laim (Entfernung ca. 1.200 bis 1.500 m Luftlinie). Beides sind gewachsene Stadtteilzentren (Verkaufsfläche ca. 15.000 bis 22.000 qm), die für den Planungsbereich die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimenten gewährleisten. Das Nahbereichszentrum Romanplatz (Entfernung ca. 1.100 m Luftlinie) lässt sich ebenso den kleinen gewachsenen Zentren zuordnen.

Unmittelbar anschließend an das PaketPost-Areal ist westlich der Wilhelm-Hale-Straße (im MK 3) im Zuge der Realisierung des neuen Quartiers am Hirschgarten das Nahbereichszentrum Hirschgartenforum entstanden; ein Nahversorgungsstandort in zeitgemäßer und marktgängiger Größenordnung (ca. 6.000 qm Verkaufsfläche) mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel.

2. Planungsziele

2.1 Planungsziele Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a

Die übergeordneten Planungsziele aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a Birketweg / Am Hirschgarten sollen im Grundsatz weiterhin berücksichtigt werden:

- Die Entwicklung eines eigenständigen, zeitgemäßen Quartiers, das die Strukturen nördlich der Arnulfstraße aufnimmt, ergänzt und zur Aufwertung dieses bisher gewerblich sowie durch Post- und Bahnnutzungen geprägten Gebietes beiträgt.
- Differenzierte Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets bei ausgeglichenem Verhältnis von Wohnen und Arbeiten und ausreichender Freiflächenversorgung.
- Vielfältige Gebäudestrukturen in den Kern- und Wohngebieten mit Dichten, die der Innenstadtnähe und Lage am Park Rechnung tragen. Die Bebauung des Gebietes soll im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der PERSPEKTIVE MÜNCHEN „kompakt, urban, grün“ erfolgen.

- Die Ausbildung einer Quartiersmitte an der Wilhelm-Hale-Straße in der Nähe des S-Bahnhaltepunktes durch entsprechende Nutzungen, Bauformen und bauliche Dichten.
- Die Ausweisung von Wohnungsbauflächen, die auf Grund ihrer Lage und Dimension von großer gesamtstädtischer Bedeutung sind.
- Eine sozialverträgliche Gestaltung der Quartiere durch Integration verschiedener Wohnformen für alle Gruppen der Gesellschaft. Sicherung der Wohnbauflächen für geförderten Wohnungsbau nach SoBoN durch städtebauliche Verträge.
- Die Fassung des Straßenraumes der Wilhelm-Hale-Straße durch eine straßenbegleitende Bebauung, auch als Lärmabschirmung für die dahinterliegenden Wohngebiete.
- Eine ausgewogene Nutzungsgliederung im gesamten Planungsgebiet durch gezielte Regelungen zum Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.
- Städtebauliche Einbindung des Baudenkmals „ehemalige Paketposthalle“ und des Brückenbauwerks der Friedenheimer Brücke in die Quartiersentwicklung.
- Schaffung und Integration der notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kinderkrippen und Kindergärten.
- Von den Hauptstraßen unabhängig geführte Fuß- und Radwege durch die Quartiere auch zu deren Erschließung mit direkter Verbindung zu den Einrichtungen der Nahversorgung und den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Direkter Anschluss an die im Freiflächenband entlang der Bahntrasse integrierte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Hauptbahnhof und Pasing.
- Schaffung leistungsfähiger Anschlüsse an die Wilhelm-Hale-Straße zur Abwicklung des nicht auf die Verkehrsarten des öffentlichen Nahverkehrs verlagerbaren motorisierten Individualverkehrs.
- Anbindung des Planungsgebietes an die Haltepunkte der S-Bahn sowie der Straßenbahnlinien 16 / 17 in der Arnulfstraße, 18 / 19 in der Landsberger Straße und durch die Busverbindung Linie 62.
- Anbindung des Planungsgebietes an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Arnulfstraße, Landsberger Straße) vorwiegend über die Wilhelm-Hale-Straße.
- Bereitstellung von ausreichend öffentlich nutzbarer Freifläche für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigten, ohne dass der ohnehin sehr intensiv genutzte Hirschgarten weiter in Anspruch genommen wird. Gliederung des Baugebietes durch Grünzüge und „Grüne Bänder“, die gleichzeitig die Verbindung an die angrenzenden großen bestehenden Freiräume, wie Hirschgarten und Nymphenburger Park sowie das geplante Freiflächenband entlang der Bahn unter Berücksichtigung des Erhaltes und der Optimierung der naturschutzfachlich bedeutenden Trockenbiotope mit Vernetzungselementen herstellen.
- Sicherstellung eines differenzierten und geschlechtergerechten Spielflächenangebotes
- Erhalt wertvollen Baumbestandes, Durchgrünung der Baugebiete mit Großbäumen.
- Entwicklung von gut nutzbaren, qualitativ hochwertigen privaten Freiräumen auch in den höher verdichteten Wohn- und Kerngebieten.

2.2 Fortschreibung der Planungsziele

Der städtebauliche Masterplan baut auf die o.g. Planungsziele auf. Er soll in seinen stadträumlichen wie architektonischen Grundzügen den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden. Die bisher formulierten Planungsziele werden weiterentwickelt und um folgende fortgeschrieben:

Städtebau und Nutzungen:

- Im Planungsgebiet soll ein zukunftsweisendes urbanes Quartier entstehen mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, künstlerischen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel.
- Bei der Planung sind die auf das Gebiet einwirkenden und vom Gebiet evtl. ausgehenden Lärmbelastungen (Verkehrs-, Anlagen-/Gewerbe-, Veranstaltungslärm) zu berücksichtigen und ein Schallschutzkonzept vorzusehen, das gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
- Die vorgesehene Einzelhandelsnutzung soll im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum bestehenden Nahbereichszentrum Hirschgartenforum angesiedelt werden und im Hinblick auf Angebot und Größe sowie im Bezug auf die geplante Dichte verträglich für die vorhandenen Zentrenstrukturen, insbesondere die Stadtteilzentren Rotkreuzplatz und Laim sein.
- Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben.
- Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Die Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme muss eingehend überprüft werden. Die Verträglichkeit der stadträumlichen Wirkung im Stadtbild und auf die Stadtsilhouette ist im weiteren Verfahren mittels einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.
- Die Hauptzugänge und -wegeverbindungen zum Gebiet und zur Paketposthalle sollen hervorgehoben und räumlich besonders ausgebildet werden.
- Auf Grund des urbanen Charakters, der städtebaulichen Dichte und der öffentlichen Nutzungen sind die Erdgeschossbereiche sehr exponiert. Deshalb soll hier öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen wie Gewerbe, Einzelhandel, Sozialnutzungen und weiteren Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft der Vorrang vor Wohnnutzung gegeben werden.
- Die Innenhöfe der Blöcke sollen um ein Geschoss angehoben und begrünt werden. Dadurch können größere Einheiten für die o.g. Erdgeschossnutzungen sowie eine geschützte Freiflächennutzung und Privatheit für die Wohnungen geschaffen werden.
- Ab dem 1. OG der Blöcke sowie in den beiden Hochhäusern soll ein differenziertes Angebot an Wohnungen ermöglicht werden. Dabei sind Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen gemäß „Wohnen in München VI“ in den Blöcken zu berücksichtigen.

- Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen Umspannwerk und Abholzentrum Post sollen in das städtebauliche Konzept integriert werden. Das Abholzentrum muss für Anlieferfahrzeuge und für die Kunden gut erreichbar und auffindbar sein. Eine zweigeschossige und unterirdische Anordnung der Fläche ist möglich.

Soziale Infrastruktur:

- Die Versorgung des Grundschulbedarfs, der durch die Planung ausgelöst wird, soll langfristig in umgebenden Schulen nachgewiesen werden. Hierfür ist u.a. eine Erweiterung der Grundschule an der Hirschbergstraße erforderlich. Voraussetzung ist eine Verlagerung der Berufsschule von der Hirschbergstraße zu einem anderen Standort.
Es wird geprüft, ob die erforderlichen Hortgruppen ebenfalls dort untergebracht werden können.
- Bis zur Fertigstellung der Schulerweiterung muss die Versorgung über einen Interimsbau (zwei Lernhäuser, Sportunterricht in der Grundschule Hirschbergstraße) bis voraussichtlich 2030 im Planungsgebiet sichergestellt werden.
- Der Bedarf an sozialer Infrastruktur umfasst 7 Häuser für Kinder mit 19 Krippen-, 19 Kindergarten- und 6 Hortgruppen. Die Lage der Häuser für Kinder einschließlich Freiflächen soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Freiraum und Erschließung:

- Die für die Nutzungen erforderlichen Freiflächen sollen in herausragender Weise qualitativ gestaltet sein und besonders gut durchdachte Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Es soll ein abgestuftes Freifächensystem mit qualitativ hochwertigen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen und mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten (inklusive Gebäudeerschließungen- und -vorfeldern) entwickelt werden. Als private Freiflächen sind gemeinschaftlich nutzbare Hof-, Gassen- und Dachflächen vorzusehen.
Bei der Gestaltung der Freiflächen ist auf eine mikroklimatische Vielfalt zu achten. Insbesondere in den Innenhofflächen ist eine abwechslungsreiche Gestaltung von verschatteten und besonnten Bereichen maßgeblich für eine gute Aufenthaltsqualität.
- Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll im gesamten Gebiet auf eine gute Durchgrünung, insbesondere ausreichend dimensionierte Standorte für Großbaumpflanzungen und Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers geachtet werden. Die TG-Decken müssen im Bereich von Grünflächen (Innenhöfe, Squares, Gassen) auf 1,2 m unter OK Gelände abgesenkt sein.
- Um den Anforderungen an die Entwässerung vor Ort Rechnung zu tragen, sollen im Rahmen eines Regenwassermanagements ausreichend unterbauungsfreie und unversiegelte Flächen sowie Retentionsflächen auf Tiefgaragen und Dachflächen angeboten werden. Soweit Dächer nicht durch technische Anlagen inkl. Zuwegung oder nutzbare Freibereiche/Terrassen besetzt sind, soll eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschichtdicke von mindestens 20 cm vorgesehen werden.
- Die Dachflächen sollen gemeinschaftlich nutzbar sein und sollen ebenfalls in besonders herausragender Weise qualitativ gestaltet werden.

- Die Fläche der Halle muss frei und öffentlich zugänglich sein und darf nicht dauerhaft kommerziell genutzt werden. Auch hier ist ein besonders hochwertiges Konzept für die Gestaltung der Oberflächen vorzulegen.
- Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr müssen gewährleistet werden, insbesondere muss eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Halte und der angrenzenden Stadtquartiere gesichert werden.
- Die Innenhöfe müssen äußerst gut durchdachte gestalterische Lösungen für eine multifunktionale Nutzung (Kinderspiel und Erholungsflächen) trotz Unterbauung bieten.
- Die Platzflächen und Gassen mit Freiflächenfunktion sollen qualitativ und für die Allgemeinheit nutzbar gestaltet sein, ausreichend dimensionierte Großbaumstandorte bieten, autofrei und nicht nur partiell kommerziell belegt sein.
- Für die Außenspielbereiche der Kitas sind neben einer sinnvollen Situierung innovative Gestaltungskonzepte aufzuzeigen.
- Der vorhandene Baumbestand östlich des MK 11 sowie nördlich und östlich der ehemaligen Paketposthalle (außerhalb des Planungsumgriffs) ist zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.
- Grundsätzlich soll an bereits hergestellten Freiflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a im Umfeld der ehemaligen Paketposthalle festgehalten und diese in das neue Konzept integriert werden.
- Die Grün- und Wegeverbindung südlich der Paketposthalle nach Westen in Richtung Hirschgarten sowie nach Osten ist beizubehalten.
- Erhaltung und Schaffung von Trockenbiotopen mit Vernetzung im Bereich südlich der Paketposthalle mit Anlage von Strukturelementen für die Zauneidechse und die anderen Arten der Trockenlebensräume wie Idasbläuling oder Blauflügelige Ödlandschrecke in einer Breite von mindestens 20 m.
- Die Ziele des Biodiversitätsschutzes und der ökologische Kriterienkatalog sind anzuwenden.

Mobilität und Verkehr:

- Minimierung des MIV, insbesondere durch Förderung des ÖPNV
- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds; die verkehrliche Erschließung basiert auf dem Planungsprinzip der Nahmobilität mit einer abnehmenden Intensität des motorisierten Individualverkehrs. Auch aus gesamtstädtischer Sicht der Lufthygiene sind lokale Maßnahmen wünschenswert, die geeignet sind, die Emissionen von Quell- und Zielverkehr zu verringern.
- Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr müssen gewährleistet werden, insbesondere muss unter Berücksichtigung des Anschlusses an die umgebenden Straßen- und Wegesysteme eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Haltestellen und der angrenzenden Stadtquartiere gesichert

werden.

- Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn, z.B. mit einem Steg oder Tunnel. Außerhalb des Planungsumgriffs und auf Bahnflächen sind dafür separate (bahnrechtliche) Verfahren erforderlich. Insbesondere im Hinblick auf Veranstaltungen ist diese Fuß-Verbindung zu prüfen (hohe Leistungsfähigkeit, keine Zuwegung über Wohngebiete, höhere Attraktivität des ÖPNV durch kurze Wege).
- Vermeidung von oberflächigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet. Die Oberfläche soll frei von motorisiertem Individualverkehr sein und als attraktiver Freiraum zur Verfügung stehen.
- Die Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung müssen auf Privatgrund, überwiegend unterirdisch über Tiefgaragen erfolgen.
- Stadtverkehrsverträgliche Abwicklung des nicht verlager- und minimierbaren Rest-Kfz-Verkehrs
- Minimierung des KfZ-Verkehrs durch quartiersbezogene Mobilitätskonzepte (z.B. Sharing-Systeme, Ausbau B + R etc.), die im Bebauungsplan geregelt werden.
- Schutz bestehender Wohnbevölkerung vor negativen Auswirkungen des KfZ-Verkehrs. Fernhalten von gebietsfremden KfZ-Verkehren.
- Sinnvolle und funktionierende Integration der Tiefgaragenein- und Ausfahrten in das bestehende Erschließungssystem und die neue Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Wegeverbindungen.
- Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind gemäß Fahrradabstellplatz-Satzung der LH München (FabS) zu ermitteln, auch für die Nutzungen in der Paketposthalle entsprechend dem Nutzungskonzept. Im räumlichen Zusammenhang mit Gebäudezugängen und/oder Zufahrten zu Tiefgaragen sollen die Stellplätze leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Bei unterirdischer Anordnung müssen sie über Rampen oder Außentreppen mit Rampen gut zugänglich sein. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern sind im Bereich der Gebäudezugänge offene Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese sind in die Freiraumplanung zu integrieren. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern im Zusammenhang mit den Nichtwohnnutzungen sind ausreichend oberirdische offene Fahrradabstellplätze vorzusehen. Die für die Kindertageseinrichtungen erforderlichen Fahrradstellplätze sollen oberirdisch und getrennt von den Fahrradabstellplätzen der Wohnungen angeordnet werden.

Nachhaltigkeit, Gender Mainstreaming

- Aspekte der Nachhaltigkeit sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Im Rahmen der Planung werden dabei insbesondere soziokulturelle, ökonomische und ökologische Qualitätskriterien integriert betrachtet und bewertet. Als wichtiger Baustein für die nachhaltige Entwicklung werden vor allem auch Belange des Klimaschutzes berücksichtigt. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, die größtmöglichen lokalen Kohlendioxid-Reduktionspotentiale zu erschließen und bis zum Jahr 2030 die CO₂-Emissionen um mindestens 50 % (gegenüber dem Jahr 1990) zu verringern. Es sollen daher bereits in der städtebaulichen Planungsebene Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, die Nutzung erneuer-

barer Energien unter Berücksichtigung des vorhandenen Fernwärmenetzes und flächensparende Erschließungskonzepte berücksichtigt werden.

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

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept wird unter Nr. A.) - Bekanntgabe des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplans für das PaketPost-Areal München - dargestellt.

4. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Planung wurde in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ am 11.09.2019 vorgestellt. Für das zu beplanende PaketPost-Areal kommen die Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN in der Fassung vom Juli 2017) zur Anwendung.

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Lasten müssen gemäß den vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung von der Planungsbegünstigten getragen werden. Die Planungsbegünstigte hat entsprechende Grundzustimmungen abgegeben.

D) Weiteres Vorgehen

1. Bauleitplanverfahren

Für das PaketPost-Areal wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) geändert. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren einschließlich Flächennutzungsplan-Änderung und Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgen als nächste Verfahrensschritte die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

2. Überarbeitung Masterplanung

Die Masterplanung soll unter Berücksichtigung der Planungsziele unter C) 2. sowie der unter A) 4 formulierten und sich im weiteren Planungsprozess ergebenden Überarbeitungsanforderungen weiterentwickelt werden. Damit wird die Eigentümerin das Büro Herzog de Meuron beauftragen.

Zur vertieften Prüfung der betroffenen Belange werden zudem die erforderlich Fachgutachten, insbesondere Verkehrs-, Lufthygiene- und Schallgutachten beauftragt. Die Wirkung der beiden Hochhaustürme auf die Altstadtssilhouette und das Ensemble der Schlossanlagen Nymphenburg soll in einer vertieften Stadtbildverträglichkeitsuntersu-

chung untersucht sowie mit der in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abgeglichen werden.

3. **Beirat**

Es wird ein interdisziplinärer Beirat eingerichtet, der den Prozess der städtebaulichen Planung begleitet und die Zusammenführung und Programmatik der unterschiedlichen Nutzungen wie Kultur, Soziales, Wohnen und Arbeiten auf dem gesamten Quartier unterstützt. Ziel ist die Schaffung der gewünschten Urbanität durch einen ausgewogenem Nutzungsmix, der die künftigen Nutzungen der Paketposthalle, der Blockbebauung und der Hochpunkte aufeinander abstimmt.

Die kulturelle Bespielung der Halle sowie die neuen gewerblichen Nutzungen sollen hierbei sowohl mit den gesamtstädtischen Bedarfen als auch mit den stadtteilbezogenen Anforderungen abgeglichen werden.

4. **Wettbewerbe**

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes verpflichtet sich die Eigentümerin, für einzelne Baufelder Realisierungswettbewerbe unter Berücksichtigung der unter Ziffer C) 2. genannten Planungsziele und der Belange des Denkmalschutzes durchzuführen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit ein gesamtheitliches Freiraumkonzept erreicht werden kann. Gegebenenfalls ist hierfür ein gesonderter Wettbewerb durchzuführen.

E) **Beteiligung des Bezirksausschusses, verwaltungsinterne Abstimmung**

1. **Beteiligung des Bezirksausschusses 9**

Der **Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg** ist durch die Vertretung im Begleitgremium in die Planungen eingebunden.

Im Rahmen der Anhörung gem. § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse hat sich der BA 9 zudem in der Sitzung vom 13.08.2019 mit der Planung befasst und mit Schreiben vom 14.08.2019 Stellung genommen :

„Der Bezirksausschuss begrüßt grundsätzlich die geplante Entwicklung des Gebiets um die Paketposthalle als neues urbanes gemischtes Gebiet. Folgende Punkte sind aus unserer Sicht im weiteren Planungsprozess zwingend zu berücksichtigen:

Halle und öffentlicher Raum

- die in den Zielen aufgeführte öffentliche Nutzbarkeit des neuen Freiraums in der Halle ist langfristig rechtlich zu sichern und die Regeln zu Nutzungsrechten sind transparent und ohne Hürden, insbesondere auch für Vereine, Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil zu gestalten. Auch die Nutzung für Sport und das Nebeneinander der Generationen sollen berücksichtigt werden.
- Diese Anforderungen an transparente Regelungen gelten auch für die übrigen Freiräume im Quartier. Im benachbarten Baugebiet Hirschgartenforum ist eine Mitbestimmung über die Nutzung und Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raums nicht geregelt worden und daher aktuell nicht möglich. Das muss zwingend dieses Mal verhindert werden.

Beteiligung

- Die frühe Einrichtung eines begleitenden interdisziplinären Beirats wird begrüßt. Der Bezirksausschuss wünscht eine angemessene Vertretung des Stadtteils in diesem Gremium. Der Beirat sollte über die Besetzung hinaus auch frühzeitig mit Akteuren aus dem Viertel in Kontakt treten, um eine Einbindung von Ideen und Erfahrungen vor Ort in den Prozess zu integrieren (Nachbarschaftstreff, Kulturvereine, Backstage etc.)
- Im weiteren Prozess sollen, wie bereits zweimal erfolgt, bei wichtigen Entscheidungsschritten öffentliche Veranstaltungen zur Präsentation der Planungen erfolgen. Es wird auch eine Internetpräsenz mit Zugang zu den Planungsständen und Ansprechpersonen angeregt.

Hochpunkte

- Die Hochpunkte erscheinen an dieser Stelle schlüssig und in Lage und Formgebung im Zusammenspiel mit der Halle überzeugend. Es soll zügig im Rahmen der Hochhausstudie ein Verfahren für die gesamte Stadt zur Genehmigung von Gebäuden über 100m Höhe an geeigneten Punkten beschlossen werden.
- Bei der weiteren Überprüfung der Hochpunkte sind detaillierte Studien zu den Sichtbeziehungen und zur Verschattung zu erstellen und öffentlich zugänglich zu machen.
- Die kostenlose öffentliche Zugänglichkeit der obersten Geschosse/Terrassen ist in mindestens einem Gebäude zu sichern.
- Die Analyse der Sichtbeziehungen insb. vom Schloss Nymphenburg aus soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Grün- und Freiraumplanung

- Der in den Zielen formulierte hohe Anspruch an die Qualität der Freiräume wird ausdrücklich unterstützt. Um Baumpflanzungen in ausreichendem Maß in den Freiräumen zu ermöglichen, ist für Teile der Innenhöfe, Straßen und Plätze eine Überdeckung der Tiefgaragen von mind. 1,2 m vorzusehen, bei nur 0,8 m ist dies nicht gesichert.
- Die qualitative Aufwertung von Grünflächen in der Umgebung wird begrüßt und der Bezirksausschuss beteiligt sich gerne am Planungsprozess und regt Workshops mit der Bevölkerung an.
- Aufgrund der hohen Dichte und Versiegelung sind neben extensiven auch intensive Dach- und Fassadenbegrünungen für große Teile der Gebäude umzusetzen.

Nachhaltigkeit und Mobilität

- Für die möglichst nachhaltige Energieversorgung des Quartiers sind alternative Energiekonzepte mit Integration von Photovoltaik, Solarthermie und Geothermie zu entwickeln. Bei der Gebäudeplanung fordert der Bezirksausschuss die Umsetzung von LEED / DGNB-Platin-Standards mit einer hohen Energieeffizienz und der Verwendung ökologischer Baustoffe vorzuschreiben.
- Die Errichtung eines direkteren Zugangs zum S-Bahnsteig (Steg/Tunnel) vom Gelände wird dringend empfohlen, um eine Anreise mit dem ÖPNV noch attraktiver zu gestalten.
- Die Fahrradhauptroute ist ohne Einschränkungen in die veränderte Bebauung zu integrieren.

Nutzungsmischung

- Für die Wohnungen soll über die SOBON hinausgehend auch eine Berücksichtigung

von weiteren Flächen für Genossenschaften und somit von innovativen und bezahlbaren Wohnungskonzepten vertraglich gesichert werden. Diese fehlen bisher in der gesamten Bahnentwicklungsfläche. Damit das gelingen kann, muss der Grundstückspreis bzw. der Bodenrichtwert angepasst werden.

- Für die Gewerbeflächen soll ebenfalls für einen Teilbereich der Flächen eine Vermietung zu einem reduzierten Preis für kulturelle, soziale und zukunftsweisende Unternehmen und Initiativen gesichert werden, um eine Vielfalt in der Nutzung, insbesondere der Erdgeschosse dauerhaft zu garantieren.
- Neben der geplanten Einrichtungen für Kinder begrüßt der Bezirksausschuss die vorgesehene Alteneinrichtung und hält das Konzept, beides in einem Haus zu verbinden für einen gelungenen Ansatz. Für Jugendliche soll mindestens ein spezielles Angebot integriert werden.
- Der BA regt an, Flächen für Sport in die weiteren Planungen zu integrieren, z.B. auch auf den Dächern.
- In die weiteren Planungen soll zwingend ein Nachbarschaftstreff integriert werden. Außerdem soll die Umsetzung eines Sozialen Stützpunkts überprüft werden.
- Die Stadt bemüht sich um die Umsetzung eines Bürgerbüros auf diesem Gelände als Ersatz für die Leonrodstraße.
- Das Backstage als direkter Nachbar ist am Planungsprozess durchgehend zu beteiligen z.B. durch frühzeitige Abstimmungen insbesondere zu Lärmschutz, Erschließung und Stellplätzen, um gemeinsame Lösungen zu erreichen. Der Bezirksausschuss unterstützt den langfristigen Erhalt dieser wichtigen Kultureinrichtung an diesem Standort.
- Der Bedarf an weiterführenden Schulen in der Umgebung ist in die Prüfung zu integrieren.“

Hierzu wird festgestellt:

Die in seiner Stellungnahme vorgebrachten Belange des Bezirksausschusses 9 werden im weiteren Verfahren geprüft, sofern sie sich auf das Planungsgebiet beziehen und im Bebauungsplan geregelt werden können.

Der Bezirksausschuss 9 hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

2. Verwaltungsinterne Abstimmung der Beschlussvorlage

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kulturreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Baureferat, dem Sozialreferat, dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem Kreisverwaltungsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt. Die Stellungnahmen der Referate wurden in den wesentlichen Punkten in die Beschlussvorlage eingearbeitet bzw. werden im weiteren Verfahren geprüft.

3. Beteiligung der Korreferentin und der Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, der für die Hauptabteilung II zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, sowie dem für die Hauptabteilung I zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Bickelbacher, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der unter Ziffer A) und Anlage 4 dargestellte Masterplan einschließlich dessen Inhalten und Fachkonzepten wird bekannt gegeben.
2. Die in der Masterplanung vorgeschlagenen Hochpunkte sind im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und stadträumlichen Wirkung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu prüfen und mit der gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie abzugleichen.
3. Der im Vortrag der Referentin im Teil A) Ziffer 3 und 4 dargestellte Masterplan mit den unter Punkt A) 4. formulierten Vorgaben für die weitere Planung, ausgenommen der unter Antragspunkt Nr. 2 beschriebenen separaten Betrachtung der Hochpunkte, ist dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen.
4. Für das PaketPost-Areal wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich "Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg" durchgeführt.
5. Für das im Übersichtsplan vom 07.06.2019 (Anlage 2) schwarz umrandete Gebiet ist unter teilweiser Verdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a (Anlage 3) ein Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen. Der Übersichtsplan vom 07.06.2019 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
6. Den Planungszielen (Punkt C) 2.) sowie dem weiteren Vorgehen (Punkt D) 1.) wird zugestimmt.
7. Der Einrichtung des in Teil D) Ziffer 3 dargestellten Beirats wird zugestimmt.
8. Dieser 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. (l) 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/22 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat VR1
6. An das Kreisverwaltungsreferat
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An das Sozialreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Kulturreferat
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS (wg. SoBoN)

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....