



- I. Über die Geschäftsstelle Nord für die
Bezirksausschüsse 9, 10, 11, 24 (BAG-Nord)
Ehrenbreitsteiner Straße 28a, 80993
München
an den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks
Frau Vorsitzende Anna Hanusch

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233
Dienstgebäude:
Blumenstr. 28 b
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

30. JULI 2020

**Überprüfung Planung Areal Paketposthalle und Bevorzugung von Wohnbebauung
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 00009 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 –
Neuhausen-Nymphenburg vom 29.04.2020**

Sehr geehrte Frau Hanusch,
sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden
Bearbeitung zugeleitet. Darin wird die Landeshauptstadt München aufgefordert, die Planung
zum PaketpostAreal zu prüfen und zu ändern, um dort mehr Wohnraum zu schaffen.

Zu dieser Anfrage können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Die Masterplanung zum Paketpost-Areal wurde dem Stadtrat am 23.10.2019 bekanntgegeben
und soll dem Bebauungsplan Nr. 2147 zugrunde gelegt werden. Die Planung sieht unter
anderem die Schaffung von ca. 1.100 Wohneinheiten, ca. 3.000 Arbeitsplätzen und sechs
Kindertageseinrichtungen vor. Die Art und das Maß der Nutzung werden derzeit vom Referat
für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten intensiv
geprüft und es werden Gutachten erstellt.

Das Paketpost-Areal umfasst eine Fläche von ca. 8,7 ha. Die Paketposthalle selbst deckt
dabei eine Fläche von ca. 1,9 ha ab und soll im Untergeschoss eine kulturelle und
kreativwirtschaftliche Nutzung mit stadtteilübergreifender Bedeutung erhalten. Die große
Freifläche unter dem Hallendach soll den zentralen öffentlichen Quartiersplatz für vielfältige
öffentliche Nutzungen bilden. Ein konkretes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die Halle
ist noch zu entwickeln. Dabei wird auch der Bezirksausschuss 9 eingebunden werden.

In Ergänzung zur identitätsstiftenden Paketposthalle soll ein urbanes Quartier entstehen mit

einem Nutzungsmix aus Wohnen, Büros, Hotels, Gewerbe und Kultur. Die Ausgestaltung der Gewerbenutzungen und insbesondere der Erdgeschossnutzungen soll zu einer Belebung der Gassen und Plätze beitragen. Eine einseitige Veränderung dieser Mischung zugunsten von Wohnungen würde mit einem Verlust an Urbanität einhergehen.

Jede Veränderung der Nutzungszusammensetzung hat außerdem eine Reihe von Auswirkungen. Die Geschossfläche von Büro- und Hotelflächen kann nicht ohne weiteres in Wohnfläche umgewandelt werden. Wohnflächen erfordern im Gegensatz zu Gewerbeflächen einen um ein vielfaches höheren Freiflächenbedarf, der auf dem Areal nachgewiesen werden müsste.

Zusätzlich werden je Wohneinheit Bedarfe an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Von den sechs bereits jetzt erforderlichen Kindertageseinrichtungen auf dem Areal wird nur eine zur Deckung des Umgebungsbedarfs realisiert, die übrigen decken den durch die Planung ursächlichen Bedarf. Jede weitere Kindertageseinrichtung würde wiederum zusätzlich Geschossfläche und vor allem Freifläche benötigen. Die Planung löst auch einen Grundschulbedarf aus, der noch an der Hirschbergschule nach ihrer Erweiterung nachgewiesen werden kann. Bei einer Erhöhung des Bedarfes wäre ggf. eine Grundschule mit Sportflächen auf dem Paketpost-Areal erforderlich.

Bei der Prüfung der Planung konnten wir zudem feststellen, dass sich nicht alle Standorte auf dem Areal gleich gut für Wohnnutzung eignen. Es gibt Bereiche, die nicht ausreichend besonnt oder durch den Betrieb der Halle, des (Bestands-)Gewerbes und des Verkehrs verlärmert sind.

Die Flächen gehören einem privaten Investor, somit kommen die Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) mit ihren Vorgaben zu den Wohnbauarten zum Einsatz. Dabei ist auch ein erheblicher Anteil für Genossenschaften vorgesehen.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind essentielle Bestandteile aller Planungsschritte. Die Realisierung in ökologisch nachhaltiger Bauweise ist grundsätzlich möglich und wichtiges Planungsziel. In der Masterplanung wurden hierzu bereits Vorschläge durch das Büro Herzog & de Meuron erarbeitet. Für die einzelnen Baufelder werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans Realisierungswettbewerbe durchgeführt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 00009 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen