

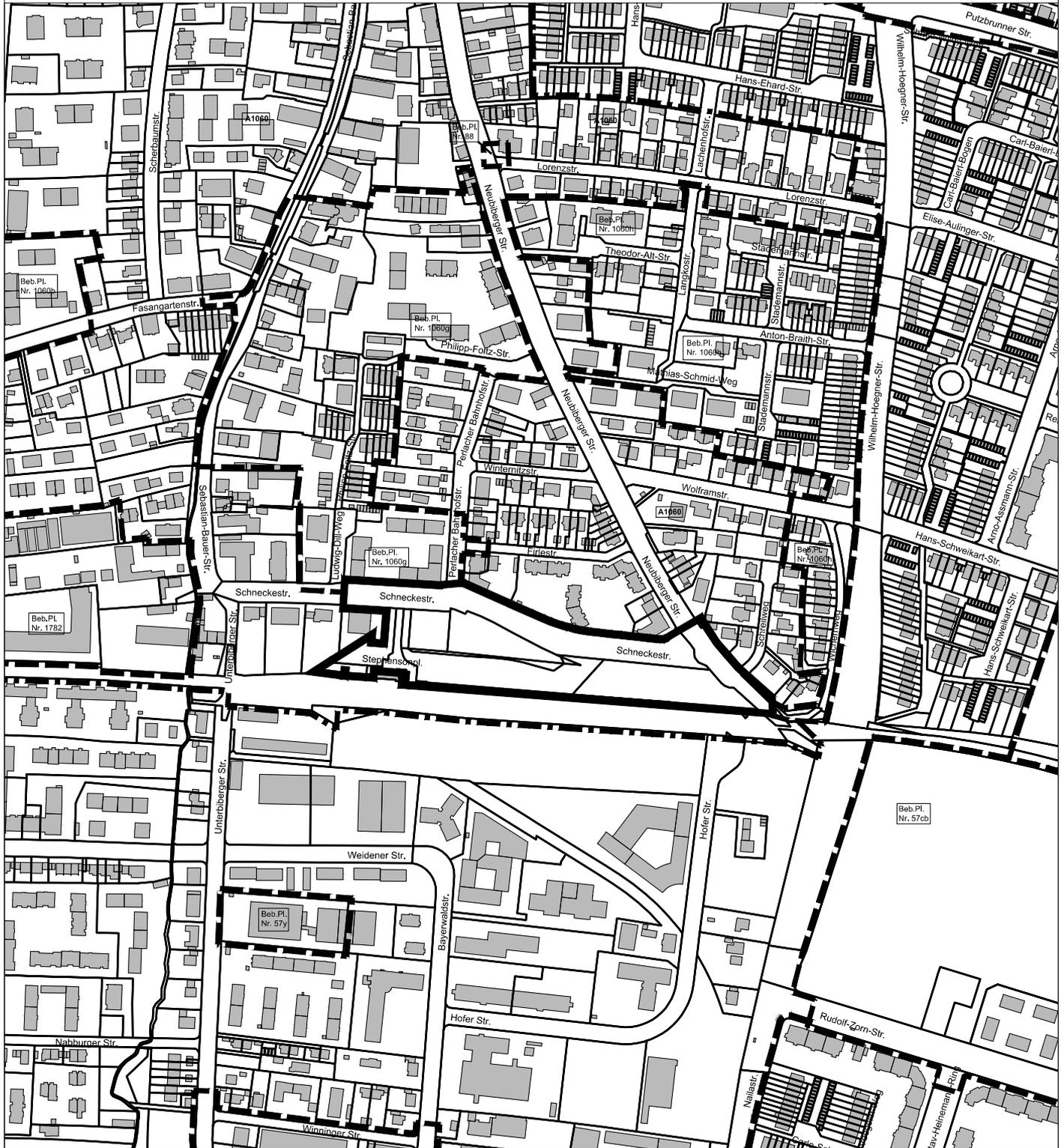
Copyright © LHM



1:50.000

### Bezirksübersicht

 Lage der beabsichtigten Überplanung



Copyright © LHM

## Legende:

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



M. = 1 : 5000



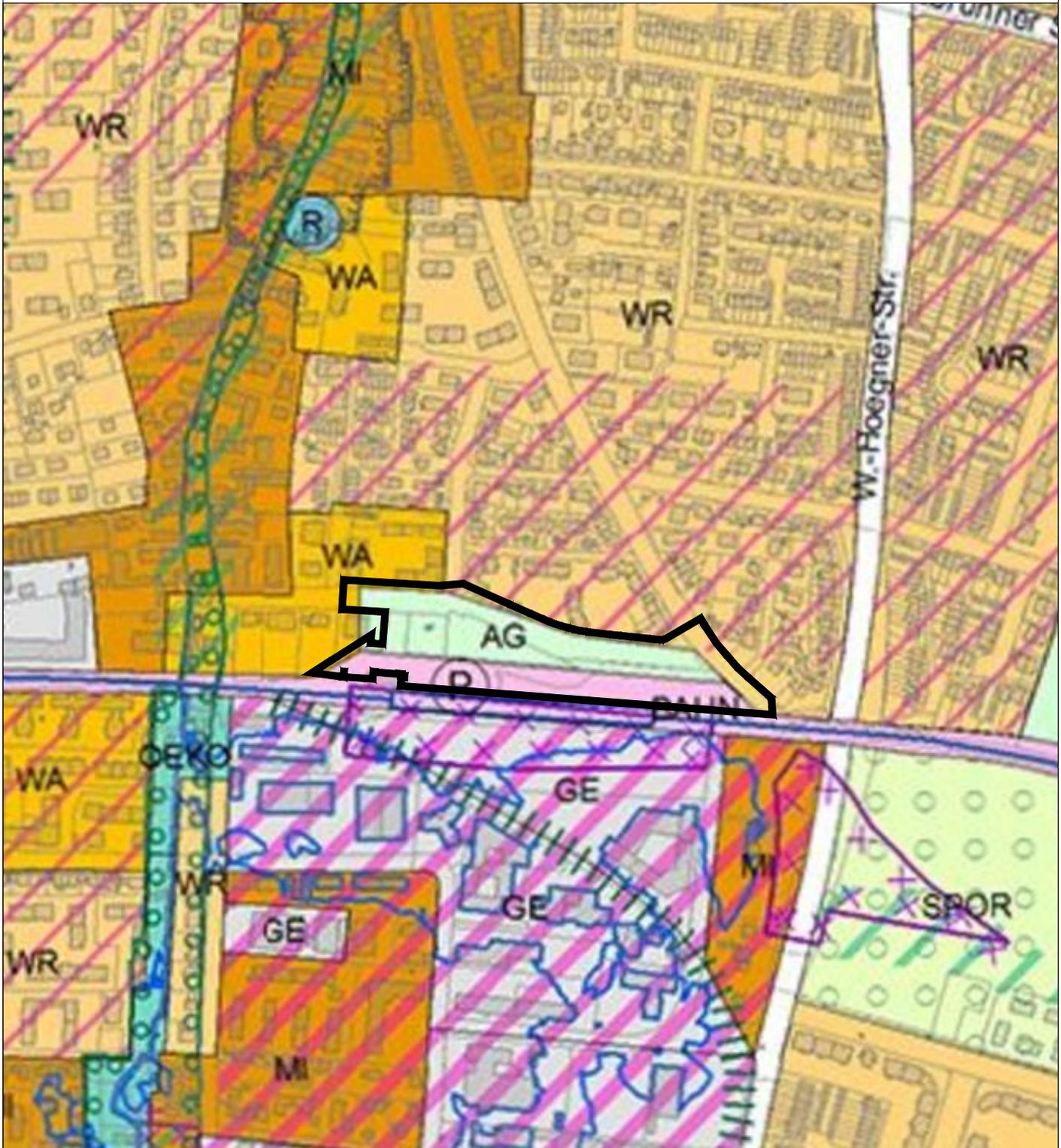
## Übersichtsplan Eckdatenbeschluss mit Planungsumgriff

### Beabsichtigte Überplanung des Bereichs:

Stephensonplatz,  
Schneckestraße (südlich),  
Neubiberger Straße (westlich),  
Unterbiburger Straße (östlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P

am 05.04.2022



Copyright © LHM

Legende:

 Geltungsbereich des Eckdatenbeschlusses



M. = 1 : 5000



Ausschnitt Flächennutzungsplan zum Eckdatenbeschluss

Bereich:

Stephensonplatz,  
Schneckestraße (südlich),  
Neubiberger Straße (westlich),  
Unterbiberger Straße (östlich)

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P

am 05.04.2022



Copyright © LHM

Luftbild

Legende:



Geltungsbereich des  
Eckdatenbeschlusses

Bereich:

Stephensonplatz,  
Schneckestraße (südlich),  
Neubiberger Straße (westlich),  
Unterbiberger Straße (östlich)

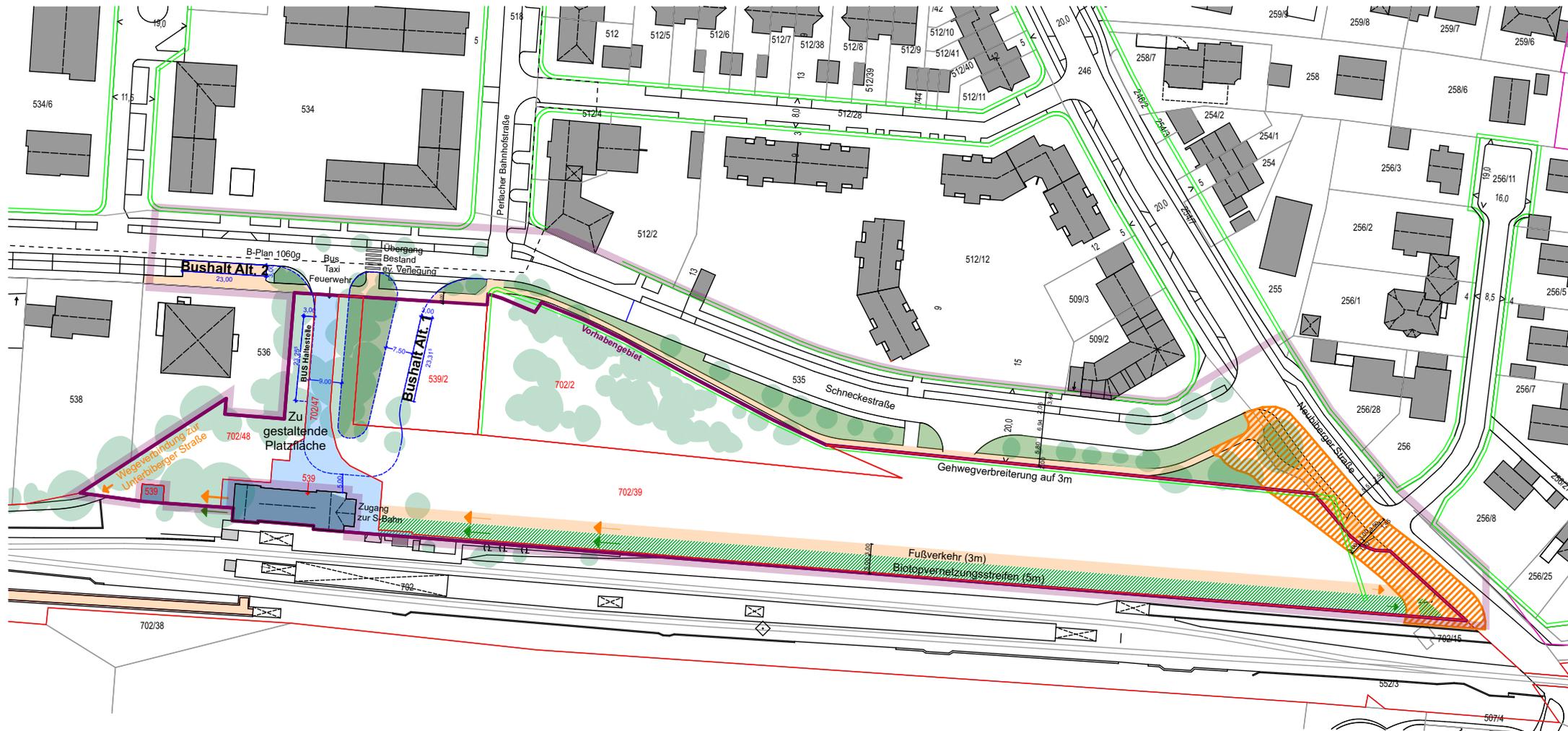


M. = 1 : 5000



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II / 31 P

am 05.04.2021



# Stephensonplatz

## ANLAGE 5

Datum: 05.05.2022

In die Neugestaltung des Stephensonplatzes sollen folgende Funktionen aufgenommen werden:

- Bushaltestelle im Westen und eine der Alternativen 1 oder 2
- 2 PKW-Stellplätze für die DB in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsgebäude
- Behindertengerechte Kfz-Stellplätze vom barrierefreien S-Bahn Zugang gut erreichbar
- Taxihaltende
- 100 Fahrradstellplätze und 15 Bike-Sharing Plätze
- Carsharing vom S-Bahn Zugang gut erreichbar
- In der südöstlichen Ecke des Vorhabengebietes 15 Fahrradstellplätze
- Kiss & Ride (Schneckestraße)

- Bahnanlagenfläche, noch nicht entwidmet
- Flächenfreihaltung für Rampenanlage zur Unterführung und Fußwegerschließung zur S-Bahn
- geplante Busschleife mit Bushaltestellen
- Derzeitige Straßenbegrenzungslinie
- Eigentumsgrenze Vorhabengebiet
- Umgriff Gutachterverfahren
- Angrenzender Bebauungsplan (1060g)



Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

I.

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HAII-31V**

per E-Mail an:  
[plan.ha2-31v@muenchen.de](mailto:plan.ha2-31v@muenchen.de)

**Vorsitzender  
Thomas Kauer**

**Privat:**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40, 81660 München  
Telefon: (089) 233-614 -87  
Telefax: (089) 233-61485  
E-Mail: [bag-ost.dir@muenchen.de](mailto:bag-ost.dir@muenchen.de)

München, 06.05.2022

Ihr Schreiben vom  
31.03.2022

Ihr Zeichen  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V05909

Unser Zeichen  
4.5.2.1 / 05.05.2022

**A) Beabsichtigte Überplanung des Bereichs  
Stephensonplatz,  
Schneckestraße (südlich),  
Neubiberger Straße (westlich),  
Unterbiberger Straße (östlich)**

- Eckdatenbeschluss -

**B) Durchführung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens**

**C) Weiteres Vorgehen**

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05909**

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom  
Öffentliche Sitzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 nach Vorberatung in der zuständigen, informellen Arbeitsgruppe für die Themenbereiche Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

1. In Anbetracht der angrenzenden **reinen Wohngebiete** im Norden des Planungsgebietes (*der Eckdatenbeschluss geht hier in fehlerhafter Weise von „**allgemeinen Wohngebieten**“ oder sogar „**Mischgebieten**“ aus*) mit den dortigen ausschließlich **verkehrsberuhigten Straßen** stellt sich weiter die Frage, ob nicht zusätzliche Vorgaben zum Schutz der reinen Wohngebiete vor einer erheblichen verkehrlichen Zusatzbelastung im Eckdatenbeschluss augenommen werden müssen.
2. Auch die besonders sensiblen, zum großen Teil ensemblesgeschützten Bereiche des nördlich angrenzenden Ortskerns Perlach mit seinen vielen Einzeldenkmälern, die nördlich angrenzende, überwiegend durch EFH geprägte Bebauung (E+1+DG) sowie insbesondere auch die unmittelbar gegenüber dem Baugrundstück gelegene und in besonders gelungenem Maße gebietstypisch gestaltete Siedlung der Bayerischen Heimstätten, mit ihren stark gegliederten Fassaden, vielen Balkonen und der durchgängigen Geschossigkeit von E+1+DG, erfordern ganz besondere Vorgaben für eine

städtebaulich- und ortsbildverträgliche Planung.

3. 5 Stockwerke werden in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn und in Parallelität zum Gleiskörper als verträglich angesehen, auf zusätzliche Dachaufbauten jenseits von PV-Anlagen ist zu verzichten.  
Dem Bezirksausschuss ist dabei wichtig, dass gerade mit Blickrichtung Nord kein monolithischer Klotz mit entsprechender Kantenlänge entsteht, sondern dass der Bau ein aufgelockertes Erscheinungsbild bekommt.  
Dies soll durch eine Fassadengestaltung (Balkone, versetzte Fenster, Farbgebung, etc.) erfolgen, nicht aber durch sog. Akzentsetzungen in Form von Höhensprüngen, die eindeutig gebietsatypisch wären.
4. In nördlicher Richtung soll zudem eine Staffelung der Gebäude erfolgen, die einen optisch ansprechenden südlichen Abschluss des Ensemble Perlach bietet und damit einen Übergang zum Gewerbegebiet definiert.  
Dies hat auch durch eine Aufnahme der umgebenden Dachgestaltungsmotive zu erfolgen.  
Eine derartige Hinwendung zur historischen Dorfstruktur liegt aus Sicht des BA auch im Interesse des Investors, der das Objekt gewiss nicht als Teil des Gewerbegebietes bzw. der Bahnanlagen vermarkten möchte, sondern wesentlich vom Charme des „Dorfes“ profitieren wollen wird.
5. Die Formulierungen  
- *überspringende Typologie der EFH-Struktur in die „Großmaßstäblichkeit“ von Neuperlach*  
- *kompakte (?) Baukörper*  
sind als Vorgaben im Eckdatenbeschluss zu streichen.
6. Soweit südlich gelegene Grundstücke berücksichtigt wurden, hat die S-Bahn-Strecke wohl eine gebietstrennende Wirkung, so dass deren Einfluss auf die städtebauliche Planung außer Betracht zu bleiben hat.

Es fehlen wichtige Vorgaben nicht nur zur **optischen Gestaltung** entsprechend den Vorgaben der Bauwerke im Ortskern, sondern zur **Anpassung an das Ortsbild von Altperlach** in das sich der zu schaffenden Baukörper **harmonisch einfügen soll und im Verhältnis zu dem er keinesfalls als Kontrapunkt, Hochpunkt oder Fremdkörper wirken darf.**

Der BA hätte dies gerne vor dem Entwurf des Eckdatenbeschlusses, der die Bebauung im Wesentlichen von der Baumasse her bereits unveränderbar (*da Vorgabe für die Wettbewerbsteilnehmer*) festschreibt, mit dem Planungsreferat und/oder dem Investor besprochen.

Weder das Planungsreferat noch der Investor waren jedoch insoweit an den BA vor Formulierung des Eckdatenbeschlusses herangetreten, mit der Bitte hier mitzuwirken, wobei dies durchaus auch an fehlender oder missverstandener Kommunikation zwischen den Beteiligten gelegen haben kann.

Von den angeblich mehr als 20 Testentwürfen hatte der BA bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme jedenfalls nur einen einzigen kurzzeitig gesehen und von den erhaltenen Gutachten hat er bis heute kein einziges zur Kenntnis erhalten.

Die vorgenannte Stellungnahme wurde in der Vollversammlung ergänzt um folgende weitere Forderungen des Bezirksausschusses:

Mangels Einsicht in das Verkehrsgutachten muss der Bezirksausschuss die Behauptung, dass der Verkehr nachträglich abgewickelt werden kann, in Zweifel ziehen.

Der Bezirksausschuss erwartet, dass der Eckdatenbeschluss den in der Umgebung herrschenden Gebietscharakter in seiner jeweils tatsächlichen Ausprägung aufnimmt und abbildet.

Der Bezirksausschuss erwartet, dass der Bereich, der als Fläche für eine Rampe / Unterführung an der Neubiberger Straße freigehalten wird, bis zur Realisierung der Unterführung als Freifläche gestaltet wird. Die Fläche erinnert andernfalls an die Situation an der Hochäckerstraße und sieht wie eine Baustelle aus.

Aus Sicht des BA müsste die Tiefgaragenzufahrt nicht zwingend in der Schneckestraße vorgesehen werden, da diese Festlegung den städtebaulichen Wettbewerb weitgehend determiniert. Um eine weitere Versiegelung zu vermeiden, soll die Tiefgarage zudem vollständig unter dem Gebäude platziert werden.

Die Inanspruchnahme der Schneckestraße für Nutzungen wie Kiss&Ride-Parkplätze, Carsharing oder dergleichen sollte im Sinne der Anwohnerakzeptanz (Gaststättenkundschaft, Besucherverkehr) auf ein Minimum beschränkt werden. Derartige Nutzungen sollten im Bereich Stephensonplatz abgewickelt werden.

Die in der Besprechung vorgebrachte Behauptung, der Bezirksausschuss habe eine zweite Bushaltestelle in der Schneckestraße gewollt, ist unzutreffend. Der Bezirksausschuss verweist hierzu auf seine Beschlusslage, wonach – analog zur heutigen Situation und mit Blick auf die Umsteigequalität – eine Bushaltestelle für beide Richtungen im Bereich Stephensonplatz ausreichend ist. Die genaue Situierung soll Gegenstand des Wettbewerbs sein.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Kauer  
Vorsitzender des BA 16  
– Ramersdorf-Perlach –

**Anlage:**

- BA-Antrag Nr. 20-26 / B 03561 „Planungen zur zweiten Bushaltestelle im Rahmen der Bebauung Stephensonplatz korrigieren“

**II. Ablage**