

Telefon: 089 233-22939 und 27153
24489
25299
Telefax: 089 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich),

Birketweg (nördlich und östlich),

Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

A.) Satzungsbeschluss

B.) Behandlung der Empfehlungen

- 1) Paketposthalle: Ablehnung der 155 m hohen Türme sowie des Masterplans
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 05.05.2022
- 2) Geplante Hochhaustürme an der Friedenheimer Brücke nicht umsetzen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am 18.10.2022
- 3) Bebauungsplan Paketpostareal; maximale Höhe der Gebäude 60 Meter
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing am 25.04.2023
- 4) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 5) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Verschattung von umliegenden Wohnanlagen!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 6) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 7) Bebauung des Paketpostareals
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024
- 8) Ablehnung der Hochhäuser auf dem Paketpostareal
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024
- 9) Bebauungsplan Paketpostareal
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025

C.) Behandlung der Anträge

- 1) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 30.03.2022:

Informiert entscheiden: CO2-Fußabdruck für die geplanten ‚Büschl-Türme‘
Antrag Nr. 20-26 / A 02575 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2022

- 2) Kurze Stellungnahme der betroffenen Referate zu den Paketpost-Hochhäusern
Antrag Nr. 20-26 / A 04725 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024

Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17874

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 29.10.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	• Entwicklung des PaketPost-Areals • Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 • Satzungsbeschluss • Behandlung von Empfehlungen aus Bürgerversammlungen und von Stadtratsanträgen Hinweis: Baurecht für ca. 1.190 Wohneinheiten
Inhalt	• Darstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung • Behandlung der o.g. Empfehlungen aus den Bürgerversammlungen der Stadtbezirke 09, 21 und 25 und von zwei o.g. Stadtratsanträgen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja Im Bebauungsplanverfahren wurden gemäß Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
Entscheidungsvorschlag	Ich beantrage Folgendes: 1) Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in Anlage 4 und Anlage 5 entsprochen werden. 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. 3) Für den Fall, dass die Bewilligung von Fördermitteln zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht gewährt werden kann,

	zurückgestellt oder abgelehnt werden muss, weil für das entsprechende Wohnungsbauvorhaben keine oder nicht ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, mit der Planungsbegünstigten eine Alternativlösung vertraglich zu vereinbaren, die sowohl dem Interesse der Stadt an einer adäquaten Lastenverteilung, insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau einschließlich der erforderlichen Infrastruktur als auch dem wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten Rechnung trägt und die die erforderliche Angemessenheit bei der Gesamtbelastung gleichermaßen sicherstellt. Dieser Beschluss präjudiziert keine künftigen Grundsatzentscheidungen. 4) Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diesen Satzungsbeschluss zunächst bis zu einer Entscheidung über den Eilantrag im Verfahren M 7 E 25.3823 nicht bekannt zu machen. 5) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 05.05.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 6) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 – Laim am 18.10.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 7) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing am 25.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 8) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 9) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 10) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 11) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 12) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 13) Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 - Pasing-Obermenzing vom

	18.03.2025 14) Der Antrag Nr. 20-26 / A 02575 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt. 15) Der Antrag Nr. 20-26 / A 04725 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt 16) Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147, PaketPost-Areal, Arnulfstraße, Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße, Paketposthalle
Ortsangabe	Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich), PaketPost-Areal

Telefon: 089 233-22939 und 27153
24489
25299
Telefax: 089 233-24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich),

Birketweg (nördlich und östlich),

Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal -

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

A.) Satzungsbeschluss

B.) Behandlung der Empfehlungen

- 1) Paketposthalle: Ablehnung der 155 m hohen Türme sowie des Masterplans
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neu-
hausen-Nymphenburg am 05.05.2022
- 2) Geplante Hochhaustürme an der Friedenheimer Brücke nicht umsetzen
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim
am 18.10.2022
- 3) Bebauungsplan Paketpostareal; maximale Höhe der Gebäude 60 Meter
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 -
Pasing-Obermenzing am 25.04.2023
- 4) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neu-
hausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 5) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Verschattung von umliegenden Wohnanlagen!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neu-
hausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 6) Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m!
Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neu-
hausen-Nymphenburg am 28.11.2023
- 7) Bebauung des Paketpostareals
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neu-
hausen-Nymphenburg am 06.11.2024
- 8) Ablehnung der Hochhäuser auf dem Paketpostareal
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neu-
hausen-Nymphenburg am 06.11.2024
- 9) Bebauungsplan Paketpostareal
Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 der Bürgerversammlung des Stadtbezirk 21 -
Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025

C.) Behandlung der Anträge

- 1) Antrag zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung
am 30.03.2022:
Informiert entscheiden: CO2-Fußabdruck für die geplanten ‚Büschl-Türme‘
Antrag Nr. 20-26 / A 02575 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2022
- 2) Kurze Stellungnahme der betroffenen Referate zu den Paketpost-Hochhäusern

Antrag Nr. 20-26 / A 04725 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024

Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17874

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M 1:5000
3. Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
4. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1
5. Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1a
6. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568
7. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886
8. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155
9. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718
10. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719
11. Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720
12. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385
13. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388
14. Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553
15. Antrag Nr. 20-26 / A 02575 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2022
16. Antrag Nr. 20-26 / A 04725 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024
17. Stellungnahme des Bezirksausschusses 9 vom 19.03.2025
18. Stellungnahme des Bezirksausschusses 25 vom 07.04.2025
19. Stellungnahme des Bezirksausschusses 21 vom 14.03.2025
20. Charta
21. Erklärung der Planungsbegünstigten zur Akzeptanz der einzelfallbezogenen Vorgehensweise bei ausbleibender staatlicher EOF-Förderung vom 18.09.2025

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung

vom 29.10.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Vortrag der Referentin	3
	A) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage	4
	B) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	4
	C) Behandlung der Empfehlungen	5
	D) Behandlung der Anträge	26
	E) Beteiligung der Bezirksausschüsse	29
II.	Antrag der Referentin	31
	Entwurf Satzungstext	33
	Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung	66
III.	Beschluss	253

I. Vortrag der Referentin

Die Vorlage behandelt den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das Paket-Post-Areal im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg. Gleichzeitig werden Empfehlungen aus Bürgerversammlungen sowie Stadtratsanträge behandelt.

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 13 der Geschäftsordnung des Stadtrats nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) zur Aufstellung beschlossen und am 05.02.2025 gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).

Hinweise zum Bürgerbegehren „HochhausSTOP“

- Am 30. April 2025 hat die Vollversammlung des Stadtrats mehrheitlich entschieden, das die Planung betreffende Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ (Einreichung der Unterschriften bei der Landeshauptstadt München am 31.03.2025) wegen rechtlicher Unzulässigkeit nicht zum Bürgerentscheid zuzulassen. Dagegen wurde am 30.05.2025 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben.
- Am 25.06.2025 ist beim Verwaltungsgericht München neben der Klage ein Eilantrag eingegangen mit dem Inhalt, dass der Landeshauptstadt München bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Klage auf Zulassung des Bürgerbegehrens untersagt wird, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 – PaketPost-Areal ortsüblich bekannt zu machen.
- Die Landeshauptstadt München hat mit Schreiben vom 26.06.2025 gegenüber dem Bayerischen Verwaltungsgericht München zugesichert, dass der Satzungsbeschluss bis zu einer Entscheidung über den Eilantrag nicht bekannt gemacht wird. Aus rechtlicher Sicht hindern daher weder Klage noch Eilantrag die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens. Rechtlich gesehen ist der Satzungsbeschluss möglich. Allerdings kann eine Bekanntmachung im Amtsblatt und damit der Schritt zum Inkrafttreten erst erfolgen, wenn im Eilverfahren eine Entscheidung ergangen ist.
- Eine Entscheidung über den Eilantrag bzw. die Klage auf Zulassung des Bürgerbegehrens zum Bürgerentscheid ist bis zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage nicht ergangen.

Hinweise zur Situation beim geförderten Wohnungsbau

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 gelten die Verfahrensgrundsätze der sozial-gerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung von 2017. Damit ist gewährleistet, dass 20 % Einkommensorientierte Förderung (EOF), 10 % München Modell Miete (MMM) sowie 10 % preis-gedämpfter Mietwohnungsbau geschaffen wird.

Zusätzlich erklärt die Planungsbegünstigte in der sog. Charta (Anlage 20) sowie seinem Schreiben vom 30.01.2025 ihre Absicht, auf 5.000 m² Geschossflächen (ca. 55 Wohnungen) in den Hochhaustürmen preisreduzierte Mietwohnungen für Beschäftigte in system-relevanten Berufen zu schaffen.

Insgesamt entstehen auf dem neuen Areal ca. 1.190 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 2.860 Einwohner*innen. Davon sind ca. 470 WE gefördert sowie laut Selbstverpflichtung

ca. 55 WE für systemrelevante Berufe. Zusätzlich sollen noch 5.000 m² GF für ein sogenanntes Pflegewohnen verwendet werden. Es werden also mehr als 1.200 Menschen die Chance haben, in diesem Quartier eine geförderte bzw. bezahlbare Wohnung zu beziehen.

Aufgrund der Fördermittelknappheit bei der staatlichen Einkommensorientierten Förderung seit Ende 2024, dem die Landeshauptstadt München mit dem Beschluss vom 28.05.2025 (V 20-26/V16626) zur Einführung einer kommunalen EOF begegnet ist, kann für das vorliegende Verfahren nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Fördermittel nicht gewährt, zurückgestellt oder abgelehnt werden. Zur Sicherung der SoBoN-Ziele ist es daher sachgerecht, eine einzelfallbezogene Handlungsbefugnis vorzusehen, vgl. Antrag der Referentin Ziffer 3. Diese ermöglicht es, bei Eintritt der Bewilligungsphase eine angemessene, lastengerechte Alternative mit der Planungsbegünstigten zu erarbeiten, ohne den Satzungsbeschluss zu verzögern. Planungsrechtliche Festsetzungen bleiben unberührt. Ein sofortiger Vertragsnachtrag ist hierzu nicht erforderlich; eine vertragliche Anpassung erfolgt aber bei Bedarf. Der Beschluss bezieht sich ausschließlich auf das hier behandelte Bebauungsplanverfahren und die darin beschriebene Fallkonstellation einer ausbleibenden Förderung. Er trifft keine generelle Regelung. Etwaige künftige Grundsatzentscheidungen des Stadtrats bleiben unberührt und sind gesondert zu treffen. Rechte oder Ansprüche Dritter werden durch diesen Beschluss nicht begründet; bestehende Rechtspositionen bleiben unberührt. Mit Schreiben vom 18.09.2025 (Anlage 21) hat die Planungsbegünstigte erklärt, die vorstehenden Bedingungen zu akzeptieren.

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 33 ff.)

A) Wesentliche Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsvorlage

- Im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 konnte die Änderung des Stellplatzrechts aus zeitlichen Gründen nur im Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 08.01.2025 sowie im Deckblatt für die Vollversammlung dargestellt werden, und auch nur dort wurden Anpassungen im Entwurf des Satzungstextes vorgenommen. Diese Änderungen wurden nun in § 12 der Satzung und in Nr. 4.11 der Begründung dieser Sitzungsvorlage eingearbeitet.
- In § 2 Abs. 3 (Art der baulichen Nutzung) der Satzung wurde die Klarstellung aus dem Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 08.01.2025 übernommen.
- In Kapitel 4.18 der Begründung (Baulicher Schallschutz) wurden die Ergänzungen aus Nr. 1 a-c) des Deckblattes zur Vollversammlung vom 05.02.2025 aufgenommen.
- Außerdem wurde Kapitel 6.1.2 der Begründung (Abweichungen von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung) entsprechend Nr. 3 im Deckblatt der Vollversammlung redaktionell überarbeitet.

Es handelt sich in allen Fällen um rechtliche Aktualisierungen bzw. Klarstellungen ohne inhaltliche Änderungen, so dass die Wiederholung von Verfahrensschritten nicht erforderlich war.

B) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nachdem die im Billigungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, wurde dieser Verfahrensschritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 09.05.2025, Seite 247, während der Zeit vom 20.05.2025 mit 23.06.2025 durchgeführt.

Es gingen Stellungnahmen zu folgenden Themenkreisen ein:

Verfahren	Mangelnde Qualität und Transparenz der Beteiligungsunterlagen und Gutachten, Fülle der ausgelegten Unterlagen, keine Informationen über alternative Planungsmöglichkeiten, Abwägung, Durchführung der Auslegung
Planung, Städtebau	Verhältnis Wohneinheiten – Arbeitsplätze, offen gebliebene Fragen, Verteilung des geförderten Wohnens im Planungsgebiet, bauliche Dichte, Höhenentwicklung (insbes. Gebäudehöhen von bis zu 155 m)
Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie	Unzureichende Würdigung der Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildverträglichkeit, insbesondere der Auswirkungen der Planung auf Schloss Nymphenburg
Nutzungen	Nutzung der Hochhäuser, (bezahlbares) Wohnen, Bedarf einer Konzerthalle
Freiraum	Unzureichende Freiflächen, Verfehlung der Freiflächenorientierungswerte, Spielplätze, Nutzung der Paketposthalle als Freiraum
Klima, Umwelt, Natur	Erreichen der Klimaziele / Klimaneutralität bis 2035, unzureichende Berücksichtigung ökologischer Belange, Vogelschutz (insbes. Innen- und Außenbeleuchtung, Verletzungs- und Tötungsverbot), Verbindlichkeit ökologischer Auflagen, Klimaanpassung / Grünstrukturen, Luftströme, fehlende Berücksichtigung von Klimaszenarien
Verkehr und Mobilität	Zu erwartendes Verkehrschaos, unzureichendes Verkehrskonzept, fehlerhafte Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
Backstage	Lärmkonflikt durch heranrückende Wohnbebauung, Einschränkungen für den Betrieb des Backstage innen und außen, Verkehrsprobleme (insbes. Überlastung der Verkehrsinfrastruktur, Stellplatzproblematik), Konkurrenz für das Backstage durch kulturelle und sonstige Veranstaltungen in der Paketposthalle
Sonstige Einzelthemen	Forderung nach gemeinwohlorientierter Stadtentwicklung, rechtliche Sicherung der Verpflichtungen der Planungsbegünstigten, städtebaulicher Vertrag, Realisierbarkeit der Planung, Einfluss der Planungsbegünstigten auf die Gutachten und das Verfahren

Anzumerken ist, dass einige/ einzelne Bürger*innen im Verfahren auch ihre Zustimmung zur Planung allgemein sowie ausdrücklich auch zu den Hochhäusern zum Ausdruck gebracht haben. Die vorgebrachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen den Tabellen in Anlage 4 und 5 entnommen werden.

C) Behandlung der Empfehlungen

- 1. Paketposthalle: Ablehnung der 155 m hohen Türme sowie des Masterplans Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 -**

Neuhausen-Nymphenburg am 05.05.2022

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat am 05.05.2022 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 (Anlage 6) beschlossen:

1. Die Bürgerversammlung lehnt die 155 m hohen Türme an der Paketposthalle ab. Sie stellen mit ihrem extrem großen ökologischen Fußabdruck durch die sehr schlechte CO₂-Bilanz eine Grundgesetz widrige Belastung für die nachfolgenden Generationen dar.
2. Die Bürgerversammlung lehnt den vorliegenden Masterplan zum PaketPost-Areal ab, weil auf dem 87.500 m² großen privaten Grundstück viel zu wenig öffentlich nutzbare Grünflächen ausgewiesen sind.
3. Die Bürgerversammlung lehnt die im Masterplan dargestellte extrem (und für München außergewöhnlich hohe) Gebäudedichte mit 240.000 m² Geschossfläche ab und fordert eine erhebliche Reduzierung der Geschossfläche.

Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 14.07.2022, 28.12.2023 und 19.12.2024, zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom 03.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1.:

Die im „Klimafahrplan“ der Landeshauptstadt München definierten Anforderungen sind grundsätzlich auch bei Hochhausplanungen zu erfüllen. Beim Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projekts im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und rechtlich möglich trifft der Bebauungsplan zu ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Zusätzlich verpflichtet sich der Eigentümer zu einer CO₂ schonenden/reduzierten Bauweise, z.B. durch Holzhybrid.

Neben ökologischen Gesichtspunkten sind bei der Bauleitplanung weitere Belange von Bedeutung, die zu prüfen und abzuwägen sind. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen, insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur, erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen. Unter Einbeziehung all dieser Aspekte beachtet die Planung an der Paketposthalle auch mit ihrer Hochhausentwicklung die Belange für eine nachhaltige Stadtentwicklung und steht nicht im Widerspruch zum Grundgesetz.

Zu Punkt 2.:

Gegenüber dem Masterplan von 2019 konnte als Ergebnis des Bürger*innengutachtens 2021 durch die Ergänzung des weitgehend nicht unterbauten zentralen Quartiersparks und der nicht unterbauten südlichen Grünfläche das Grünflächenangebot im Gebiet gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich verbessert werden. Den Bewohner*innen und Beschäftigten steht damit innerhalb des PaketPost-Areals für Spiel, Bewegung und Erholung ein abgestuftes Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Freiflächen zur Verfügung: das Erdgeschoss der Halle, der Quartierspark sowie die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die Gassen, Wege und begrünten Plätze, begrünte Innenhöfe, Spielgeschosse in den Hochhäusern, Balkone und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Circa 33.850 m² der Freiflächen sind öffentlich zugänglich. Außerdem stehen circa 16.650 m² den Bewohner*innen als private Freiflächen in den Innenhöfen und den Dächern zur

Verfügung, so dass im Quartier insgesamt circa 50.500 m² Freiflächen nachgewiesen werden können.

Mit den unterschiedlichen Freiräumen werden jedoch die Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung von je 20m² pro Einwohner im Quartier nicht erreicht. Derzeit ergibt sich innerhalb des Umgriffs ein Schlüssel von circa 13,6 m² Freifläche je Einwohner.

Das Defizit ist über Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht nachweisbaren ursächlichen Freiflächen erfolgt deren Kompensation durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grünflächen und Spielplätze. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen auf folgenden Flächen umgesetzt werden: Spielplatz Königsbauer Straße und am Schäringer Platz.

Zu Punkt 3.:

Festgesetzt wird u.a. ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO), das hohe Dichten und Volumina ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen zulässt. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit des verdichteten Bauens wird v.a. aufgrund von Flächenknappheit in innerstädtischer Lage und der guten ÖPNV-Erschließung Gebrauch gemacht.

Bei den in § 17 der BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Orientierungswerte, die in begründeten Fällen überschritten werden können. Wesentlich ist hierbei neben der guten ÖPNV-Erschließung, dass die bauliche Dichte einher geht mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, und dass gleichzeitig ein abwechslungsreiches Angebot an vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

2. Geplante Hochhaustürme an der Friedenheimer Brücke nicht umsetzen Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 - Laim am 18.10.2022

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 – Laim hat am 18.10.2022 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 (Anlage 7) beschlossen. Darin wird die Landeshauptstadt München gebeten, sich dafür einzusetzen, dass die geplanten Hochhaustürme an der Friedenheimer Brücke nicht umgesetzt werden dürfen. Das ganze Areal muss bürgerfreundlicher und mietergerechter umgeplant werden. Begründet wird der Antrag mit folgenden Argumenten:

- Verschandelung des Stadtbildes; Sichtachse vom Nymphenburger Schloss wird gestört
- Neue und extrem hohe Verkehrsströme
- Teure Wohnungen/ keine Linderung des Wohnungsmangels:
- Flächenversiegelung:
- Verschattung

- Hochhausbau alles andere als umweltverträglich:
- Startsignal für ähnliche Projekte in der Stadt

Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 09.11.2022, 19.12.2024, zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom 03.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

- „Verschandelung des Stadtbildes; Sichtachse vom Nymphenburger Schloss wird gestört“:

Die Planung für das PaketPost-Areal schlägt vor, die denkmalgeschützte Paketposthalle mit zwei 155m hohen Hochhaustürmen zu markieren. Das Projekt wurde eingehend gutachterlich geprüft, wobei auch eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt wurde, die sämtliche relevanten Sichtachsen umfasst.

Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles mit den Stadtzeichen im Münchner Norden sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird.

Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten.

Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind.

- „Neue und extrem hohe Verkehrsströme“:

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umbau der Wilhelm-Hale-Straße auf Höhe des Planungsgebietes, und nach Anbindung der neugeplanten Stichstraße U-1832, die angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehrszuwachs bewältigt werden kann. Verkehrliche Gründe stehen der Entwicklung des PaketPost-Areals entsprechend der Masterplanung - in der angestrebten baulichen Dichte - nicht entgegen.

Die ÖPNV-Anbindung besteht nicht nur aus den S-Bahn-Linien, sondern auch durch eine Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße mit zwei häufig verkehrenden Linien und einer Nachtlinie sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz.

- „Teure Wohnungen/ keine Linderung des Wohnungsmangels“:

Im PaketPost-Areal wird nicht für eine bestimmte „reiche Klientel“ gebaut. Es gelten die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung, die u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorgeben. Anwendung findet die Fassung von 2017. Damit ist gewährleistet, dass 20 % Einkommensorientierte Förderung (EOF), 10 % München Modell Miete (MMM) sowie 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau geschaffen wird.

Zusätzlich erklärt die Planungsbegünstigte in der sog. Charta (Anlage 20) sowie ihrem Schreiben vom 30.01.2025 ihre Absicht, auf 5.000 m² Geschossflächen (ca. 55 Wohnungen) in den Hochhaustürmen preisreduzierte Mietwohnungen für Beschäftigte in systemrelevanten Berufen zu schaffen.

Insgesamt entstehen auf dem neuen Areal ca. 1.190 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 2.860 Einwohner*innen. Davon sind ca. 470 WE gefördert sowie laut Selbstverpflichtung ca. 55 WE für systemrelevante Berufe. Zusätzlich sollen noch 5.000 m² GF für ein sogenanntes Pflegewohnen verwendet werden. Es werden also mehr als 1.200 Menschen die Chance haben, in diesem Quartier eine geförderte bzw. bezahlbare Wohnung zu beziehen.

Hinsichtlich möglicher Fördermittelknappheit wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen.

- „Flächenversiegelung“:

Der Forderung aus dem Bürger*innengutachten nach mehr ebenerdigen, unversiegelten Freiflächen wurde nachgekommen. Der Versiegelungsanteil der aktuellen Planung wurde im Vergleich zur Masterplanung von 2019 durch die Ergänzung des zentral gelegenen Quartiersparks deutlich reduziert. Durch die Erhöhung der unversiegelten und versickerungsfähigen Flächenanteile sowie durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Dächern von MU 1-5 und MU 8, Substratstärken von 1 bzw. 1,5 Metern über dem darunter liegenden Geschoß bzw. der Tiefgarage werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um in Sinne des Schwammstadtprinzips sowohl eine dezentrale naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, Starkregenvorsorge als auch eine hohe Anzahl an Baumpflanzungen zu ermöglichen. So werden innerhalb des Quartiers ca. 480 Bäume neu gepflanzt, ca. 50 Bestandsbäume können erhalten werden.

- „Verschattung“:

Die beiden Hochhaustürme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, fallen die Schatten jedoch schmal aus und wandern vergleichsweise schnell. Die schlanke Ausführung der beiden Hochhaustürme wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, wonach die Hochhaustürme mit einer Wandhöhe von mindestens 145 Metern (maximal 155 Meter) errichtet werden müssen. Dadurch wird verhindert, dass die zulässige Geschossfläche in den jeweiligen Baufeldern in niedrigeren Gebäuden, dann aber weniger schlank, verwirklicht werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Planungsgebiet und in der Umgebung gewährleistet. Die vorgesehen Bepflanzung wird durch die Verschattung nicht beeinträchtigt.

- „Hochhausbau alles andere als umweltverträglich“:

Die Flächenknappheit im dicht besiedelten Ballungsraum München, insbesondere in der Landeshauptstadt selbst, das erwartete weitere Bevölkerungswachstum und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum erfordern eine optimale Nutzung der Verdichtungspotenziale im Inneren, vor allem wenn es sich – wie hier – um ein in jeder

Hinsicht gut erschlossenes, innenstadtnahes Gebiet handelt. Die Umweltaspekte wurden gutachterlich geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ergebnisse der umweltbezogenen Gutachten sind insbesondere im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst.

Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert. Unter anderem hat sich der Planungsbegünstigte für das PaketPost-Areal zu einer CO₂-schonenden/reduzierten Bauweise (s.o. unter A 1.1) verpflichtet, des Weiteren strebt er die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an, dies wird in der sog. Charta (Anlage 20) festgehalten. Es soll ein Quartier entwickelt werden, das einen möglichst geringen CO₂-Ausstoß in Planung und Bau sowie in der späteren Nutzung verursacht.

- „Startsignal für ähnliche Projekte in der Stadt“:

Baurecht für die beiden 155 m hohen Türme im PaketPost-Areal führt nicht zu einem Bezugsfall für weitere Hochhausprojekte in München, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie, durchgeführt wird und eine Bauleitplanung erforderlich ist.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

3. Bebauungsplan Paketpostareal; maximale Höhe der Gebäude 60 Meter Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing am 25.04.2023

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 – Pasing-Obermenzing hat am 25.04.2023 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 (Anlage 8) beschlossen. Zwischennachrichten ergingen mit Schreiben vom 21.06.2023 und 28.03.2025, zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom 09.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Folgende Fragen bzw. Einwände wurden vorgebracht:

- 1) Wieso wird dieser Standort "Paketposthalle" wieder als Standort für zwei 155 Meter hohe Hochhäuser ausgewählt? Im Rahmen der Achse Hbf-Laim-Pasing waren vier 120 Meter hohe Hochhäuser geplant, damals ist man städtischerseits zum Schluss gekommen, die Bauhöhe an diesem Standort so zu gestalten, dass die Türme nicht von Schloss Nymphenburg gesehen werden können!
Aus der damaligen Debatte um den Hochhausstandort am Birketweg in den Jahren um 2006 ist bekannt, dass Hochhäuser über 60 Meter in das Schlossrondell Nymphenburg hinein wirken würden. Im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („O2-Tower“), das sich bereits mit einem Abstand von rund 3,3 km Luftlinie hinter den barocken Kavalliershäusern erhebt, läge der geplante Standort an der Paketposthalle aber viel näher am Schloss Nymphenburg (1,9 km Luftlinie) als der „O2-Tower“. Die Hochhäuser an der Paketposthalle würden durch ihre Höhe und Nähe sehr viel deutlicher in Erscheinung treten und würden ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seiner Garten- und

Parklandschaft hervorrufen.

- 2) Unmittelbar nach Bekanntwerden der Pläne mit den zwei Hochhäusern begrüßten Münchner Politiker unisono die Pläne des Investors mit den Hochhäusern. Dies ist ein Verstoß gegen die kommunale Planungshoheit. Die Kommune muss festlegen, was sie will und nicht der Bauherr kann hier vordreschen!
- 3) Wieso löst allein ein Ankauf eines Grundstücks durch die Fa. Büschl ein so immenses Bauvolumen aus?
- 4) Was besagt der Bebauungsplan, der zuvor für das besagte Areal Gültigkeit hatte?
- 5) Die geplanten 155 m hohen Türme beeinträchtigen in eklatanter Weise
 - das Ensemble Schloss Nymphenburg
 - die einmalige Sichtachse Schloss Blumenburg – Schloss Nymphenburg (Durchblick)
 - die Sichtachse Bayerischer Landtag in die Innenstadt, die Türme würden die Frauenkirche überragen!
- 6) Wie wird die neue Hochhausstudie schon angewendet, obwohl sie mWn noch gar nicht vom Münchner Stadtrat beschlossen worden ist?
- 7) Wieso ist der Standort "Paketposthalle" auf einmal als Standort für Hochhäuser geeignet, obwohl er in der Hochhausstudie von 1995 nicht drin gewesen ist?
Die Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung kommt in ihrer denkmalpflegerischen Beurteilung zum Schluss, dass dies der größte Eingriff in die Stadtsilhouette seit 1945 sei, wenn die geplanten Hochhäuser mit 155 Metern gebaut würden.

Abschließend sei erinnert an die Empfehlung des Bayerischen Landesdenkmalrates vom 06.11.2019:

- Gemäß der Resolution vom 28.01.2002 und 27.11.2015 ist die unverwechselbare Stadtsilhouette von München nachhaltig zu erhalten.
- Die Ergebnisse der (geforderten) Sichtanalyse sind abzuwarten.
- Geeignete Standorte (für Hochhäuser) sind erst nach Festlegung der Sichtanalyse vorzuschlagen.
- Die bestehende Hochhausstudie ist weiter zu berücksichtigen, bis eine mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) abgestimmte neue Hochhausstudie vorliegt.“

Des Weiteren wurde beantragt, dass die Höhe aller Gebäude 60 Meter nicht übersteigen solle, um keinen massiven Eingriff in das Ensemble Schloss Nymphenburg zuzulassen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1), 5) und 7):

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. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit

Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles mit den Stadtzeichen im Münchner Norden sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird.

Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind.

Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten.

Betrachtungsstandorte im Bereich von Schloss Nymphenburg waren der Ehrenhof, das Schlossrondell sowie der Schlosspark im Bereich des Badener Sees.

Die Panorama-Darstellung vom Ehrenhof zeigt neben der zentralen Mittelachse auch die Sicht seitlich über das südliche Schlossrondell hinweg zu den geplanten Hochhäusern. Der direkte Blick auf das Schloss ist nicht eingeschränkt. Das Mittel der Steigerung bleibt erhalten und öffnet sich weiterhin mit Eintritt in das weiträumige Schlossrondell. Der „Fächerblick“ des Königs, aus dem Schloss heraus, wurde mit der Panorama-Darstellung vom Ehrenhof ebenfalls untersucht und als nicht wesentliche Beeinträchtigung beurteilt.

Zusätzlich zur Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde, auch um die seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.

Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden

kann.

Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die oben bereits besprochene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung herangezogen.

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbaren Bebauung.

Des Weiteren wurde die Sichtbarkeit der Hochhäuser auch von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils Richtung der Alpen – dargestellt und als verträglich beurteilt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen und weitere betroffene Dienststellen wurden in beiden Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan um eine fachliche Stellungnahme gebeten. Diese wurden geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und abgewogen und mit dem Billigungsbeschluss dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Äußerungen zur Hochhausstudie selbst sind nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren für das PaketPost-Areal.

Zu Punkt 2):

Durch die Umsetzung der Masterplanung in einen Bebauungsplan mit Änderung des Flächennutzungsplans wird die kommunale Planungshoheit nicht aus der Hand gegeben. Der Stadtrat hat dem Planungsverfahren zur Erstellung einer Masterplanung für das PaketPost-Areal zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579 vom 02.05.2019) und am 23.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 gefasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248). Die Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der einschlägigen Fachgesetze sowie der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Landeshauptstadt München in der Fassung von 2017. Die Entscheidung über die Planung und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB trifft der Stadtrat der Landeshauptstadt München in Ausübung der kommunalen Planungshoheit durch Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des Bebauungsplans. Dem gehen die gesetzlich notwendigen Verfahrensschritte voraus.

Zu Punkt 3):

Der Grundstückskauf löst kein Bauvolumen aus. Das Baurecht wird auf der Grundlage der Masterplanung durch den Bebauungsplan geschaffen, über den der Stadtrat der

Landeshauptstadt München entscheidet. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung sieht ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, das hohe Dichten ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen zulässt.

Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des PaketPost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit dichter Bebauung und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt.

Zu Punkt 4):

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a, der mit seinem Umgriff von ca. 54 ha fast die gesamte bauliche und landschaftliche Entwicklung des Quartiers „Birketweg/ Am Hirschgarten“ regelt. Im Bereich des PaketPost-Areals setzt der Bebauungsplan drei Kerngebiete sowie zwei Sondergebiete „Postalische Nutzungen“ fest. Außerdem wird südlich der Paketposthalle eine mit einer Dienstbarkeit gesicherte Grün- und Wegeverbindung über dem Dach des heutigen Post-Tiefgeschosses festgesetzt.

Zu Punkt 5):

Siehe 1)

Zu Punkt 6):

Die Erarbeitung der Hochhausstudie war zum Zeitpunkt der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing vom 25.04.2023 bereits weit fortgeschritten, und wesentliche Abstimmungen waren erfolgt. Es war deshalb sinnvoll, die Kriterien bereits vor der Beschlussfassung des Stadtrats am 28.06.2023 zur Beurteilung der Hochhäuser im PaketPost-Areal heranzuziehen.

Zu Punkt 7)

Siehe 1)

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

4. Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m!, Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat am 18.11.2023 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 (Anlage 9) beschlossen. Demnach fordern die Bürger Neuhausen-Nymphenburgs den Schutz des denkmalgeschützten Schlossensembles Nymphenburg, eine rücksichtsvolle lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d.h. kein Hochhaus über 60 m.

Zwischennachrichten ergingen am 02.02.2024 und 20.12.2024 zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom am 11.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

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. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Die Erarbeitung der Hochhausstudie war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits weit fortgeschritten, und wesentliche Abstimmungen waren erfolgt. Es war deshalb sinnvoll, die Kriterien bereits vor der Beschlussfassung des Stadtrats am 28.06.2023 zur Beurteilung der Hochhäuser im PaketPost-Areal heranzuziehen.

Zudem wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für über 60 Standorte in München und im Umland durchgeführt. Betrachtungsstandorte im Bereich von Schloss Nymphenburg waren der Ehrenhof, das Schlossrondell sowie der Schlosspark im Bereich des Badener Sees.

Die Panorama-Darstellung vom Ehrenhof zeigt neben der Mittelachse auch die Sicht seitlich über das südliche Schlossrondell hinweg zu den geplanten Hochhäusern im PaketPost-Areal. Der direkte Blick auf das Schloss ist nicht eingeschränkt. Das Mittel der Steigerung bleibt erhalten und öffnet sich weiterhin mit Eintritt in das weiträumige Schlossrondell. Der „Fächerblick“ des Königs, aus dem Schloss heraus, wurde mit der Panorama-Darstellung vom Ehrenhof ebenfalls untersucht und als nicht wesentliche Beeinträchtigung beurteilt.

Zusätzlich zur Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde, auch um die seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der beiden Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen.

Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.

Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die oben bereits besprochene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung herangezogen.

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.700 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbaren Bebauung.

Im Bebauungsplanverfahren werden u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildverträglichkeit erhoben und geprüft, abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB konnten die Denkmalschutzbehörden Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die Hochhausstudie selbst wurde vom Stadtrat als informelles Planungsinstrument für den Umgang mit Hochhausplanungen am 28.06.2023 beschlossen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens für das PaketPost-Areal, gleichwohl wurde die Planung auch anhand der Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie untersucht.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

5. Bauvorhaben an der Paketposthalle: Verschattung von umliegenden Wohnanlagen!

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat am 28.11.2023 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 (Anlage 10) beschlossen: Die im Bebauungsplan Paketposthalle geplanten zwei Hochhäuser von 155 m Höhe werden abgelehnt. Verträglich erscheint höchstens eine Höhe von 60 m, wie es auch 2004 von der Stadt festgelegt wurde. Begründet wird dies mit einer möglichen Verschattung von Wohngebieten.

Zwischenmitteilungen ergingen am 05.02.2023 und am 20.12.2024, mit Schreiben vom 11.07.2025 wurde der Antragsteller über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Die beiden Hochhaustürme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, fallen die Schatten jedoch schmal aus und wandern vergleichsweise schnell. Die schlanke Ausführung der beiden Hochhaustürme wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, wonach die Hochhaustürme mit einer Wandhöhe von mindestens 145 Metern (maximal 155 Meter) errichtet werden müssen. Dadurch wird verhindert, dass die zulässige Geschossfläche in den jeweiligen Baufeldern in niedrigeren Gebäuden, dann aber weniger schlank, verwirklicht werden kann. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Planungsgebiet und in der Umgebung gewährleistet.

Es gibt im Übrigen keinen Rechtsanspruch auf dauerhafte Schattenfreiheit für ein Grundstück. Im Übrigen wurden und bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf jeden Fall gewahrt.

Geförderte und preisgedämpfte Wohnungen sind im Planungsgebiet nicht nur in den nördlich der Hochhaustürme gelegenen Blöcken, sondern u.a. auch in dem 65m hohen Gebäude an der Wilhelm-Hale-Straße geplant.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

6. Bauvorhaben an der Paketposthalle: Kein Hochhaus über 60m! Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat am 28.11.2023 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 (Anlage 11) beschlossen: Die Bürger Neuhausen-Nymphenburgs fordern den Schutz des denkmalgeschützten Schlossensembles Nymphenburg, eine rücksichtsvolle lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d.h. kein Hochhaus über 60 m.

Zwischennachrichten ergingen am 02.02.2024 und am 20.12.2024, zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom 11.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

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. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Die Erarbeitung der Hochhausstudie war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bereits weit fortgeschritten, und wesentliche Abstimmungen waren erfolgt. Es war deshalb sinnvoll, die Kriterien bereits vor der Beschlussfassung des Stadtrats am 28.06.2023 zur Beurteilung der Hochhäuser im PaketPost-Areal heranzuziehen.

Zudem wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für über 60 Standorte in München und im Umland durchgeführt. Betrachtungsstandorte im Bereich von Schloss Nymphenburg waren der Ehrenhof, das Schlossrondell sowie der Schlosspark im Bereich des Badener Sees.

Die Panorama-Darstellung vom Ehrenhof zeigt neben der zentralen Mittelachse auch die Sicht seitlich über das südliche Schlossrondell hinweg zu den geplanten Hochhäusern im PaketPost-Areal. Der direkte Blick auf das Schloss ist nicht eingeschränkt. Das Mittel der Steigerung bleibt erhalten und öffnet sich weiterhin mit Eintritt in das weiträumige Schlossrondell. Der „Fächerblick“ des Königs, aus dem Schloss heraus, wurde mit der Panorama-Darstellung vom Ehrenhof ebenfalls untersucht und als nicht wesentliche Beeinträchtigung beurteilt.

Im Bebauungsplanverfahren werden u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildverträglichkeit erhoben und geprüft, abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB konnten die Denkmalschutzbehörden Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die Hochhausstudie selbst wurde vom Stadtrat als informelles Planungsinstrument für den Umgang mit Hochhausplanungen am 28.06.2023 beschlossen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens für das PaketPost-Areal, gleichwohl wurde die Planung auch anhand der Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie untersucht.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

7. Bebauung des Paketpostareals

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 (Anlage 12) am 06.11.2024 beschlossen.

1. Demnach wird gefordert, dass die Geschossflächenzahl im PaketPost-Areal deutlich reduziert wird, es soll keine Hochhäuser über 60 Meter geben, die beiden Hochhaustürme mit je über 150 Meter dürfen nicht gebaut werden und es sollen erheblich mehr Grün- und Freiflächen realisiert werden.
2. Zudem wird gefordert, den Stadtratsbeschluss zur Hochhausstudie so zu revidieren, dass es im „Räumlichen Leitplan“ der Studie keine „Potenzialgebiete“ mit Hochhäusern über 60 m gibt und die dort dargestellten Höhenkategorien 4 („Stadtteilzeichen; bis 80m Höhe“) und 5 („Stadtzeichen; ab 80m Höhe“) zu entfernen. Die mit diesen Höhenkategorien eingefärbten Zonen sollen der Höhenkategorie 3 („Quartierszeichen; bis 150% Überhöhung gegenüber der Traufhöhe“) zugeordnet werden.

Eine Zwischennachricht erging am 19.02.2025, zuletzt wurde die Antragstellerin mit Schreiben vom 10.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1.:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der festgesetzten

Geschossfläche und der Größe des Baugrundstücks an. Öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei den gemäß § 17 BauNVO genannten Obergrenzen der GFZ handelt es sich um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten werden können. Wesentlich ist hierbei neben der guten ÖPNV-Erschließung, dass die bauliche Dichte einher geht mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, und dass gleichzeitig ein abwechslungsreiches Angebot an vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Im Bebauungsplan für das PaketPost-Areal wird u.a. ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das hohe Dichten und Volumina ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen zulässt. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit des verdichteten Bauens wird v.a. aufgrund von Flächenknappheit in innerstädtischer Lage und der guten ÖPNV-Erschließung Gebrauch gemacht.

Nach Abzug der an die Landeshauptstadt München abzutretenden Flächen, z.B. Quartierspark und Stichstraße ergibt sich für das Urbane Gebiet (ohne Sonstiges Sondergebiet) eine durchschnittliche GFZ von 5,5.

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. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Die beiden geplanten 155m hohen Türme sind wesentlicher Bestandteil des Masterplans für das PaketPost-Areal. Höhe und Form der beiden Türme wurden aus den Dimensionen und der Gestalt der denkmalgeschützten Paketposthalle abgeleitet. Sie sollen diesen besonderen, künftig öffentlich genutzten Ort im Stadtbild markieren und einen markanten städtebaulichen Akzent im Bereich der Bahnachse zwischen Hauptbahnhof und Pasing setzen.

Eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles mit den Stadtzeichen im Münchner Norden sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird.

Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind.

Der Forderung aus dem Bürger*innengutachten nach mehr ebenerdigen Freiflächen wurde u.a. mit der Planung eines zentralen Quartiersparks und der Grünfläche südlich der Paketposthalle nachgekommen. Der Versiegelungsanteil der aktuellen Planung wurde im Vergleich zur Masterplanung von 2019 durch die neugeplanten Grünflächen deutlich reduziert.

Den Bewohner*innen und Beschäftigten steht damit innerhalb des PaketPost-Areals für Spiel, Bewegung und Erholung ein abgestuftes Freiraumsystem aus öffentlichen und

privaten Grünflächen zur Verfügung: das Erdgeschoss der Halle, der Quartierspark sowie die südlich gelegene öffentliche Grünfläche, die Gassen, Wege und begrünten Plätze, begrünte Innenhöfe, Spielgeschosse in den Hochhäusern, Balkone und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten. Im Quartier können so insgesamt ca. 50.500 m² Freiflächen nachgewiesen werden.

Mit den unterschiedlichen Freiräumen werden die Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung von je 20m² pro Einwohner*in nicht erreicht. Derzeit ergibt sich innerhalb des Umgriffs ein Schlüssel von circa 13,6 m² Freifläche je Einwohner*in.

Das Defizit ist über Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht nachweisbaren ursächlichen Freiflächen erfolgt deren Kompensation durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen öffentlicher Grünflächen und Spielplätze. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen auf folgenden Flächen umgesetzt werden: Spielplatz Königsbauer Straße und am Schäringer Platz.

Neben der Bereitstellung von Grün- und Freiflächen für Erholungszwecke und für die Klimaanpassung sind im Rahmen der Bebauungsplanung zahlreiche weitere Belange zu berücksichtigen, und es sind unterschiedliche Nutzungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen unterzubringen (z.B. Wohnen), so dass letztlich eine Abwägung stattfindet. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen. Für das PaketPost-Areal kann deshalb ausnahmsweise eine Unterschreitung der Freiflächenorientierungswerte begründet werden.

Für das Planungsgebiet wurde ein ganzheitliches Wasserkonzept erstellt, in dem sowohl die Themen der dezentralen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge sowie die Regen- und Grauwassernutzung untersucht wurden. Das Regenwasserkonzept basiert auf dem Prinzip der Schwammstadt.

Eine sozial ausgewogene Durchmischung und eine lebenswerte Nachbarschaft im Planungsgebiet können auch bei hoher städtebaulicher Dichte entstehen. Durch das oben beschriebene Freiraumsystem einschließlich öffentlicher Nutzung des Erdgeschosses der Paketposthalle werden nutzbare Frei- und Erholungsräume für alle Bewohner*innen und Beschäftigten geschaffen. Geförderte und preisgedämpfte Wohnungen werden nicht nur in den Blöcken, sondern vor allem auch in dem 65 Meter hohen Gebäude an der Wilhelm-Hale-Straße entstehen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umbau der Wilhelm-Hale-Straße auf Höhe des Planungsgebietes, und nach Anbindung der neugeplanten Stichstraße U-1832, die angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehrszuwachs bewältigt werden kann. Verkehrliche Gründe stehen der Entwicklung des PaketPost-Areals entsprechend der Masterplanung und in der angestrebten baulichen Dichte nicht entgegen.

Die ÖPNV-Anbindung besteht nicht nur aus den S-Bahn-Linien, sondern auch durch eine Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße mit zwei häufig verkehrenden Linien und einer Nachtlinie sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz.

Auch die Bedarfe für Versorgungs-/ Logistikflächen und Tiefgaragen-Stellplätze in den Untergeschossen, die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftstiefgarage sowie die verkehrliche Anbindung an das umlaufende Straßennetz wurden im Bebauungsplanverfahren ermittelt bzw. geprüft und eine Erschließungskonzept erstellt.

Die Gemeinschaftstiefgarage erstreckt sich über drei Untergeschosse und wird über drei räumlich getrennte Zufahrten erreicht. Die Zu- und Ausfahrten wurden hinsichtlich der Verkehrssicherheit sowie der Leistungsfähigkeit gutachterlich geprüft. Demnach kann die Erschließung ohne Rückstauungen in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden.

Zu Punkt 2.:

Der Stadtrat hat zum Umgang mit Hochhausplanungen unterschiedliche Ansätze diskutiert. Mit der 2023 beschlossenen Hochhausstudie wird vorgeschlagen, keine fixe Höhenbegrenzung einzuführen. Eine solche Vorabbegrenzung wäre mit der kommunalen Planungshoheit und dem Abwägungsgebot schwer vereinbar. Mit der Hochhaus-Studie, die verschiedene Diskussions- und Beteiligungsformate durchlaufen hat und allen Bezirksausschüssen zur Anhörung zugleitetet wurde, gibt es klare Vorgaben für die zukünftige Behandlung von Hochhausprojekten.

Baurecht für die beiden 155 Meter hohen Türme im PaketPost-Areal führt nicht zwangsweise zu einem Bezugsfall für weitere Hochhausprojekte in München. Aus den „Potenzialflächen“ im räumlichen Leitplan der Hochhausstudie lässt sich kein Baurecht ableiten, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie, durchgeführt wird.

Die im „Klimafahrplan“ der Landeshauptstadt München definierten Anforderungen sind grundsätzlich auch bei Hochhausplanungen zu erfüllen. Beim Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projekts im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und rechtlich möglich trifft der Bebauungsplan zu ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Unter anderem verpflichtet sich die Eigentümerin zu einer CO2 schonenden/reduzierten Bauweise.

Neben ökologischen Gesichtspunkten sind bei der Bauleitplanung weitere Belange von Bedeutung, die zu prüfen und abzuwägen sind. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen, insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

8. Ablehnung der Hochhäuser auf dem Paketpostareal

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg hat die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 (Anlage 13) am 06.11.2024 beschlossen: Die im Bebauungsplan 2147 „Paketpostareal“ vorgesehenen zwei Hochhäuser von 155 Meter Höhe werden abgelehnt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im erwähnten Bebauungsplan wird auf 3,0 im Urbanen Gebiet (MU) gemäß Baunutzungsverordnung § 17 reduziert.

Eine Zwischennachricht erging am 19.02.2025, zuletzt wurde der Antragsteller mit Schreiben vom 16.07.2025 über die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

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. Die Studie formulierte die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen.

Die beiden geplanten 155m hohen Türme sind wesentlicher Bestandteil des Masterplans für das PaketPost-Areal. Die Höhe und Form der beiden Türme wurden aus den Dimensionen und der Gestalt der denkmalgeschützten Paketposthalle abgeleitet. Sie sollen diesen besonderen, künftig öffentlich genutzten Ort im Stadtbild markieren und einen markanten städtebaulichen Akzent im Bereich der Bahnachse zwischen Hauptbahnhof und Pasing setzen.

Eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles mit den Stadtzeichen im Münchner Norden sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird.

Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungssphären mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind.

Im Bebauungsplanverfahren werden u.a. die Belange des Denkmalschutzes und der Stadtbildverträglichkeit erhoben und geprüft, abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB konnten die Denkmalschutzbehörden Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die Hochhausstudie selbst wurde vom Stadtrat als informelles Planungsinstrument für den Umgang mit Hochhausplanungen am 28.06.2023 beschlossen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens für das PaketPost-Areal, gleichwohl wurde die Planung auch anhand der Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie untersucht.

Wie bereits bei 7. dargestellt gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) das Verhältnis zwischen der festgesetzten Geschossfläche und der Größe des Baugrundstücks an. Öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei den gemäß §17 BauNVO genannten Obergrenzen der GFZ handelt es sich um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten werden können. Wesentlich ist hierbei neben der guten ÖPNV-Erschließung, dass die bauliche Dichte einher geht mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, und dass gleichzeitig ein abwechslungsreiches Angebot an vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen.

Im Bebauungsplan für das PaketPost-Areal wird u.a. ein urbanes Gebiet gem. § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das hohe Dichten und Volumina ähnlich wie in innerstädtischen Bereichen zulässt. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit des verdichteten Bauens wird v.a. aufgrund von Flächenknappheit in innerstädtischer Lage und der guten ÖPNV-Erschließung Gebrauch gemacht.

Nach Abzug der an die LHM abzutretenden Flächen, z.B. Quartierspark und Stichstraße, ergibt sich für das Urbane Gebiet (ohne Sonstiges Sondergebiet) eine durchschnittliche GFZ von 5,5.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

9. Bebauungsplan PaketPost-Areal

Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing hat am 18.03.2025 die beiliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 (Anlage 14) beschlossen, in der die unten dargestellten Fragen bzw. Einwände vorgebracht wurden. Mit Zwischennachricht vom 27.06.2025 wurde der Antragsteller über eine Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung bis 31.12.2025 informiert.

- 1) Genehmigungsfähig ist für die geplanten Zwillings-Türme an der Paketposthalle nur eine Höhe, die von Schloss Nymphenburg nicht oder kaum zu sehen ist.
- 2) Die beiden Sichtachsen Landtag zur Innenstadt und der Durchblick zwischen den Schlössern Nymphenburg und Blumenburg dürfen durch die Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- 3) Gibt es aktuell für das Gebiet um die PaketPost-Halle einen gültigen Bebauungsplan und wenn ja, was besagt dieser?
- 4) Wieso löst allein der Ankauf des Gebietes um die PaketPost-Halle eine so massive Mehrung von Baurecht aus? Wurde damals der Verkehrswert gezahlt?
- 5) Ist durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Existenz des „Backstage“ gefährdet?
- 6) Wurde der [REDACTED] die Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen nach der alten SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung) oder nach der SoBoN ab 2021 gewährt?
- 7) Was bedeutet das Zitat von Alt-OB Ude vom SZ 18./19.1.25: In 36 Jahren als Rechtsanwalt und später als Bürgermeister habe ich keinen Vertrag geschlossen, in der die eine Seite eine Reihe von Rechtspflichten eingeht, die Gegenseite aber in einem wichtigen Punkt nur Absichtserklärungen abgibt. Wo konkret gibt es nur Absichtserklärungen abgesehen von den 40 % Sozialwohnungen von Seiten der [REDACTED].noch?
- 8) Stimmt es, dass die [REDACTED] die geforderte Anzahl nach preisgedämpften Wohnungen durch die geplante kulturelle Nutzung der Paketposthalle reduzieren kann? Was geschieht, wenn eine kulturelle Nutzung dann doch nicht stattfinden wird bzw. es keinen Bedarf gibt?
- 9) Stimmt es, dass die „Münchner Wohnen GMBH“ plant, die Sozialwohnungen der [REDACTED] abzukaufen? Somit würde die Stadt ja das Vorhaben indirekt mitfinanzieren.
- 10) Wie viel KFZ-Stellplätze sind für die Wohnungen, Gewerbe und Kultur-Veranstaltungen vorgesehen?

Das Referat für Stadtplanung nimmt zu der Empfehlung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1):

Die beiden 155 m hohen Hochhäuser sind wesentliche Bestandteile der Masterplanung und spiegeln die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in der Dimension und Gestalt der beiden Türme sichtbar zu machen. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 setzt für die Türme Wandhöhen von 145 m bis 155 m verbindlich fest, so dass andere Gebäudehöhen nicht genehmigungsfähig wären.

Zur Höhenentwicklung im PaketPost-Areal und zur Stadtbildverträglichkeit wird auf die Ausführungen unter Nr. 2 – Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 und unter Nr. 3 – Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 verwiesen. Die geplanten Türme im PaketPost-Areal lassen danach nur einzelne, nicht als wesentlich eingeschätzte Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten.

Zu Punkt 2):

Siehe oben Nr. 3 – Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155, Stellungnahme zu Punkt 5

Zu Punkt 3):

Siehe oben Nr. 3 – Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155, Stellungnahme zu Punkt 4

Zu Punkt 4):

Siehe oben Nr. 3 – Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155, Stellungnahme zu Punkt 3

Der zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarte Kaufpreis für das PaketPost-Areal ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, Aussagen hierzu sind seitens der Landeshauptstadt München nicht möglich.

Zu Punkt 5):

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden grundsätzlich die bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für das Backstage selbst gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a weiter.

Der Erhalt des Backstage ist erklärtes politisches Ziel. Bei der heranrückenden Bebauung auf dem PaketPost-Areal wurde geprüft, wie Lärmschutz und andere Konflikte gelöst werden können. Dabei wurden in den Gutachten neben dem bestehenden Baurecht auch Planungen zum Neubau des Backstage, insbesondere lt. Vorbescheid vom 29.01.2025, berücksichtigt. Das Backstage wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 berücksichtigt, soweit es das Rücksichtnahmegebot erfordert und soweit schützenswerte Rechtspositionen des Backstage bestehen. Alle Festsetzungen, die nur ansatzweise Auswirkungen auf den eingerichteten und ausgeübten Betrieb des Backstage haben könnten, sind so getroffen worden, dass ein verträgliches Nebeneinander möglich ist. Eine Gefährdung für den Bestand des Backstage geht vom vorliegenden Bebauungsplan nicht aus.

Zu Punkt 6):

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 finden die Verfahrensgrundsätze der

Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss bereits vor der letzten Novellierung durch Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) gefasst wurde.

Zu Punkt 7):

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geschlossen und wird nicht veröffentlicht. Auf welche Informationen sich die Aussage des ehemaligen Oberbürgermeisters Ude stützt, ist nicht bekannt. Der städtebauliche Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, die Vereinbarungen sind für die Planungsbegünstigte bindend. Dies gilt auch für die Realisierung von 40% des neu geschaffenen Wohnbaurechts im geförderten Wohnungsbau. Beim Abschluss des städtebaulichen Vertrags wurden alle rechtlich relevanten Vorgaben eingehalten.

Absichtserklärungen ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung gibt die Planungsbegünstigte darüber hinaus in der sog. „Charta für die nachhaltige Quartiersentwicklung des PaketPost-Areals“ (Anlage 20) ab. Sie verpflichtet sich darin selbst, die aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Die sog. Charta war Anlage des Billigungsbeschlusses und vorbereitenden Satzungsbeschlusses vom 05.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429) und wurde im Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt München veröffentlicht. Grundsätzlich ist die sog. Charta ein vom Stadtrat beschlossenes (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 vom 20.10.2021) Instrument, um Maßnahmen zur Nachhaltigkeit sowie zur Umsetzung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele zu formulieren und festzuhalten, die über den rechtlichen Rahmen der Bebauungsplanung und des städtebaulichen Vertrags hinausgehen.

Zu Punkt 8):

Die geforderte Anzahl preisgedämpfter Wohnungen wurde entsprechend den Regularien der SoBoN berechnet und steht in keinem Zusammenhang zu den geplanten kulturellen oder sonstigen Nutzungen in der Paketposthalle. Falls die in der Paketposthalle geplante kulturelle Nutzung nicht realisiert werden sollte, hätte dies keinen Einfluss auf den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau.

Zu Punkt 9):

Der Bebauungsplan regelt, wieviel der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzungen zu verwenden ist, siehe § 2 Abs. 3 der Satzung. Nähere Festlegungen zum geförderten Wohnen werden entsprechend der SoBoN 2017 im städtebaulichen Vertrag getroffen, sind also nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanes. Zur Veräußerung von Baugebieten wurden bislang keine Vereinbarungen geschlossen.

Als ergänzende Information wird Folgendes ausgeführt:

Die Münchner Wohnen und die Büschl-Gruppe sind Kooperationspartner*innen im Segment des geförderten Wohnungsbaus. Diese Kooperation dient stadtweit der Sicherung und dem Erhalt des sozialen Wohnungsbaus. Hierzu haben beide Unternehmen eine Vereinbarung unterzeichnet, die einen Rahmen zur Zusammenarbeit bei künftigen geeigneten Projekten bietet. Zentraler Inhalt dieser Vereinbarung ist es, dass die Münchner Wohnen stets erste Ansprech- und Verhandlungspartnerin ist, wenn die Büschl Unternehmensgruppe neu zu errichtende geförderte Wohneinheiten auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München veräußern möchte.

Diese so genannte Erstandienungspflicht bezieht sich üblicherweise auf den geförderten,

förderfähigen sowie preisgedämpften Wohnungsbau im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, aber auch bei Einzelprojekten. Eine Pflicht zum Ankauf besteht nicht. Die Münchner Wohnen wird in jedem Einzelfall die notwendigen rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfungen für eine Ankaufsentscheidung vornehmen. Konkrete Projekte beinhaltet die Vereinbarung nicht.

Die Münchner Wohnen GmbH hat vergleichbare Kooperationsvereinbarungen auch mit anderen Unternehmen abgeschlossen mit dem Ziel, eine Bestandserweiterung mit öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten zu erreichen.

Zu Punkt 10):

Der Bebauungsplan trifft in § 12 der Satzung Festsetzungen zum Stellplatzbedarf. Im Urbanen Gebiet, in seinen Teilbaugebieten und im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind Kfz-Stellplätze grundsätzlich nachzuweisen. Die Anzahl der zu realisierenden Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen Art der Nutzung und kann z.B. auf Basis eines verbindlichen Mobilitätskonzepts reduziert werden.

Je Teilbaugebiet dürfen für Kfz-Stellplätze für Wohnnutzungen nur jeweils 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit real hergestellt werden, mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit real herzustellen.

Für Nichtwohnnutzungen gilt zur Berechnung der Stellplätze die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025. Es dürfen maximal 0,75 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz nach Satz 1 hergestellt werden. Sollten weniger Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen (10.000 € pro abzulösendem Stellplatz). Mindestens sind 0,5 Stellplätze herzustellen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung kann der absolute Stellplatzbedarf insbesondere bei komplexen Projekten wie dem PaketPost-Areal nicht präzise ermittelt werden. Dies ist erst möglich, wenn ein Bauantrag vorliegt, da erst dann konkrete Angaben z.B. zur genauen Anzahl der Wohneinheiten oder zu den gewerblichen und kulturellen Nutzungen zur Verfügung stehen. Derzeit ist außerdem nicht bekannt, ob und ggf. in welchem Umfang die Planungsbegünstigte im Baugenehmigungsverfahren von der Möglichkeit der Stellplatzabläse Gebrauch macht.

Genaue Zahlenangaben sind daher nicht möglich.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
☐ ja	☐ nein	☒ teilweise

D) Behandlung der Anträge

1. Antrag Nr. 20-26 / A 02575

Informiert entscheiden: CO2-Fußabdruck für die geplanten ‚Büschl-Türme‘

Der Antrag wurde am 25.03.2022 zur dringlichen Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.03.2022 gestellt (Anlage 15). Dem Antrag wurde keine Dringlichkeit zuerkannt.

Den am 19.12.2022, 07.07.2023 und 09.04.2025 beantragten Fristverlängerungen wurde zugestimmt. Eine weitere Fristverlängerung bis 31.12.2025 wurde von der Fraktion

ÖD/München-Liste abgelehnt. Da der Entscheidung des Stadtrats über das Projekt nicht vorgegriffen werden darf, ist die Behandlung des Antrags trotzdem erst im Satzungsbeschluss möglich.

Es wird beantragt, dem Stadtrat einen vollständigen ‚CO2-Fußabdruck‘ für die beiden geplanten 155 m hohen Hochhäuser vorzulegen, der von unabhängigen Expert*innen zu erstellen ist. Dabei soll auch die sog. Graue Energie im ‚CO2-Fußabdruck‘ abgebildet werden, nicht nur der Gebäudebetrieb. Außerdem soll klar dargelegt werden, zu welchen Anteilen in den Türmen Büroflächen, Eigentumswohnungen, sozialgeförderter Wohnraum und konzeptioneller Mietwohnungsbau realisiert wird. Um den Stadträt*innen und Münchner*innen einen Vergleich zu ermöglichen, soll dieser ‚CO2-Fußabdruck‘ dem ‚CO2-Fußabdruck‘ gegenübergestellt werden, der entstünde, wenn auf der für die beiden Luxus-Türme vorgesehenen Grundfläche die Anzahl der dringend benötigten Mietwohnungen in Holzbauweise errichtet würde, die in den Hochhaustürmen entstehen sollen.

Stellungnahme:

Die klimatischen Auswirkungen der Planung wurden geprüft und werden sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, dargestellt. Eine Lebenszyklusanalyse sowie die Darstellung eines CO2-Fußabdrucks ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da in dieser Planungsphase, die sich auf der Ebene des Städtebaus, d.h. im Maßstab 1:1.000 bewegt, noch keine Materialwahl getroffen wurde. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass nicht sicher davon auszugehen ist, dass weiterführende Planungsüberlegungen der Eigentümerin zur Ausführung kommen. Erst im Stadium der Hochbau-Objektplanung werden Entscheidungen zur Materialwahl gefällt.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden dennoch und soweit das im Maßstab 1:1.000 möglich ist, Gutachten angefertigt und Prüfungen vorgenommen, die eine Abwägung hinsichtlich klimatischer Aspekte erlauben. Für das Planungsgebiet wurde ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat die Vorhabensträgerin eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in einer Charta (Anlage 20) vorgelegt.

Die dort festgehaltenen Maßnahmen werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der weiteren Planung und Baurealisierung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier mit DGNB-Zertifizierung angestrebt.

Die Darstellung eines CO2-Fußabdrucks einer alternativen Planung in Holzbauweise ist ebenfalls nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Insgesamt entstehen auf dem neuen Areal ca. 1190 neue Wohneinheiten (WE) für ca. 2860 Einwohner*innen. Davon sind ca. 470 WE gefördert, aufgeschlüsselt wie folgt: ca. 240 WE nach einkommensorientierter Förderung (EOF); 108 WE nach München-Modell-Miete; 114 WE nach Preisgedämpftem Mietwohnungsbau sowie zusätzlich laut Selbstverpflichtung in der sog. Charta sowie Schreiben vom 30.01.2025 55 WE für systemrelevante Berufe. Außerdem sollen noch 5.000 m² Geschossfläche für ein sogenanntes PflEGewohnen verwendet werden. Es werden also mehr als 1200 Menschen die Chance haben, in diesem Quartier eine geförderte bzw. preisgünstige Wohnung zu beziehen. Hinsichtlich möglicher Fördermittelknappheit wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen.

Die 55 WE für systemrelevante Berufe sollen in einem der beiden Türme untergebracht werden.

Für die beiden Türme wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt (Teilbaugebiete MU (6) und (7)). Im Bebauungsplan werden jedoch nur die Anteile der Wohnnutzung festgesetzt, um die gewünschte Verteilung auf die Teilbaugebiete zu sichern, außerdem die (öffentlichen) Nutzungen in den obersten und untersten Geschossen (EG, 1./2. OG) entsprechend den Kriterien der Hochhausstudie 2023.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02575 wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

Er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

2. Antrag Nr. 20-26 / A 04725

Kurze Stellungnahme der betroffenen Referate zu den Paketpost-Hochhäusern

Der Antrag der Fraktion ÖDP/München-Liste (s. Anlage 16) wurde am 25.03.2024 gestellt.

Der am 07.11.2024 beantragten Fristverlängerung bis zum 30.06.2025 wurde zugestimmt. Einer weiteren Fristverlängerung bis 31.12.2025 wurde nicht widersprochen.

Mit dem Antrag werden alle in die Entwicklung des PaketPost-Areals involvierten Referate der Landeshauptstadt München gebeten, schnellstmöglich eine kurze Stellungnahme zu ihrer Haltung gegenüber dem Projekt ‚Hochhäuser Paketposthalle‘ der Immobilienfirma Büschl Unternehmensgruppe aus Grünwald abzugeben. Diese Stellungnahme soll sich nicht auf den angedachten Bebauungsplan beziehen, sondern auf die grundsätzliche Haltung zu den beiden Hochhaustürmen. Dabei soll die jeweilige Haltung mit einer kurzen Begründung (Pro, Contra, Fazit) dargelegt werden.

Stellungnahme:

Bei den städtischen Referaten handelt es sich um Organisationseinheiten unter dem Dach der Verwaltung der Landeshauptstadt München, die entsprechend dem Geschäftsverteilungs- und dem Aufgabengliederungsplan in ihrer jeweiligen Fachlichkeit an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben gem. Art. 6 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern mitwirken. In der Bauleitplanung, die federführend vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung bearbeitet wird, stehen die Referate in Fachfragen während des gesamten Verfahrens beratend zur Verfügung und erhalten bei den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit, zur Planung rechtlich und fachlich Stellung zu nehmen und ihre Belange einzubringen, soweit ihre Aufgabenbereiche berührt sind. Im Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 PaketPost-Areal haben die betroffenen Referate Stellungnahmen abgegeben, die in die Planung eingeflossen sind bzw. in der Abwägung berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um einen verwaltungsinternen Vorgang zur Vorbereitung einer Stadtratsentscheidung. Zusätzliche Stellungnahmen zu Einzelaspekten der Planung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und erscheinen nicht sinnvoll, da es sich beim PaketPost-Areal um eine ganzheitliche Planung handelt, in der zahlreiche Belange zu berücksichtigen und untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.

Eine „Haltung“ zu bestimmten Sachverhalten, vergleichbar z.B. der Meinungsfreiheit

natürlicher Personen, steht den Referaten nicht zu. Die Mitarbeitenden der Referate sind gem. Teil 1, Kapitel 1.1 der AGAM zu politischer Neutralität in dienstlichen Angelegenheiten verpflichtet.

Es ist deshalb nicht möglich, die „Haltung“ von Referaten zu Hochhäusern zu erheben.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 04725 wird entsprochen:		
☐ ja	☒ nein	☐ teilweise

Er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

E) Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 09, 25 und 21 wurden bereits im Frühjahr 2025 zur Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlungen bis einschl. 2024 angehört, da zunächst eine frühere Beschlussfassung angedacht war. Die Stellungnahmen der Bezirksausschüsse werden in diese Vorlage übernommen.

Bezüglich der Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing vom 18.03.2025 wurde eine erneute Anhörung durchgeführt.

Der **Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg** hat sich in der Sitzung vom 18.03.2025 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme einstimmig abgegeben (Anlage 17).

Der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg stimmt den Stellungnahmen zu und regt an, sich in den Begründungen – insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger – gerne auch auf das Bürger*innengutachten zu berufen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Bezirksausschuss des 09. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg wird zur Kenntnis genommen. In der Beschlussvorlage wird mehrfach auf das Bürger*innengutachten Bezug genommen. So sind beispielsweise die Erweiterung der Grünflächenangebote mit dem Quartierspark und der Grünfläche südlich der Halle sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf Forderungen aus dem Bürger*innengutachten zurückzuführen.

Der benachbarte **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 25 – Laim** wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört, weil die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 25 am 18.10.2022 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 zum PaketPost-Areal beschlossen hat. Darin werden u.a. eine Verschandelung des Stadtbilds durch die Hochhäuser, die Zunahme des Verkehrs auf der Friedenheimer Brücke und in Laim und eine weitere Belastung der öffentlichen Verkehrsmittel thematisiert, so dass sich für den Stadtbezirk 25 eine Betroffenheit im Sinne von § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung ergibt.

Der Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirks Laim hat sich in der Sitzung vom 03.04.2025 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme einstimmig abgegeben (Anlage 18):

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen aber weiterhin starke Zweifel an der Verkehrskonzeption für das Areal. Die ÖPNV-Anbindung mag gegeben sein, erscheint aber aufgrund der zu erwartenden Nutzung Büro, Wohnen und Veranstaltungshalle nicht ausreichend attraktiv. Inwieweit hier Anwohner, Beschäftigte und Besucher der Paketposthalle das Angebot nutzen, ist fraglich. Die von Süden kommende Zufahrt über die Landsberger bzw. Elsenheimer Straße ist bereits heute in den Stoßzeiten extrem belastet. Dies gilt vor allem für den Kreuzungsbereich Landsberger Straße/ Elsenheimerstraße. Eine weitere Aufnahmefähigkeit dieser Straßenabschnitte erschließt sich nicht.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirks Laim wird zur Kenntnis genommen.

Die ÖPNV-Anbindung ist vielfältig und besteht aus zahlreichen S-Bahn-Linien, aus einer Trambahnhaltestelle in der Arnulfstraße mit zwei häufig verkehrenden Linien und einer Nachtlinie sowie Bushaltestellen in der Wilhelm-Hale-Straße und am Steubenplatz.

Wie oben bereits ausgeführt wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umbau der Wilhelm-Hale-Straße auf Höhe des Planungsgebietes und nach Anbindung der neu geplanten Stichstraße U-1832, die angrenzenden Verkehrsflächen ausreichend leistungsfähig sind und der Verkehrszuwachs bewältigt werden kann.

Der benachbarte **Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 21 – Pasing-Obermenzing** wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört, weil die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 am 25.04.2023 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 zum PaketPost-Areal beschlossen hat. Aufgrund der Sichtbarkeit der Hochhäuser im PaketPost-Areal von Standorten im 21. Stadtbezirk ergibt sich für den Stadtbezirk 21 eine Betroffenheit im Sinne von § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung vom 11.03.2025 mit der Beschlussvorlage befasst und folgende Stellungnahme mehrheitlich abgegeben (Anlage 19):

Es bestehen keine Einwände gegen den Beschlussentwurf.

Stellungnahme:

Die zustimmende Stellungnahme des Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing wird zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing wurde am 22.09.2025 erneut angehört, weil die Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 am 18.03.2025 die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02553 beschlossen hat. Auch bei dieser Empfehlung ist u.a. aufgrund der darin angesprochenen Sichtachse zwischen den Schlössern Nymphenburg und Blumenburg eine Betroffenheit des Stadtbezirks 21 gem. § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung gegeben.

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirks lag zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Sitzungsvorlage noch nicht vor und wird dem Stadtrat mit einem Hinweis- und Ergänzungsblatt zur Kenntnis gegeben.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 09, 21 und 25 haben jeweils Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger, ist jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen in Anlage 4 und 5 entsprochen werden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
3. Für den Fall, dass die Bewilligung von Fördermitteln zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht gewährt werden kann, zurückgestellt oder abgelehnt werden muss, weil für das entsprechende Wohnungsbauvorhaben keine oder nicht ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, mit der Planungsbegünstigten eine Alternativlösung vertraglich zu vereinbaren, die sowohl dem Interesse der Stadt an einer adäquaten Lastenverteilung, insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau einschließlich der erforderlichen Infrastruktur als auch dem wirtschaftlichen Interesse der Planungsbegünstigten Rechnung trägt und die die erforderliche Angemessenheit bei der Gesamtbelastung gleichermaßen sicherstellt. Dieser Beschluss präjudiziert keine künftigen Grundsatzentscheidungen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diesen Satzungsbeschluss zunächst bis zu einer Entscheidung über den Eilantrag im Verfahren M 7 E 25.3823 nicht bekannt zu machen.
5. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00568 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 09 – Neuhausen-Nymphenburg am 05.05.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
6. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00886 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 25 - Laim am 18.10.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01155 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing am 25.04.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
8. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01718 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.

9. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01719 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01720 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 28.11.2023 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02385 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02388 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 09 - Neuhausen-Nymphenburg am 06.11.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
13. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 002553 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 21 - Pasing-Obermenzing am 18.03.2025 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
14. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02575 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2022 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
15. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04725 der Fraktion ÖDP/München-Liste vom 25.03.2024 ist geschäftsordnungsgemäß behandelt.
16. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147
der Landeshauptstadt München

Arnulfstraße (südlich),
Birketweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)
- PaketPost-Areal –

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich) und Wilhelm-Hale-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.12.2024, angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a (MÜABl. Nr. 8/2007 Seite 49) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung – urbanes Gebiet

- (1) Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet (MU), das aus den Teilbaugebieten MU (1) – MU (8) besteht.
- (2) Im MU sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksoriment und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im MU ist eine Wohn- und Büronutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
Mindestens 100.000 m² und maximal 108.000 m² der festgesetzten Geschossfläche sind für Wohnnutzungen zu verwenden, davon nur in den Teilbaugebieten

- MU (1) insgesamt mindestens 12.500 m² und maximal 13.710 m² Geschossfläche
 - MU (2) insgesamt mindestens 11.500 m² und maximal 12.960 m² Geschossfläche
 - MU (3) insgesamt mindestens 9.500 m² und maximal 10.270 m² Geschossfläche
 - MU (4) insgesamt mindestens 20.000 m² und maximal 20.230 m² Geschossfläche
 - MU (6) insgesamt mindestens 29.000 m² und maximal 30.550 m² Geschossfläche
 - MU (7) insgesamt mindestens 17.500 m² und maximal 20.280 m² Geschossfläche
- (4) Flächen für den Einzelhandel und Gastronomie sind vorbehaltlich des Abs. 5 nur im Erdgeschoss zulässig.
- (5) Abweichend von Absatz 4 sind in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7)
- a) Flächen für den Einzelhandel zudem im 1. und 2. Obergeschoss zulässig.
 - b) jeweils in den obersten zwei Geschossen des Gebäudes ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - aa) Schank- und Speisewirtschaften
 - bb) kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen
 - cc) in untergeordnetem Umfang Einzelhandelsbetriebe und Verwaltung, soweit diese Teil der in vorstehend lit. aa) und bb) genannten Nutzungen sind.

§ 3

Art der baulichen Nutzung –Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“

- (1) Das Sondergebiet (SO) dient der Zweckbestimmung „Überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen, Kongress- und Tagungszentrum gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“.
- (2) Im Erdgeschoss sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- a) öffentlich zugängliche Erholungsflächen für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielplätzen in einer Flächengröße von mindestens 11.000 m². Diese sind zu errichten und dauerhaft bereit zu stellen.
 - b) Innerhalb der Flächen gemäß vorstehend lit. a):
 - aa) eine Spiel-, Sport- und Erholungsfläche in einer Flächengröße von mindestens 5.600 m², auf der auf mindestens 15 % der Fläche eine intensive Innenraumbegrünung vorzusehen ist,
 - bb) eine multifunktionale Fläche mit Erholungsfunktion, bis zu einer Flächengröße von maximal 5.400 m², einschließlich eines Anlieferungsbereiches mit einer Flächengröße von maximal 460 m². Innerhalb dieser Fläche sind öffentlich zugängliche Marktnutzungen (z.B. Flohmärkte, Wochenmärkte einschließlich Angebot an Imbisswägen, Weihnachtsmärkte), kulturelle Nutzungen (z.B. Konzerte, Ausstellungen, Kino, Theater, Lesungen, Stadtteilstefte) zulässig.
 - c) Über die Flächen gemäß lit. a) hinaus:
 - aa) Ausstellungs- und Galerieflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 450 m² und einer Höhe von maximal 5,0 m, die Außenwände sind zu einem

Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und die Dächer der Einbauten nutzbar zu gestalten sowie öffentlich zugänglich zu machen.

- bb) Fläche für einen Bühnenturm bis zu einer Flächengröße von maximal 900 m² und einer maximalen Höhe von 20,0 m einschließlich dazugehöriger Technik und Lagerflächen, die Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen
 - cc) Schank- und Speisewirtschaften inkl. öffentlicher WC-Anlagen bis zu einer Flächengröße von insgesamt maximal 450 m² und einer Höhe von maximal 5,0 m zuzüglich Freischankflächen bis zu einer Flächengröße von 300m², die Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und die Dächer der Einbauten nutzbar zu gestalten.
 - dd) Fluchttreppen, Aufzüge für die Feuerwehr sowie technische Einbauten und Entlüftungen, die für die Nutzung des Untergeschosses notwendig sind, sind soweit möglich mit den Einbauten gem. lit. aa) bis cc) räumlich zusammenzufassen.
 - ee) Antrittsflächen ins UG bis zu einer Flächengröße von maximal 2.050 m². Davon sind mindestens 60 % dauerhaft intensiv zu begrünen. Desweiteren sind die Wandflächen der Antrittsfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- (3) In den Untergeschossen sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:
- a) Konzertsaal mit einer Personenzahl von maximal 3.000 Personen und dazugehörige Nebenräume oder Kongress- und Tagungsräume mit einer Personenzahl von maximal 1.800 Personen, jeweils mit zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Flächengröße von maximal 1.200 m²,
 - b) Ausstellungs- und Galerieflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 4.000 m²,
 - c) Service- und Foyerflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 4.600 m²,
 - d) Anlieferungs- und Lagerflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 1.400 m².

§ 4

Art der baulichen Nutzung – baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

- (1) In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) werden drei Kindertageseinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen und Freiflächen als Gemeinbedarfsflächen jeweils nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss und nur im räumlichen Zusammenhang mit den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen in den folgenden Größenordnungen festgesetzt:
- a) MU (1): eine Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen mit daran anschließender Außenspielfläche mit ca. 1.110 m²,
 - b) MU (2): zwei Einrichtungen mit je 3 Kinderkrippen- und je 3 Kindergartengruppen mit daran anschließender Außenspielfläche mit je ca. 1.110 m².

§ 5**Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die im Plan festgesetzten Grundflächen dürfen durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Abweichend davon darf im Teilbaugebiet MU (4) die im Plan festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.750 m² überschritten werden.

- (2) Im urbanen Gebiet MU kann die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF) im jeweiligen Teilbaugebiet ausnahmsweise um in die Gebäude integrierte Flächen von

- a) Gemeinschaftsräumen,
- b) Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder im Erdgeschoss,
- c) Gebäudedurchgängen,

einschließlich der zu diesen Flächen gehörenden Umfassungswände, überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche um insgesamt maximal 5 % je Teilbaugebiet überschritten werden.

- (3) Im urbanen Gebiet MU sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

§ 6**Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Durchgänge und Arkaden**

- (1) In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) sind die Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe (WH) als Höchstmaß von 22,0 m durchgehend und ohne Zwischenraum zu errichten.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen, Baulinien sowie Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann Folgendes zugelassen werden:
- a) Innerhalb der hinweislich dargestellten Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) eine Überschreitung der Baulinien für die funktional erforderlichen Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m,
 - b) In den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein umlaufendes Vordach bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Höhe von max. 9,0 m. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt betragen.
- (3) Die im Plan festgesetzten Durchgänge sind in einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen.
- (4) Die im Plan festgesetzten Arkaden sind in einer lichten Höhe von mindestens 3,9 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen. Sie haben folgende Tiefen:

Teilbaugebiet	Fassaden	Tiefe
MU (1)	Nord, Ost, Süd, West	1,20 m
MU (2) mit einer festgesetzten WH als Höchstmaß von 22,0 m	Ost, Süd, West	1,20 m
MU (2) mit einer festgesetzten WH als Höchstmaß von 35,0 m	Nord, Ost, West Süd	5,20 m 2,00 m
MU (3)	Nord, entlang der U-1832 Ost, Süd	2,00 m 1,20 m
MU (4)	Nord, Ost, Süd, West	1,20 m
MU (5)	Nord, Ost, West Süd	1,20m 2,50 m
MU (6)	Nord, Ost, West Süd	3,60 m 9,20 m
MU (7)	Nord, Ost, Süd, West	3,60 m
MU (8)	Nord, West	1,20 m

§ 7

Höhenentwicklung, Abstandsflächen und Belichtung

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

<u>Baugebiet</u>	<u>Höhenkote</u>
MU (1) / MU (2)	522,0 m ü.NHN
MU (2) (WH 35 m)	521,5 m ü.NHN
MU (3)	522,4 m ü.NHN
MU (4)	523,0 m ü.NHN
MU (5)	523,3 m ü.NHN
MU (6) / MU (7)	523,0 m ü.NHN
MU (8)	522,8 m ü.NHN

- (2) Werden im Bebauungsplan Außenwände zugelassen, deren Abstandsflächen die sich aus Art. 6 Abs. 4 bis 5a BayBO ergebende Tiefe nicht einhalten können, wird für diese Außenwände als Tiefe der Abstandsfläche abweichend von Art. 6 Abs. 4 bis 5a BayBO die sich aus dem Bebauungsplan ergebende geringere Tiefe festgesetzt.

Abweichend hiervon sind die Abstandsflächentiefen von Außenfassaden im Teilbaugebiet MU (4) an der Wilhelm-Hale Straße bis zur Straßenmitte einzuhalten.

- (3) In jeder Wohnung muss mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in der nachfolgenden Darstellung rot gekennzeichneten Fassadenbereiche angeordnet werden.

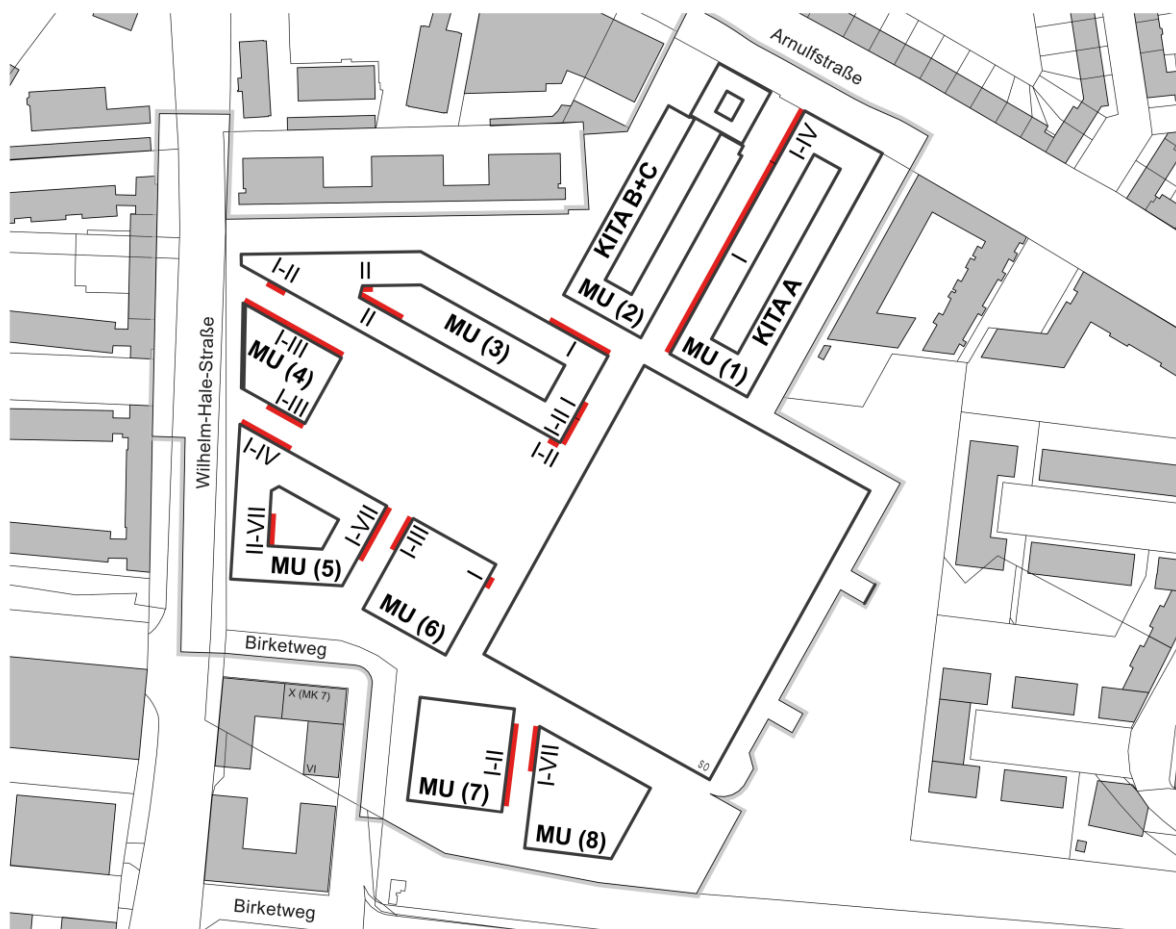


Abb. 1: Kritische Fassadenbereiche aus Abstandsflächenunterschreitung / Belichtung 45°: Eisenlauer / LHM

§ 8

Fassaden/ Fassadenbegrünung

- (1) In den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und MU (8) sind die Fassaden bis zum fünften Obergeschoss zu einem Anteil von mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- (2) Fassaden sind mit einer Strahlungsreflektion von mindestens 30% herzustellen.
- (3) An folgenden Fassaden sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in einer Flächengröße von mindestens 25 % der jeweiligen Fassadenfläche anzuordnen:
 - MU (6) Ost- und Südfassade
 - MU (7) Ost-, Süd- und Westfassade.

§ 9

Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern

- (1) Im urbanen Gebiet sind:
 - a) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden und der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) dienen,

- b) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern der obersten Geschosse zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben,
 - c) Antennen- und Satellitenanlagen ausschließlich auf den Dächern der obersten Geschosse zulässig.
- (2) Auf den Dachflächen der Teilbaugebiete MU (1), MU (2) mit Ausnahme der Dachfläche des Bauteils mit einer festgesetzten Wandhöhe von 35,0 m als Höchstmaß, MU (3), MU (4), MU (5) und MU (8):
- a) sind Dachaufbauten, technische Anlagen und Pergolen nur innerhalb der im Plan dargestellten Umgrenzung DA bis zu einer Höhe von maximal 3,8 m über der realisierten Wandhöhe zulässig, sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen,
 - b) dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen eine Grundfläche von 15 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten,
 - c) sind auf den obersten Geschossen Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,1 m über der festgesetzten Wandhöhe als Höchstmaß auch außerhalb der Umgrenzung DA zulässig und um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen,
 - d) sind Aufkantung für Dachbegrünungen und/oder als Sitzgelegenheiten bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig und um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen,
 - e) sind innerhalb der im Plan dargestellten DA-Flächen vollflächig Pergolen zu errichten und mit ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen,
 - f) sind abweichend von lit. a) in Gebäudeteilen mit einem zwingend zu errichtenden Vollgeschoss (Innenhöfe) Dachaufbauten und technische Anlagen ausgeschlossen,
 - g) ist abweichend von lit. f) im Bereich der festgesetzten Gebäudedurchgänge je ein Oberlicht mit einer Größe von maximal 20 m² zulässig,
 - h) sind die Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 35 % mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie, in baulicher Verbindung mit Pergolen auszustatten. Ausgenommen von der Pflicht sind die Dachflächen oberhalb von Gebäudeteilen mit einem zwingend zu errichtenden Vollgeschoss (Innenhöfe).
- (3) In dem Teilbaugebiet MU (2) im Bereich der Dachfläche des Bauteils mit einer festgesetzten Wandhöhe von 35,0 m als Höchstmaß:
- a) dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach eine Grundfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten,
 - b) sind Dachaufbauten und technische Anlagen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Ihre Höhe wird auf maximal 3,8 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut begrenzt,
 - c) sind die Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 35 % mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auszustatten.
- (4) In den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) sind:
- a) Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie, auf der Dachfläche unzulässig.

- b) die Dachflächen mit einem Anteil von mindestens 35 % mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie auszustatten. Diese sind liegend auszuführen und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen.
- (5) Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind:
 - a) Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien, auf der Dachfläche unzulässig.
 - b) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von elektrischem Strom müssen sich in Anordnung, Form, Farbgebung sowie Materialauswahl in die Architektur der Dachfläche einfügen.

§ 10

Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

- (1) Die Flachdächer in den Teilbaugebieten des MU oberhalb von Gebäudeteilen mit einem zwingend zu errichtenden Vollgeschoss (Innenhöfe), die als Gemeinschaftsdachgärten hinweislich dargestellt werden (GDG):
 - a) sind durchgehend nutzbar zu gestalten und müssen barrierefrei zugänglich sein.
 - b) müssen in ihrer gesamten Fläche intensiv begrünt und bepflanzt werden. Die durchwurzelbare Substratschicht muss eine Höhe von mindestens 100 cm aufweisen. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Nutzung erforderlich sind. Ausnahmsweise sind 80 cm durchwurzelbare Substratschicht in den Übergangsbereichen in einer max. Breite von 1,5 m vor den Fassaden zulässig
 - c) sind mit mindestens einem mittelgroßen oder kleinen Baum je 100 m² nicht überbauter Fläche zuzüglich der im Plan dargestellten Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zu bepflanzen, wobei davon im MU (1) zwei Bäume und im MU (2) vier Bäume im Bereich der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zu pflanzen sind.
- (2) Alle anderen Flachdächer in den Teilbaugebieten des MU, die als Gemeinschaftsdachgärten hinweislich dargestellt sind (GDG):
 - a) müssen durchgehend nutzbar gestaltet werden und barrierefrei zugänglich sein,
 - b) müssen auf mindestens 35 % ihrer gesamten Fläche intensiv begrünt und bepflanzt werden, wobei die durchwurzelbare Substratschicht eine Höhe von mindestens 45 cm aufweisen muss,
 - c) müssen auf mindestens 20 % ihrer gesamten Fläche extensiv begrünt und bepflanzt werden, wobei die durchwurzelbare Substratschicht eine Höhe von mindestens 20 cm aufweisen muss,
 - d) müssen außerhalb der Flächen für Dachaufbauten (DA) in den Teilbaugebieten MU (1) mit mindestens 15 Bäumen, in MU (2) mit mindestens 11 Bäumen, in MU (3) mit mindestens 34 Bäumen, in MU (5) mit mindestens 22 Bäumen und in MU (8) mit mindestens 14 Bäumen 3. Wuchsordnung bepflanzt werden. Im Bereich der Baumpflanzungen muss die durchwurzelbare Substratschicht abweichend zu § 10 (2) lit b mindestens 80 cm aufweisen. Die durchwurzelbare Mindestfläche pro Baum muss mindestens 6 m² betragen.
- (3) Alle Flachdächer in den Teilbaugebieten des MU sind durchgängig mit einer Niederschlagsretentionsschicht mit einem Mindestmaß von 10 cm zu versehen.

§ 11

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- (1) Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1836 und U-1837 „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radverkehr“ dienen dem Aufenthalt und dem Verweilen sowie als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1836 dient darüber hinaus dem Unterhalt der öffentlichen Grünfläche und der Erreichbarkeit der Teilbaugebiete MU (6) und MU (8) für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge.
- (2) Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger U-1833, U-1834 und U-1835 dienen dem Aufenthalt und dem Verweilen sowie als Wegeverbindung für den allgemeinen Fußverkehr. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 dient darüber hinaus dem Unterhalt der öffentlichen Grünfläche und der Erreichbarkeit des Teilbaugebietes MU (6) für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge.

§ 12

Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge

- (1) Im urbanen Gebiet, in seinen Teilbaugebieten und im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind Kfz-Stellplätze grundsätzlich nachzuweisen. Kfz-Stellplätze des urbanen Gebietes, seiner Teilbaugebiete und des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind ausschließlich unterirdisch in der GTGa unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa zulässig.
- (2) In den Teilbaugebieten ist maximal die Errichtung der sich aus den Absätzen 3 bis 5 je Baugebiet bzw. Teilbaugebiet ergebenden Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zulässig.
- (3) Je Teilbaugebiet dürfen für Kfz-Stellplätze für Wohnnutzungen nur jeweils 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit real hergestellt werden; mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit real herzustellen.
- (4) Für Nichtwohnnutzungen gilt zur Berechnung der Stellplätze die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025. Es dürfen maximal 0,75 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz nach Satz 1 hergestellt werden. Sollten weniger Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen. Pro abzulösendem Stellplatz fällt ein Betrag in Höhe von 10.000 € an. Mindestens sind jedoch 0,5 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz herzustellen.
- (5) Abweichend von den Regelungen der Abs. 3 und 4 sind weitere Stellplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, wenn sich hierfür ein abweichender Bedarf ergibt.
- (6) In der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa sind auch Kellerflächen, Lagerflächen und Techniknutzungen, Flächen für die Grauwassernutzung, Gemeinschaftsanlagen für Müll, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder inklusive Zufahrtsrampen, Bereiche für Fußgängerinnen und Fußgänger, Empfangsbereiche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Concierge zulässig.
- (7) Die Decke der GTGa ist außerhalb von Gebäuden gegenüber dem jeweils angrenzenden Geländeniveau um mindestens 1,5 m abzusenken und unter Beachtung des Entwässerungskonzeptes mit einem ebenso hohen fachgerechten Bodenaufbau inklusive durchgängiger Drain- oder Retentionsschicht zu überdecken.

- (8) Auf der Decke der GTGa ist durchgängig eine Niederschlagsretentionsschicht mit einem Mindestmaß von 10 cm herzustellen.
- (9) Die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke ist für Kraftfahrzeuge nur in den festgesetzten Bereichen von Zu- und Ausfahrten zur GTGa zulässig. Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche kann bei technischen und verkehrlichen Erfordernissen geringfügig abgewichen werden.
- (10) Außerhalb der festgesetzten Bereiche gemäß Absatz 9 ist die Ein- und Ausfahrt auf Baugrundstücke nur für Rettungsfahrzeuge sowie für Pflegefahrzeuge, insbesondere zum Unterhalt der Anlagen und Freiflächen der Kindertagesstätten, zulässig. Im Kurvenbereich des Birketwegs ist nur die Zu- und Ausfahrt für den Unterhalt der öffentlichen Grünfläche sowie zur Erreichbarkeit der Teilbaugebiete MU (6) und MU (8) für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge zulässig.
- (11) Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge zur GTGa sowie notwendige Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind Notausgänge außerhalb der festgesetzten Bauräume innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Nebenanlagen, soweit sie brandschutztechnisch erforderlich sind. Die Höhe wird auf 3,0 m beschränkt. Um die Nutzbarkeit der öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) nicht zu beeinträchtigen, ist abweichend davon der Notausgang westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 bodenbündig und barrierefrei herzustellen.
- (12) Eine mechanische Entlüftung der GTGa ist in die Gebäude zu integrieren und über das oberste Dach des jeweiligen Gebäudes in den freien Luftstrom zu führen. Bei der Anordnung von Entlüftungsöffnungen der GTGa ist eine Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante der jeweiligen Dachflächen und ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (z.B. Aufenthaltsräume, Terrassen, Dachgärten, Spielflächen) einzuhalten.
- (13) In der GTGa ist im 3. UG im Bereich der Zu- und Ausfahrtsrampen des Teilbaugebietes MU (3) eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage Müll in einer Größe von mindestens 400 m² zu errichten.
- (14) Mindestens 30 % der nachzuweisenden Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten und weitere 30 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnnutzung sind mit elektrischer Ladetechnik auszustatten, 50 % sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige elektrische Lademöglichkeit zu versehen.
- (15) Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) anzuordnen. Sie sind bodenbündig und barrierefrei herzustellen, um die Nutzbarkeit der Freiflächen nicht zu beeinträchtigen.

§ 13

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Im urbanen Gebiet ist in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) vom 26.06.2020 für Wohnnutzungen je Teilbaugebiet mindestens ein Fahrradabstellplatz je 26,25 m² Gesamtwohnfläche herzustellen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München vom 26.06.2020 unberührt.

- (2) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauräume der Teilbaugebiete, in der GTGa und in den im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nachzuweisen. Eine Unterbringung von Fahrradabstellplätzen im 2. und 3. Untergeschoss der GTGa ist nicht zulässig.
- (3) Die Fahrradabstellplätze der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) sind oberirdisch und in deren Eingangsnähe, außerhalb des Bauraums und der im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen anzuordnen.
- (4) Die nach Absatz 1 geforderten und in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze (GFSt) im UG 1 der GTGa inklusive der für die Erschließung erforderlichen Rampenanlagen werden wie folgt zugewiesen und per Dienstbarkeit dinglich gesichert:
 - GFSt 1: den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2)
 - GFSt 2: den Teilbaugebieten MU (3) mit MU (5)
 - GFSt 3: den Teilbaugebieten MU (6) mit MU (8)

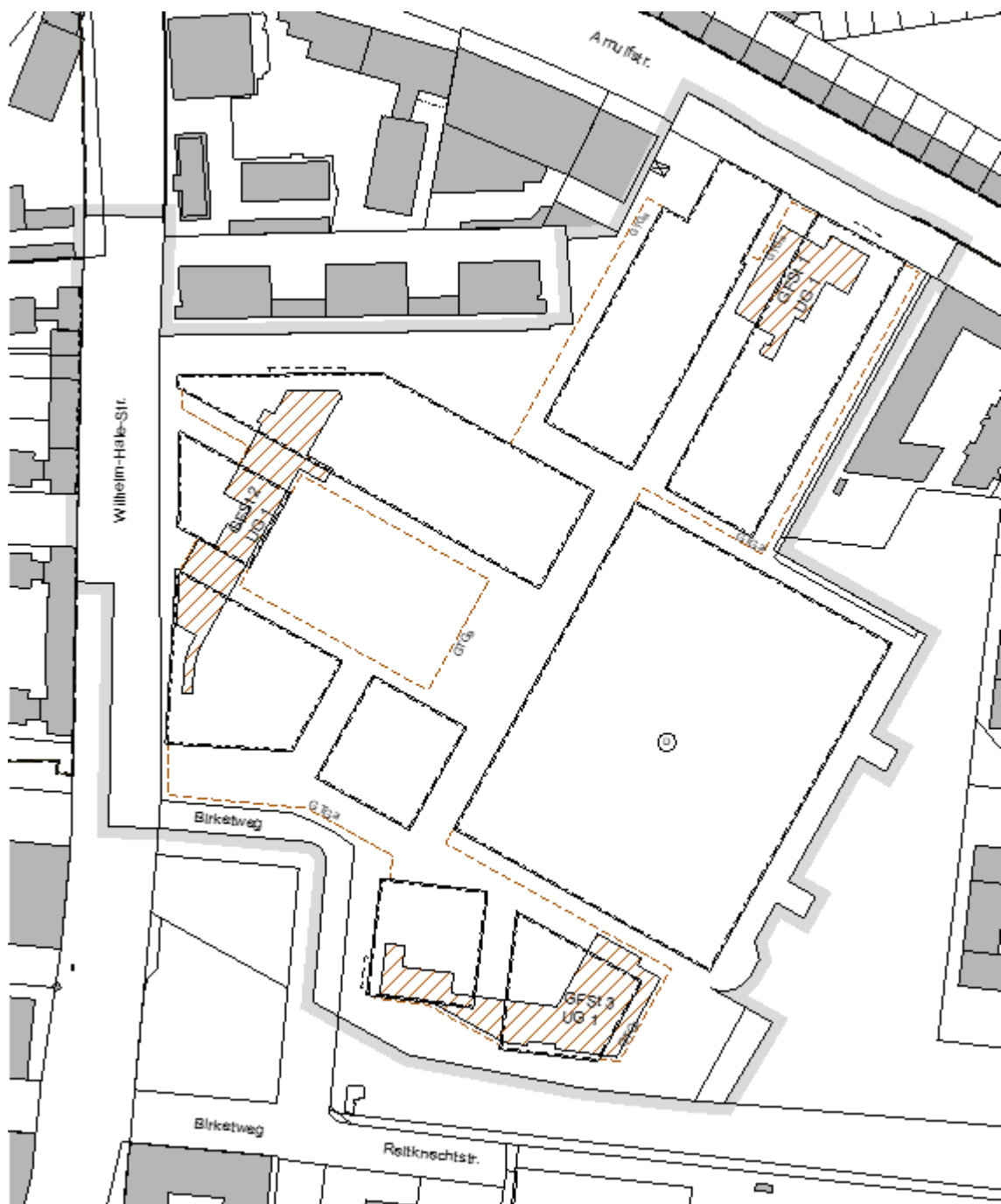


Abb. 2: Gemeinschaftsanlagen Fahrradabstellplätze im 1. UG: bgsm / LHM

- (5) Mindestens 50 % der Fahrradabstellplätze in der GTGa sind mit baulichen Voraussetzungen für eine künftige Lademöglichkeit von Elektrofahrzeugen zu versehen.
- (6) Die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen müssen verkehrssicher und barrierefrei sein, Rampen müssen als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden.

- (7) Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind die Fahrradabstellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nachzuweisen.

§ 14

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von den im Plan festgesetzten Lagen der Dienstbarkeitsflächen (G), (G+R), (G+R+FB), (G+FB) und (R+FB) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die im Plan festgesetzten Mindestbreiten sind zu gewährleisten.
- (2) Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (FB1 UG1) und die in der Abbildung gekennzeichnete Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (FB3 UG1) im ersten Untergeschoss der GTGa sind zugunsten der Bewohner*innen, Beschäftigten, Kund*innen, Besucher*innen, Stadtwerke München und sonstigen Anlieger*innen des MU und des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ dinglich zu sichern.

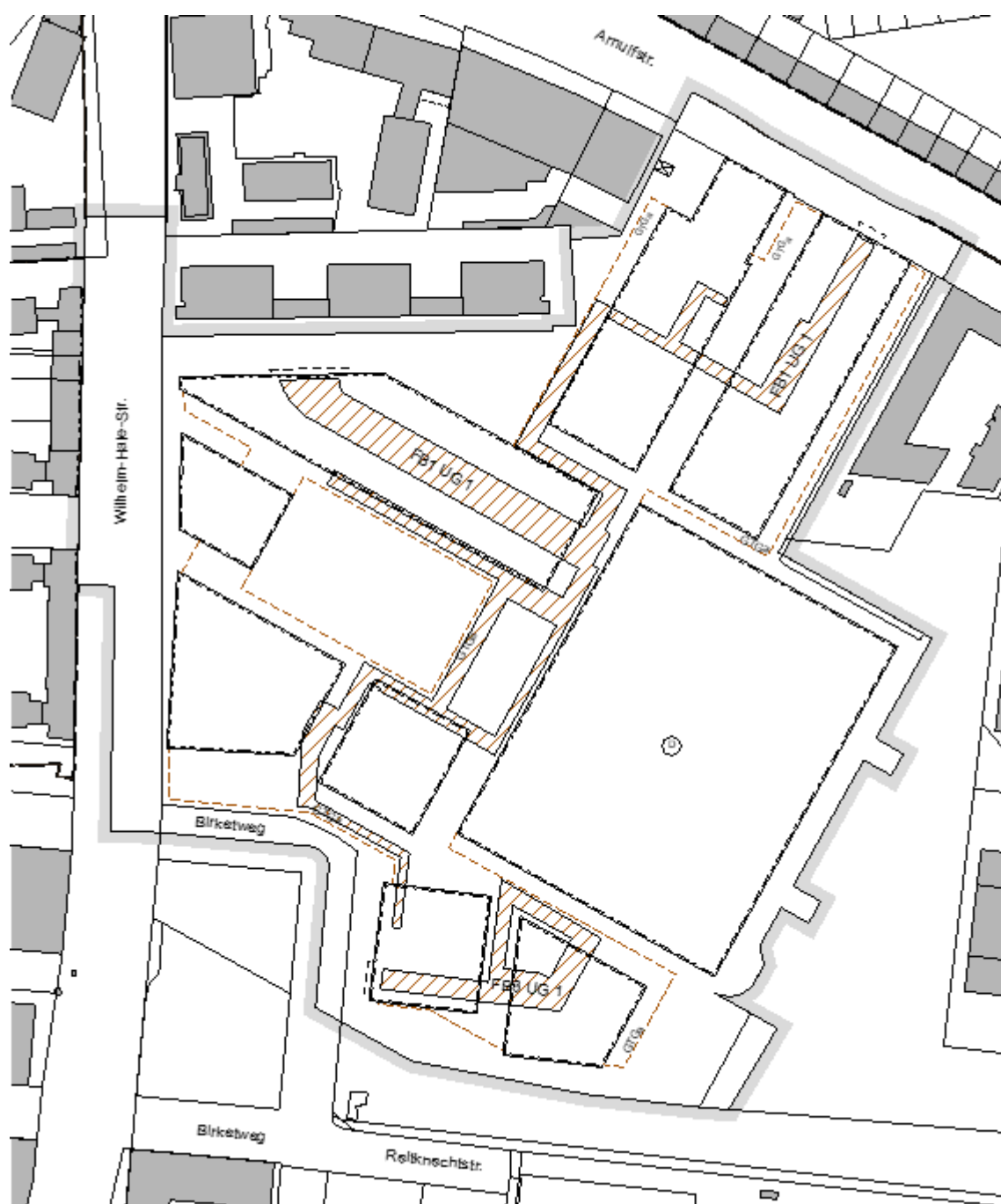


Abb. 3: Fahrrechtsfläche FB 1 und FB 3 für einen beschränkten Personenkreis 1. UG: bgsm / LHM

- (3) Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Geh- und Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (G+FB2 UG 1) im ersten Untergeschoss der GTGa ist zugunsten der Bewohner*innen, Beschäftigten, Kund*innen, Besucher*innen und sonstigen Anlieger*innen als Gehrecht sowie zugunsten der Anfahrt für eine Hotelnutzung in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) dinglich zu sichern.

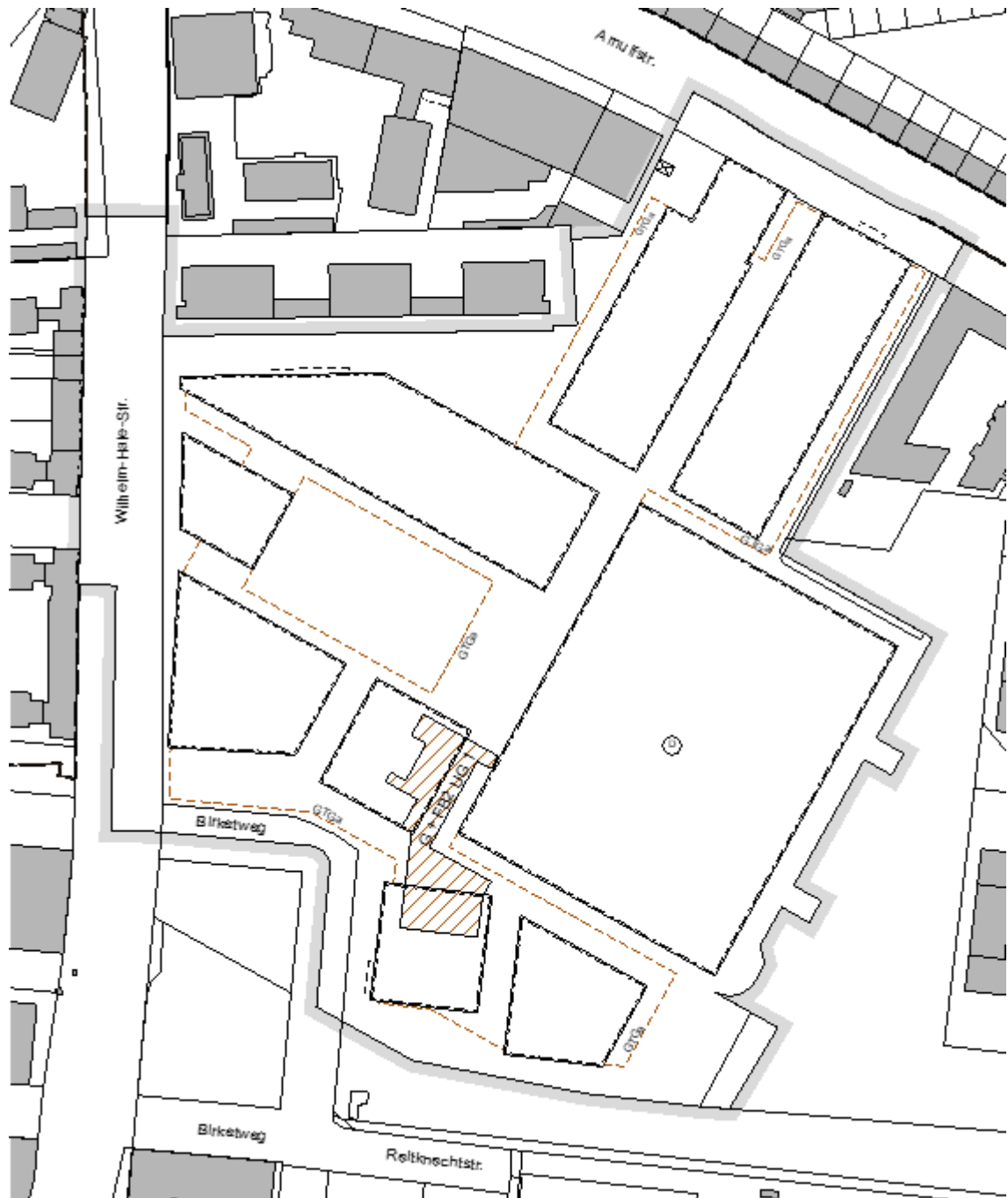


Abb. 4: Geh- und Fahrrechtsfläche G+FB 2 für einen beschränkten Personenkreis 1. UG: bgsm / LHM

- (4) Die in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis (FB4 UG 3) im dritten Untergeschoss der GTGa ist zugunsten der Bewohner*innen, Beschäftigten, Kund*innen, Besucher*innen und sonstigen Anlieger*innen des MU und des SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ dinglich zu sichern. Diese Fahrrechtsflächen für die Anlieferung im Untergeschoss sind in einer Mindesthöhe von 4,5 m zu errichten.

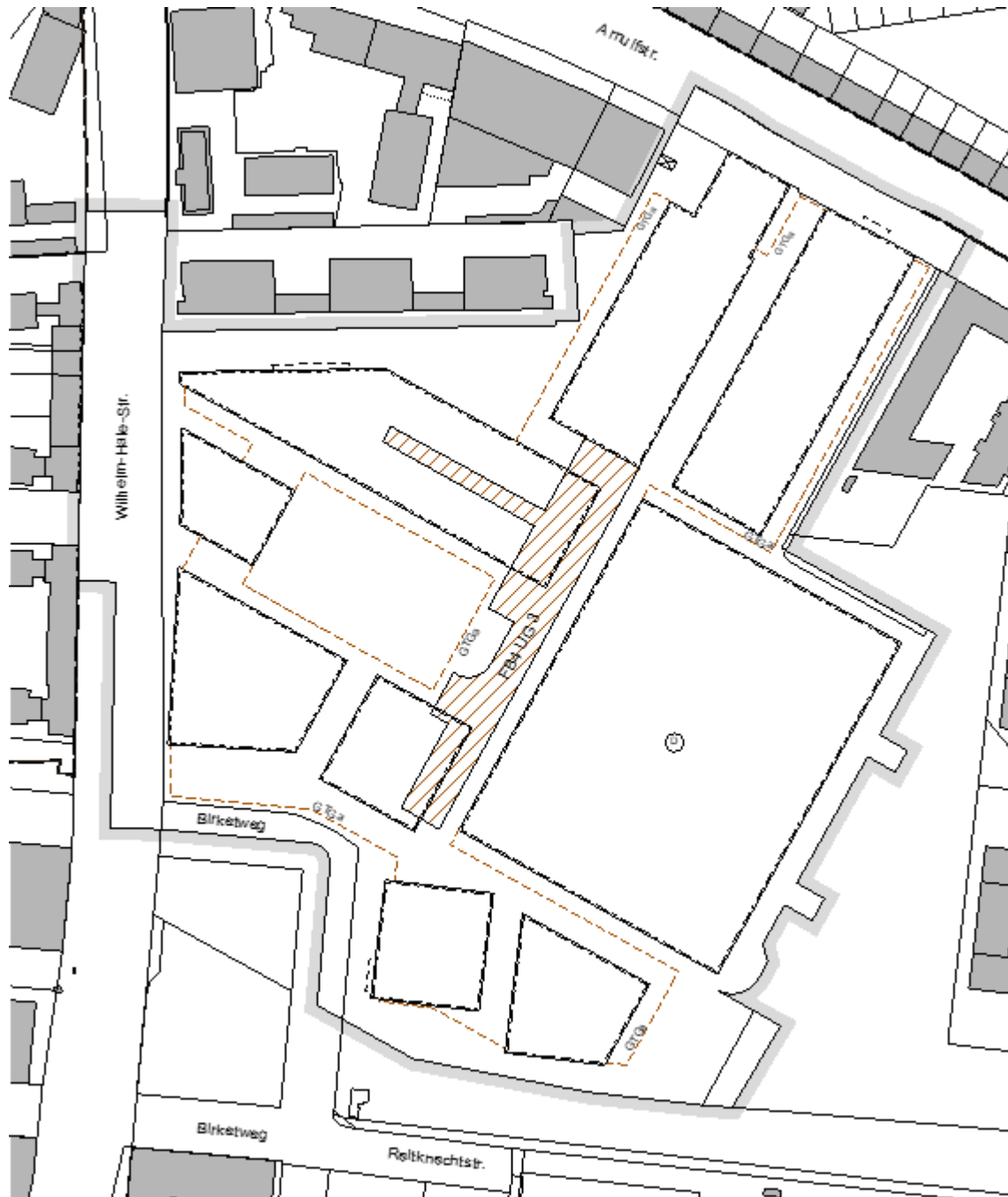


Abb. 5: Fahrrechtsfläche FB 4 für einen beschränkten Personenkreis 3. UG: bgsm / LHM

- (5) Mit Ausnahme der Gehrechtsfläche (G) im UG 1 kann von der festgesetzten Lage und den Abmessungen der Dienstbarkeitsflächen in den Untergeschossen geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15

Nebenanlagen, Freischankflächen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Hiervon ausgenommen sind:
- Kinderspielplätze einschließlich der baulich notwendigen Anlagen der Außenspielfläche der Kindertagesstätten sowie Spielflächen nach Art. 7 Abs. 3 BayBO,
 - offene Fahrradabstellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze,
 - offene Fahrradabstellplätze der Kindertagesstätten außerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze.
- (2) Trafostationen sind in die Gebäude oder in die GTGa zu integrieren.
- (3) Innerhalb begrünter Flächen auf Baugrundstücken sind Freischankflächen in einer Tiefe von maximal 5,4 m zulässig:
- Im MU (3) eine Freischankfläche nördlich des Bauraums in einer Flächengröße von maximal 80 m², drei Freischankflächen südlich des Bauraums in einer Flächengröße von insgesamt maximal 180 m²
 - Im MU (4) zwei Freischankflächen östlich des Bauraums in einer Flächengröße von insgesamt max. 60 m² und eine nördlich oder südlich des Bauraums in einer Flächengröße von maximal 40 m²
 - Im MU (5) eine Freischankfläche nördlich des Bauraums in einer Flächengröße von maximal 20 m²
 - Im MU (6) eine Freischankfläche nördlich des Bauraums in einer Flächengröße von maximal 100 m².

§ 16

Einfriedungen, Einzäunungen

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind ausgeschlossen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende Einfriedungen und Einzäunungen zulässig:
- Einfriedungen der Freiflächen der Kindertageseinrichtungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m,
 - Einfriedungen der Freiflächen sonstiger Anlagen sozialer Zwecke mit einer maximalen Höhe von 1,5 m.
 - Einfriedungen der Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen mit einer maximalen Höhe von 1 m.
- (3) Einfriedungen und Einzäunungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel zulässig und sind auf der Außenseite mit Schnithecken aus Laubgehölzen oder Sträuchern einzugrünen.

§ 17

Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind Geländemodellierungen
 - zum niveaugleichen Anschluss an die Nachbargrundstücke,
 - für Flächen zur Versickerung,
 - für die Überdeckung auf den Dachflächen der Gebäudeteile mit einem zwingend zu errichtenden Vollgeschoss (Innenhöfe),
 - zur Gestaltung der Kinderspielfläche nach Art. 7 Abs. 3 BayBO bis zu einer Höhe von 0,6 m und der Spielfläche in der öffentlichen Grünfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m und
 - zur Gestaltung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen.

§ 18

Baulicher Schallschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) An Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts (in Abb. 6 in rot gekennzeichnet) sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster schutzbedürftiger Räume nach o.g. DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) unzulässig. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig, wenn der schutzbedürftige Raum über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel < 64/54 dB(A) Tag/ Nacht) belüftet werden kann.
- (3) Abweichend von Abs. 2 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (öffnbaren) Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach o.g. DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, Fassadenrücksprünge, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.
- (4) Abweichend von Abs. 3 sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts in begründeten Fällen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (z.B. teilöffnbare Kastenfenster, Schallschutzloggien [nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume als Vorsatzkonstruktion] o. Ä.), die im geöffneten Zustand einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes sicherstellen, wenn die in Abs. 3 genannten Maßnahmen (z. B. aus baulichen Gründen) nicht möglich sind.
- (5) In begründeten Einzelfällen (insbesondere in Eckbereichen) können die in Abs. 3 genannten Schutzmaßnahmen auch ausnahmsweise bei Wohnungen zugelassen werden, bei denen weniger als die Hälfte, aber mindestens einer der schutzbedürftigen

Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

- (6) Ist aus zwingenden baulichen Gründen nur eine einseitige Orientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen nach o.g. DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) sowie an der südlichen Baugrenze des MU (4) möglich, so ist abweichend von Abs. 2 an den betroffenen Fassaden (in Abb. 6 in rot gekennzeichnet) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Abrücken von der Baugrenze, Errichtung eines Balkons mit durchgehend geschlossener schalldichter Brüstung in einer Höhe von 1,2 m o.ä. Konstruktionen) die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen offenen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume weiterhin zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 65/60 dB(A) Tag/Nacht unterschritten wird.
- (7) In begründeten Einzelfällen und abweichend von Abs. 2 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen (offenbaren) Fenstern von Bewohner*innenzimmern von Pflegeeinrichtungen auch dann ausnahmsweise zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach o.g. DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. Laubengang, Fassadenrücksprünge, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzerker) nachgewiesen werden kann, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 57/47 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Davon ausgenommen sind die Fassadenseiten, die unmittelbar zur Arnulfstraße orientiert sind (Beurteilungspegel > 70/65 dB(A) Tag/Nacht).
- (8) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der o.g. DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht überschritten wird (in Abb. 6 in blau gekennzeichnet), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird, belüftet werden kann.



Abb. 6: zu § 18 Abs. 2, Abs. 8, Abs. 9 und Abs. 12 dieser Satzung: bgsm / LHM

- (9) In den in Abb. 7 in pink markierten Bereichen ist die Anordnung von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen o. Ä.) nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche, in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

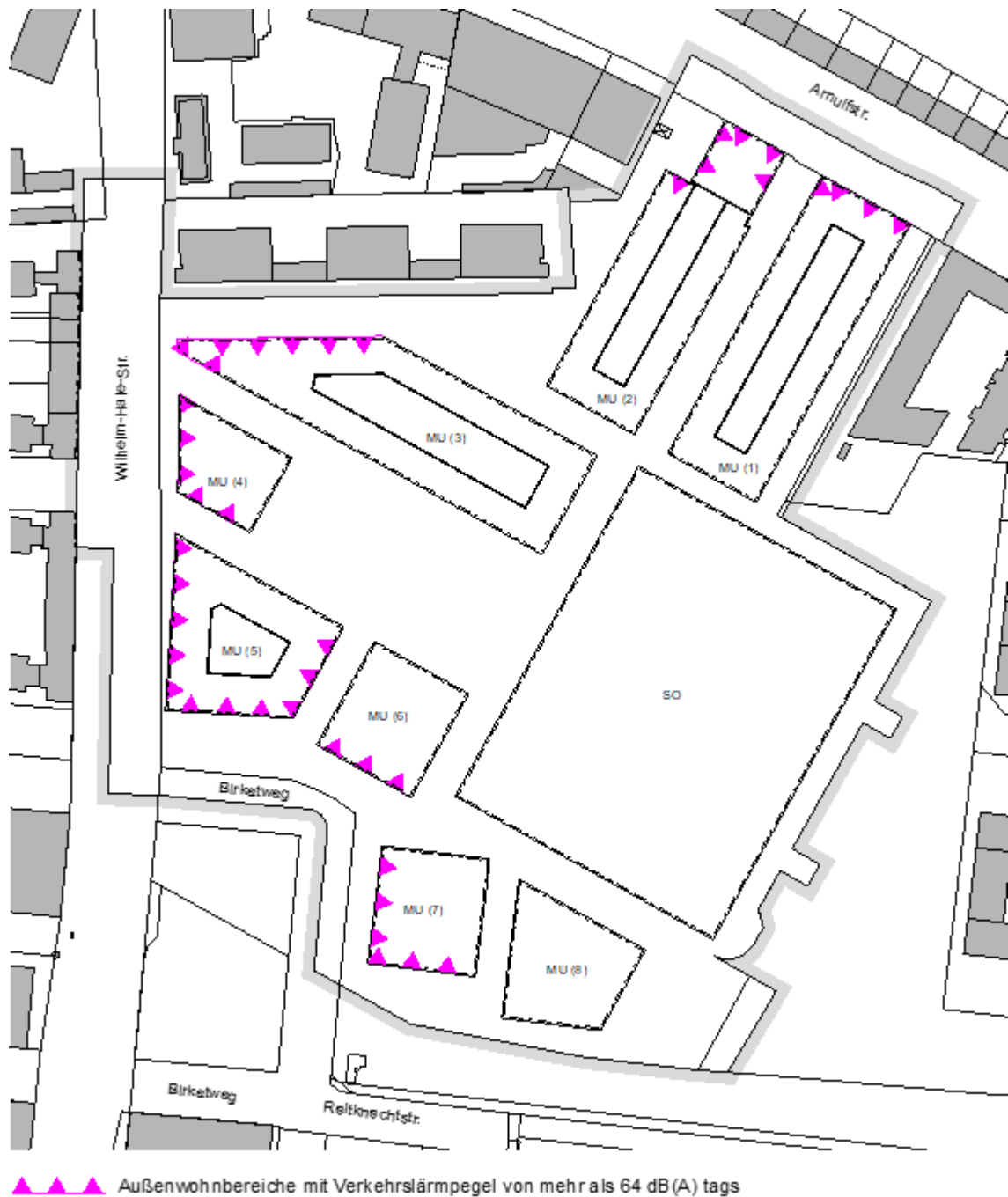


Abb. 7: zu § 18 Abs. 9 dieser Satzung: bgsm / LHM

- (10) Zum Schutz der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten oder sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen oberhalb der jeweils obersten Geschosse sind in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) entlang der Gebäudeaußenkanten geschlossene und transparente Wände mit einer Höhe von mindestens 2,2 m vorzusehen. Im Teilbaugebiet MU (8) ist eine geschlossene und transparente Wand entlang der südlichen Gebäudeaußenkante mit einer Höhe von mindestens 2,7 m, entlang der östlichen Gebäudeaußenkante mit einer Höhe von mindestens 2,5 m, entlang der westlichen Gebäudeaußenkante auf einer Länge von 13,5 m (gemessen von der südlichen Gebäudeecke) mit einer Höhe von mindestens

2,7 m und im Anschluss mit einer Höhe von 2,5 m vorzusehen (siehe Abb. 8). Die Wände sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

Auf die Errichtung der Wände kann verzichtet werden bzw. von deren Lage und Höhe kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf den Gemeinschaftsdachgärten oder sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen die Windkomfortbereiche A und B gemäß VDI 3787-Blatt 4 und ein Beurteilungspegel ≤ 59 dB(A) tags vorliegen.

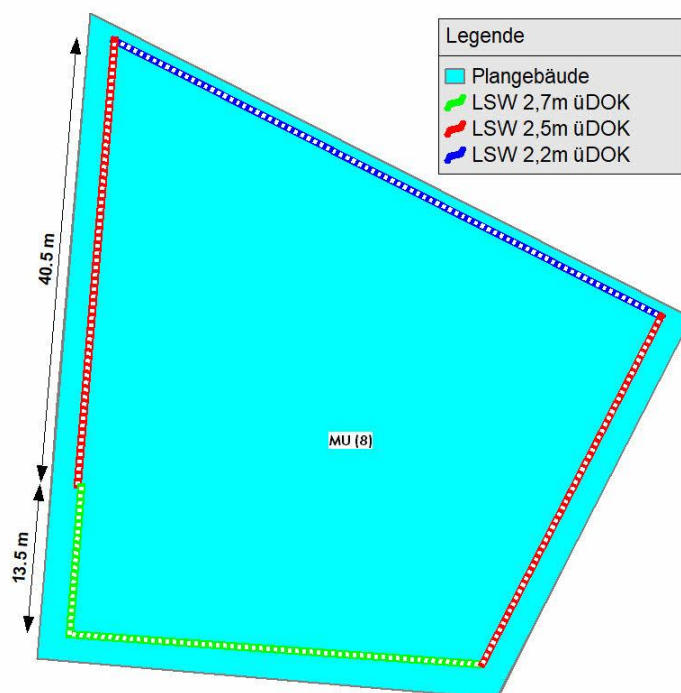


Abb. 8: zu § 18 Abs. 10 dieser Satzung: Möhler+Partner mit Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung/ LHM

- (11) Innerhalb der jeweiligen Teilbaugebiete MU (1) bis MU (3), MU (5) und MU (8) muss das in dem jeweiligen Teilbaugebiet zulässige Gebäude gesamthaft zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme errichtet sein, so dass lärmgeschützte Innenhöfe resultieren. Andernfalls sind gem. Abs. 8 an allen Fassadenseiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Davon kann abgewichen werden, wenn aufgrund aktueller Daten-/Beurteilungsgrundlagen (z.B. niedrigere Verkehrszahlen) nachgewiesen werden kann, dass Beurteilungspegel durch Verkehrslärm $< 59/49$ dB(A) tags/nachts auftreten.
- (12) In den Teilbaugebieten MU (1), MU (2) und MU (3) ist folgende Realisierungsreihenfolge zu berücksichtigen:
 - Ist bei der Nutzungsaufnahme des MU (1) das angrenzende MU (2) nicht gesamthaft errichtet, so ist der in der Abb. 9 in hellblau gekennzeichnete Bereich gem. der Festsetzung des Abs. 8 zu schützen.
 - Ist bei der Nutzungsaufnahme des MU (2) das angrenzende MU (1) nicht gesamthaft errichtet, so ist der in der Abb. 9 in hellblau gekennzeichnete Bereich gem. der Festsetzung des Abs. 8 zu schützen.

- Sind bei der Nutzungsaufnahme des MU (3) die Gebäude MU (4) und MU (5) nicht gesamthaft errichtet, so sind die in der Abb. 9 in orange und hellblau gekennzeichneten Bereiche gem. den Festsetzungen der Abs. 2 bis 7 bzw. Abs. 8 zu schützen.

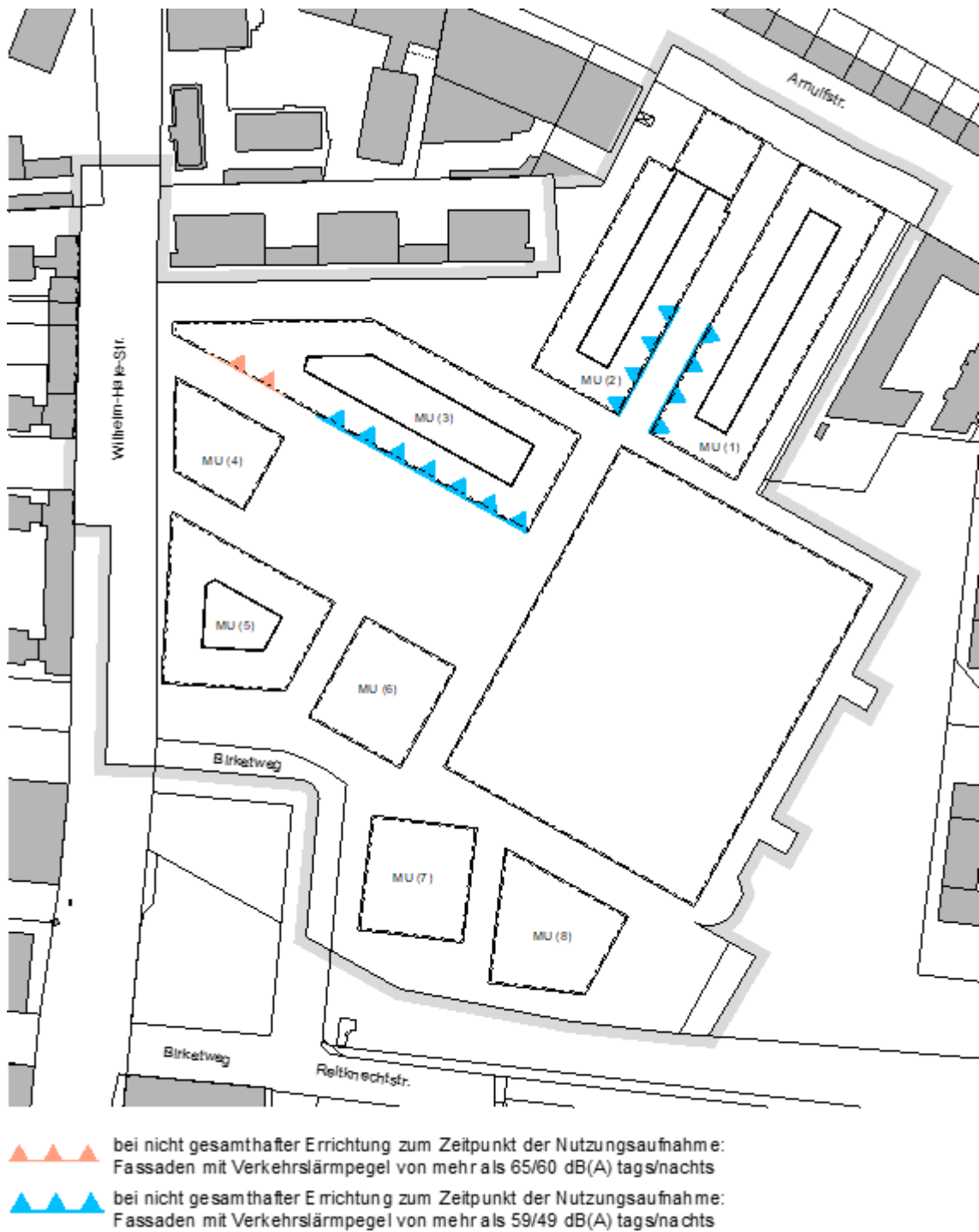


Abb. 9: zu § 18 Abs. 12 dieser Satzung: bgsm / LHM

- (13) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen (z.B. Büros) an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags (in Abb. 6 in rot gekennzeichnet) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen

technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

- (14) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind in den in Abb. 10 in grün gekennzeichneten Bereichen (Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts) schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Fassaden-, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) 0,5 m vor den offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) nicht überschreiten.

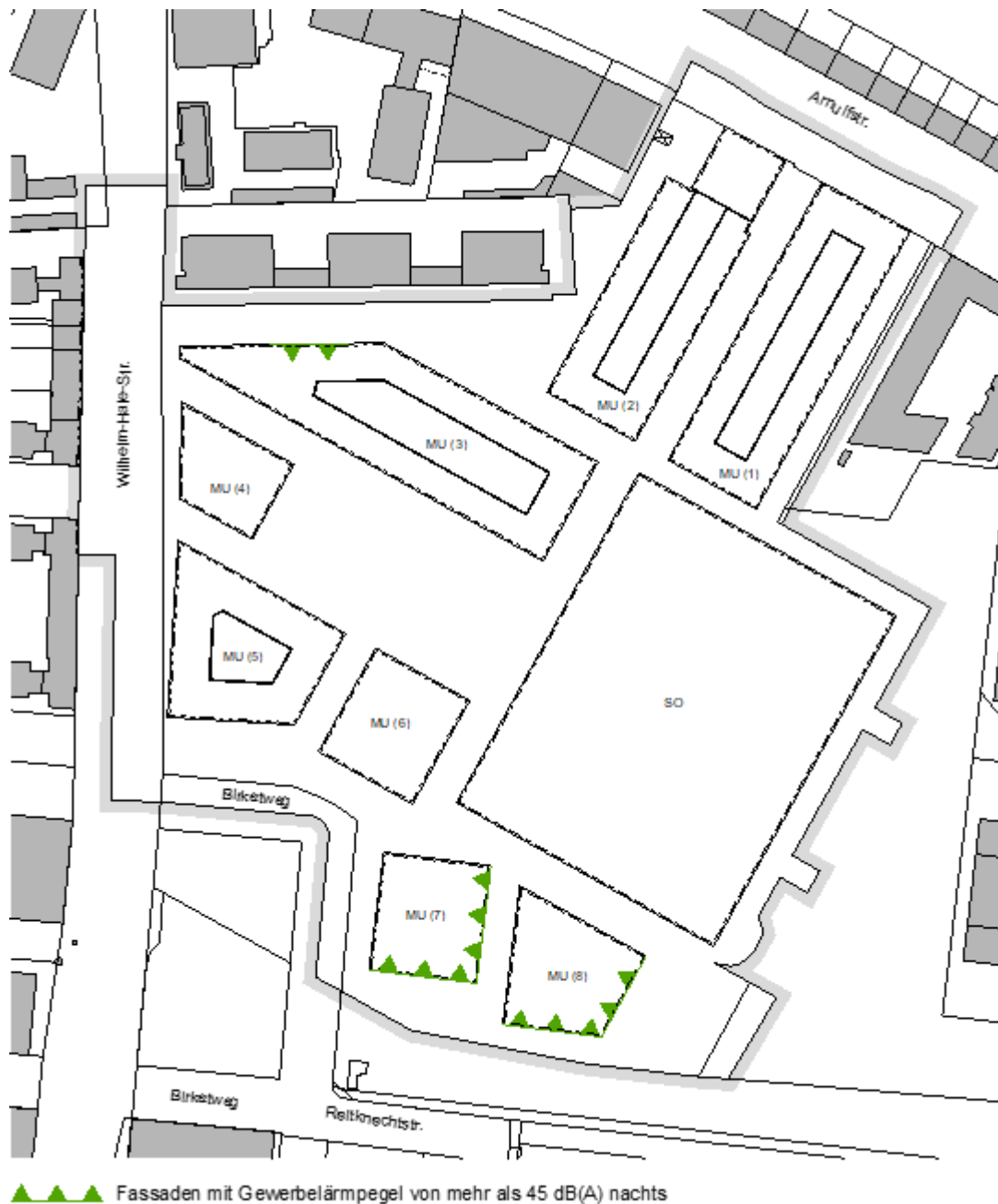


Abb. 10: zu § 18 Abs. 14 dieser Satzung: bgsm / LHM

- (15) Zum Schutz gegen Gewerbelärm sind im Teilbaugebiet MU (1) bei Errichtung einer Pflegeeinrichtung bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten von 45/35 dB(A) die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume für Bewohner*innen nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Fassaden-, Gebäudeücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) 0,5 m vor den offenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Kurgebiete, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten nicht überschreiten.
- (16) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu

verkleiden (Mindestfläche 75 m² bei den TG-Zufahrten im Teilbaugebiet MU (1) und Teilbaugebiet MU (7) bzw. 400 m² bei der Hauptzufahrt zur TG im MU (3)) und haben einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500\text{Hz}} \geq 0,6$ aufzuweisen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

- (17) Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind Nutzungen zulässig, deren Geräusche das festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ $L_{EK} = 61/42$ dB(A) Tag/Nacht

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt an dem jeweils für das Vorhaben maßgebenden Immissionsort nach DIN 45691:2006-12, B.8. Die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 09.06.2017 sind zu beachten.

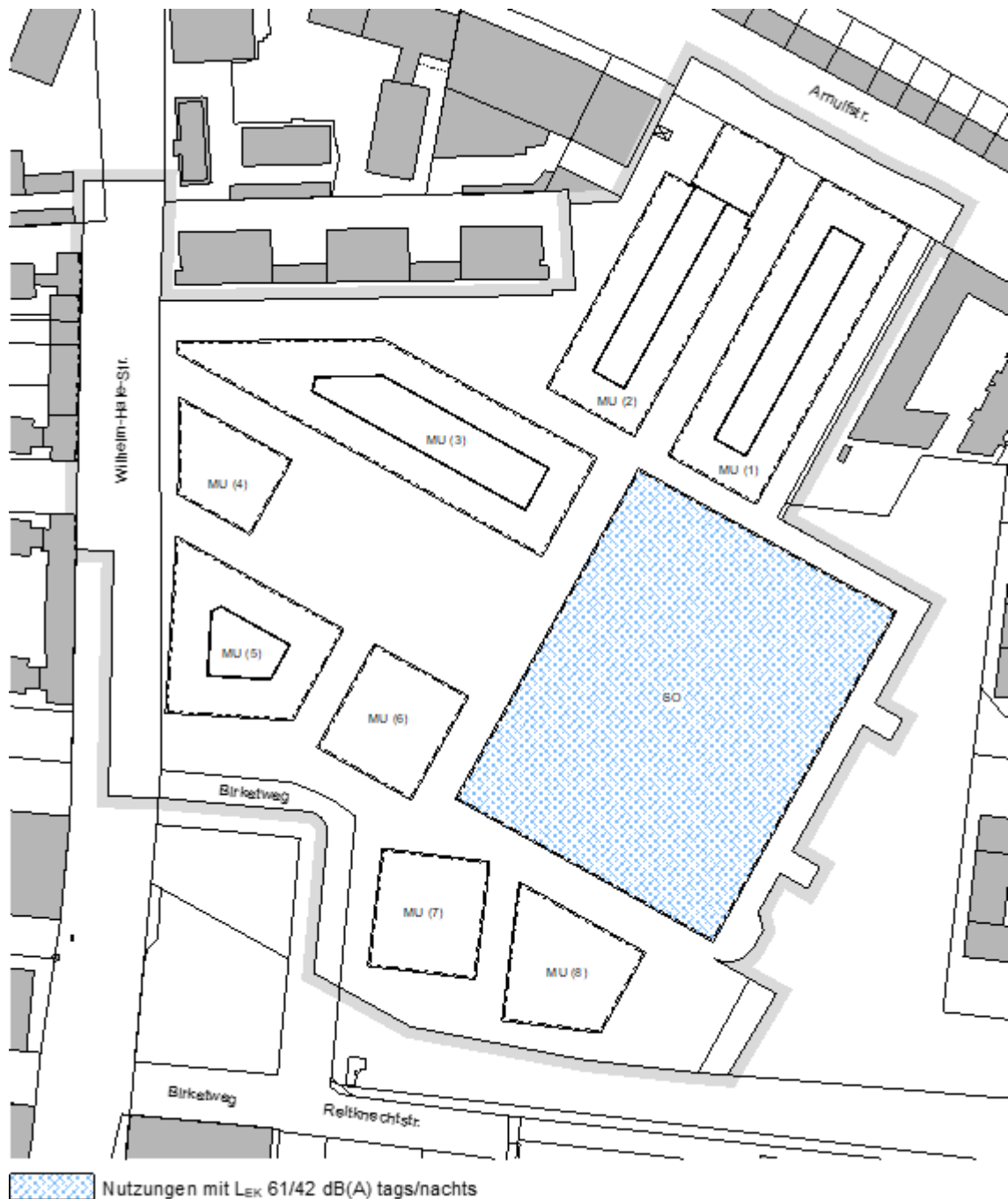


Abb. 11: zu § 18 Abs. 17 dieser Satzung: bgsm / LHM

- (18) Für gewerbliche Nutzungen in allen Baugebieten ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung von allen relevanten Anlagen nicht überschritten werden bzw. der Teil-Beurteilungspegel eines Vorhabens die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreitet. Zudem sind die Anforderungen der TA Lärm an Spitzenpegel zu beachten.
- (19) Stationäre haustechnische Anlagen sind so zu planen und zu betreiben, dass tagsüber und nachts in Summe mit anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an

den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten werden und die Bedingung $IRWA = IRW - 10 \text{ dB(A)}$ tags/nachts erfüllt ist.

Abweichungen von den genannten Anforderungen sind zulässig, solange die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) in der umliegenden Nachbarschaft sowie an den Plangebäuden gewährleistet ist.

§ 19

Schutz vor Erschütterungen

In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und baulich daran gekoppelten Gebäudeteilen technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Trambahnbetriebes vorzusehen, sodass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 eingehalten werden.

§ 20

Schutz vor Luftschadstoffbelastungen

- (1) In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (7) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem horizontalen Abstand von bis zu 4,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten unzulässig.
- (2) Im Teilbaugebiet MU (3) ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern in einem horizontalen Abstand von bis zu 8,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten unzulässig.
- (3) Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern diese Räume nachweislich frei von Luftschadstoffen be- und entlüftet werden können (z. B. ein Fenster an einer anderen Seite oder hinterlüftete Vorbauten).

§ 21

Schutz vor Wind

- (1) Zum Schutz der im Plan hinweislich dargestellten Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und im Teilbaugebiet MU (8) entlang der Gebäudeaußenkanten windundurchlässige und transparente Wände mit einer Höhe von 2,2 m vorzusehen. Davon ausgenommen ist der mit einer Wandhöhe von 35,0 m als Höchstmaß festgesetzte Gebäudekörper im MU (2).
- (2) Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.
- (3) Auf die Errichtung kann verzichtet werden bzw. von der Lage und Höhe kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf den Gemeinschaftsdachgärten und sonstigen gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen die Windkomfortbereiche A oder B nach VDI 3787 Blatt 4 vorliegen.

§ 22

Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Bei allen im Planungsgebiet neu zu pflanzenden Bäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:
 - a) für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m): 25 - 30 cm Stammumfang
 - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m): 20 - 25 cm Stammumfang
 - c) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m): 20 - 25 cm Stammumfang
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzungen von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

§ 23

Grünordnung öffentliche Grünflächen

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind vorwiegend mit standortgerechten Bäumen, Rasen und Wiesenflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z. B., Wasserflächen, Brunnen, Kunstobjekte und Spieleinrichtungen.
- (2) In der öffentlichen Grünfläche westlich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 (Quartierspark) ist je 100 m² Fläche ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen.
- (3) In der öffentlichen Grünfläche östlich des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ und südlich bzw. östlich der Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) (Postwiese) ist je 200 m² Fläche ein großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen. Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume können hierbei nicht angerechnet werden.
- (4) Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit oder Belange der Verkehrssicherheit dies erforderlich machen. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und gleicher Wuchsklasse in Standortnähe nachzupflanzen.

§ 24

Grünordnung öffentliche Verkehrsflächen

- (1) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Hale-Straße sind mindestens fünf große Bäume einreihig östlich der Fahrbahn und in Ergänzung der bestehenden Baumreihe in gleicher Art zu pflanzen.
- (2) In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger U-1833 sind mindestens 20 große Bäume zu pflanzen.
- (3) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche U-1832 sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen. Davon sind mindestens 13 große Bäume einreihig nördlich der Fahrbahn zu pflanzen
- (4) In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger U-1834 sind mindestens 20 große Bäume zu pflanzen.
- (5) In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger U-1835 sind mindestens 7 große, schmalkronige Bäume zu pflanzen.
- (6) In der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrer U-1836 sind mindestens 27 große Bäume zu pflanzen.

§ 25

Grünordnung auf den Baugrundstücken des urbanen Gebiets

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Sie sind barrierefrei zu gestalten und, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- (3) Pro angefangene 100 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen inklusive der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ist mindestens ein großer oder sind zwei mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Davon sind im MU (1) sechs mittelgroße Bäume und im MU (2) fünfzehn mittelgroße Bäume im Bereich der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen.
- (4) Abweichend von Absatz 3 ist im Teilbaugebiet MU (8) pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer oder sind zwei mittelgroße standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume muss mindestens 50 % betragen.
- (5) Private Wohnungsgärten sind ausgeschlossen.
- (6) Die gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke nachzuweisen. Ein Nachweis auf den gemeinschaftlich genutzten Dachgärten ist zulässig.
- (7) Abweichend von Absatz 6 sind die erforderlichen Kinderspielplätze im MU (4), MU (6) und MU (7) innerhalb der Gebäude als offenes Geschoss nachzuweisen.

§ 26

Artenschutz

- (1) Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Elementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.
- (2) Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.
- (3) Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.
- (4) Für jede potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse sind drei Ersatzquartiere ein Jahr vor der Rodung aufzuhängen und langfristig zu erhalten.
- (5) Für jede mit einem Vogelnest besetzte Baumhöhle bzw. Spalte sind zwei Nistkästen aufzuhängen, zu sichern und jährlich zu reinigen.

§ 27

Entwässerung

- (1) Niederschlagswasser von Dachflächen, Fassaden und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Die Versickerung ist über Rigolen bzw. Sickerschächte in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig.
- (2) Regenwasserzisternen oder andere geeignete Speichermöglichkeiten sind ausschließlich innerhalb des Bauraums des MU (4) zulässig.

§ 28

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung, Materialauswahl und Form in die Architektur der Gebäude und das Straßen, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sowie sich bewegende Werbeanlagen, Light-Boards, Videowände, Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche Anlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ die Beleuchtung der Ost- und Westfassade zulässig, soweit dies mit dem Arten- und Denkmalschutz vereinbar ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- (4) Werbeanlagen an Fassaden sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig. Innerhalb von festgesetzten Arkaden, Gebäudedurchgängen und den gemäß § 7 Abs. 3 Buchst. b) zulässigen Vordächern sind von den Bauteilen abgehängte Werbeanlagen auch senkrecht zur Fassade zulässig, soweit der vorbeugende Brandschutz gesichert bleibt.
- (5) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sowie an und über Dachaufbauten ist unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben in untergeordnetem Umfang bis zum 4. Obergeschoss mit einer Schrifthöhe von maximal 0,8 m und einer Flächengröße von maximal 3 m², und ab dem 5. Obergeschoss mit einer Schrifthöhe von maximal 1,5 m und einer Flächengröße von maximal 15 m² zulässig. Werbeanlagen ab dem 8. Obergeschoss sind unzulässig. Ein Abstand von mindestens 5,0 m zwischen diesen Werbeflächen ist einzuhalten.
- (7) Abweichend von Abs. 6 sind in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7):
 - an der Ostfassade im Teilbaugebiet MU (6) und an der Südfassade im Teilbaugebiet MU (7) jeweils nur eine Werbeanlage in Form eines Firmenlogos und/oder Firmennamens bis zu einer Wandhöhe von maximal 106 m mit einer Schrifthöhe von maximal 3 m und 15 m Länge oder einer Fläche von 25 m² zulässig,
 - weitere Werbeanlagen im Sockelbereich in Verbindung mit dem Vordach gem. § 6 Abs. 2 lit. b in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben in untergeordnetem Umfang zulässig.
- (8) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen in Erdgeschossen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (9) Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenbahn- und Eisenbahnverkehrs jederzeit gewährleistet ist.
- (10) Je (Teil-)Baugebiet sind vor den Gebäudefassaden zwei Stelen bis zu einer Höhe von jeweils 1,0 m auch außerhalb des Bauraums zur Orientierung im Quartier (Signaletik) zulässig. Die Breite der jeweiligen Stele darf dabei 1,5 m nicht überschreiten. Die Stelen können neben Hinweisen zur Orientierung auch Werbung beinhalten.
- (11) Ergänzend zu Absatz 10 sind in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) zusätzlich jeweils eine Stele bis zu einer Höhe von jeweils 4,5 m auch außerhalb des Bauraums zulässig. Die Breite der jeweiligen Stele darf dabei 1,5 m nicht überschreiten. Die Stelen können neben Werbung Hinweise zur Orientierung im Quartier (Signaletik) beinhalten.
- (12) Im Bereich des Knotenpunktes Wilhelm-Hale-Straße und U-1832 sind zwei Stelen mit jeweils einer Höhe von 4,0 m und einer Breite von 1,5 m zulässig.
- (13) Großplakate und Spanntücher sind unzulässig.

Davon abweichend sind temporäre Veranstaltungshinweise für Einzelveranstaltungen der kulturellen, gastronomischen bzw. Hotelnutzung an den Fassaden bis zu einer Größe von jeweils 20 m² zulässig.
- (14) Fahnen und Masten sind nicht zulässig.

Seite 65

§ 29

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass und Beschlusslage	68
2. Ausgangssituation	76
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	76
2.2 Städtebauliche Bestandssituation	76
2.3 Ortsbild	78
2.4 Höhenentwicklung	79
2.5 Zentrenkonzept.....	80
2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation	80
2.6.1 Naturraum, Topografie.....	80
2.6.2 Grundwasser	81
2.6.3 Boden und Versiegelung.....	81
2.6.4 Klima	81
2.6.5 Flora und Fauna, Artenschutz.....	82
2.6.6 Erholung und Freiflächensituation.....	83
2.7 Erschließung.....	84
2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	84
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	84
2.7.3 Fuß- und Radverkehr.....	85
2.7.4 Technische Erschließung.....	86
2.8 Vorbelastungen.....	86
2.8.1 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel	86
2.8.2 Lärmimmissionen.....	87
2.8.3 Elektrische und magnetische Felder	87
2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall.....	88
2.8.5 Lufthygiene	88
2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	88
2.9.1 „Zentrale Bahnflächen München“	88
2.9.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	88
2.9.3 Bestehendes Baurecht.....	89
2.9.4 Grunddienstbarkeiten.....	90
2.10 Denkmalschutz	91
2.11 Stadtentwicklungsplanerische und freiraumplanerische Leitlinien	92
2.12 Schwammstadt-Prinzip	92
2.13 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen.....	93
3. Planungsziele.....	94
3.1 Planungsziele des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a	94
3.2 Fortschreibung der Planungsziele.....	95
4. Planungskonzept.....	100
4.1 Art der baulichen Nutzung	107

4.2	Einzelhandel	110
4.3	Maß der baulichen Nutzung	111
4.4	Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Arkaden und Durchgänge	114
4.5	Höhenentwicklung	116
4.6	Abstandsflächen und Belichtung	125
4.7	Fassaden, Fassadenbegrünung	128
4.8	Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern	129
4.9	Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen	130
4.10	Verkehrskonzept/ Verkehrliche Erschließung	132
4.11	Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge	134
4.12	Abstellplätze für Fahrräder	137
4.13	Machbarkeit Steg zum S-Bahnhalte Hirschgarten	139
4.14	Dienstbarkeitsflächen	140
4.15	Nebenanlagen	142
4.16	Einfriedungen, Einzäunungen	143
4.17	Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen	143
4.18	Baulicher Schallschutz	143
4.19	Erschütterung und Sekundärluftschall	155
4.20	Elektrische und magnetische Felder	156
4.21	Lufthygiene	156
4.22	Windkomfort	158
4.23	Statik Halle	160
4.24	Grünordnung	161
4.25	Maßnahmen zum Artenschutz	166
4.26	Regenwassermanagement / Entwässerung	167
4.27	Werbeanlagen	170
4.28	Grundwasser / Unterbauungen	171
4.29	Vorbeugender Brandschutz	172
4.30	Ver- und Entsorgung	175
4.31	Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)	176
4.32	Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming	182
5.	Wesentliche Auswirkungen	182
6.	Maßnahmen	184
6.1	Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarungen / Kosten	184
6.1.1	Anwendbarkeit	184
6.1.2	Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung	185
6.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen	186
7.	Umweltbericht	186
7.1	Einleitung	186
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	186

7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	187
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	190
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	194
7.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung.....	194
7.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	210
7.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/ Boden	215
7.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	219
7.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	221
7.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (thermische Belastungen, Luftaustausch, Verwirbelungen, Regenwassermanagement / Schwammstadt-Prinzip)	223
7.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)	229
7.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	231
7.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)	232
7.2.10	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	235
7.2.11	Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	237
7.2.12	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	237
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	238
7.4	Europäischer Artenschutz	239
7.5	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	239
7.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	242
7.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	243
7.8	Zusätzliche Angaben	244
7.8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	244
7.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	247
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	248
8.	Daten zum Bebauungsplan	251

1. Planungsanlass und Beschlusslage

Anlass der Planung

Eine private Entwicklungsgesellschaft erwarb im Sommer 2018 von der Deutschen Post AG (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 mit Grünordnung Nr. 1926a der Landeshauptstadt München (LHM). Es umfasst dort die Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 11, das Sondergebiet „Postalische Nutzungen“ sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. 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 in München einzigartigen Freiraumangebot und einem zusätzlichen öffentlichkeitsorientierten soziokulturellen und kulturellen Anteil erhalten. Auf den weiteren Flächen ist eine gemischte Nutzung geplant. Neben Wohnungen, Büros, Beherbergungsbetrieben und Einzelhandelsflächen sollen hier kultur- und kreativwirtschaftliche und soziale Einrichtungen sowie Grün- und Freiflächen entstehen.

Über ein Planungsverfahren wurde zunächst ein qualitativvolles städtebauliches und freiräumliches Konzept (Masterplan) erarbeitet. Auf der Grundlage des Masterplans wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Verfahrensstand/ Beschlusslage

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 war und die Aufgabenstellung nach Bedarf konkretisiert werden konnte. So konnte 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 Industriedenkmälern 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 Ausschusses 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 in mehreren Sitzungen von einem Begleitgremium beraten, das sich aus folgenden Personen bzw. Personenkreisen zusammensetzte:

- Eigentümerin
- Stadtratsfraktionen,

- Vorsitzende Bezirksausschuss 9 - Neuhausen-Nymphenburg,
- Stadtheimatspfleger,
- Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde und Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege),
- Stadtbaurätin,
- Stadtverwaltung und
- weitere Fachleute.

Am 23.05.2019 fand die Schlusspräsentation des mehrmals überarbeiteten Masterplans statt. Das Begleitgremium empfahl, diesen Stand des Masterplans als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zu verwenden.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) beschlossen, für das PaketPost-Areal den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen und den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Grundlage der Verfahren ist der o.g. Masterplan. Dieser wurde am 23.07.2019 der Stadtgestaltungskommission und am 24.07.2019 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.03.2020 mit 17.04.2020 statt.

Am 27.01.2021 hat die Vollversammlung des Stadtrats das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit der Vergabe eines Bürger*innengutachtens beauftragt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427).

Die Kommission für Stadtgestaltung befasste sich am 08.06.2021 mit der zwischenzeitlich weiterentwickelten Masterplanung als Grundlage für das Bürger*innengutachten und nahm das Vorhaben nach kontroverser Diskussion positiv zur Kenntnis.

Am 16.06.2021 (Bekanntgabe, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03220) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung der Zwischenstand der Masterplanung und das weiterentwickelte Planungskonzept vorgestellt und es wurden weitere Überarbeitungsanforderungen formuliert.

Nach Auftaktveranstaltungen für alle Bürger*innen sowie für lokale Stakeholder, Interessensgruppen und Fachexpert*innen kamen vom 05. bis 08.10.2021 und vom 12. bis 15.10.2021 die Bürgergutachter*innen in unterschiedlichen Planungszellen zusammen.

Am 30.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung das Ergebnis des Bürger*innengutachtens zur Kenntnis gebracht und Anforderungen an die Weiterentwicklung der Masterplanung benannt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die Masterplanung entsprechend den Empfehlungen aus dem Bürger*innengutachten mit der Eigentümerin und den beauftragten Architekturbüros weiterzuentwickeln und die Bauleitplanverfahren fortzusetzen.

Die Vollversammlung des Stadtrates wurde am 26.10.2022 zum aktualisierten Zwischenstand des Masterplans und der Weiterentwicklungen informiert, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614.

Dabei wurden die wesentlichen Eckpunkte der Überarbeitung dem bisherigen Masterplan gegenübergestellt und bezüglich der Berücksichtigung der Ergebnisse des Bürger*innengutachtens beurteilt. Die Auswirkungen der Überarbeitung auf alle Belange der Stadtplanung waren im weiteren Verfahren zu prüfen. Außerdem wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, den Masterplan in der Fassung vom August 2022 gemäß den in der Sitzung vorgetragenen Ausführungen weiterentwickeln zu lassen und als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung heranzuziehen.

Da sich der Masterplan gegenüber der in der Kommission für Stadtgestaltung am 08.06.2021 vorgestellten Planung wesentlich verändert hat, wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zudem beauftragt, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erneut der Kommission für Stadtgestaltung vorzustellen. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, die weitere Nutzung der Paketposthalle in einem partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem Bezirksausschuss unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen entwickeln zu lassen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, diesen Beteiligungsprozess mitzuentwickeln und zu begleiten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 09.02.2023 mit 09.03.2023 statt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde am 13.02.2023 eine Erörterungsveranstaltung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2047 Bebauungsplan mit Grünordnung - PaketPost-Areal - durchgeführt. Interessierte Bürger*innen konnten in der Freiheitshalle in München oder online via TedMe an der Veranstaltung teilnehmen und Fragen stellen, Hinweise und Anregungen geben und Bedenken äußern.

„Bürger*innengutachten“

Die Diskussionen rund um die Entwicklung des PaketPost-Areals mit den beiden vorgeschlagenen Hochhaustürmen machen deutlich, dass es sich hierbei um einen sehr komplexen Planungsprozess handelt, der auch gesamtstädtische Belange berührt. Durch die Besonderheiten der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption (Hochpunkte, Nutzung der Paketposthalle als überdachter Freiraum und neues kulturelles Zentrum) haben sich weitere öffentliche Diskussionen ergeben.

Um diesen Belangen und unterschiedlichen Perspektiven gerecht zu werden und um diesen Planungsprozess größtmöglich transparent zu gestalten, war es aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zielführend, ein „Bürger*innengutachten“ durchzuführen.

Für ein „Bürger*innengutachten“ werden im Zufallsverfahren Bürger*innen ab 14 Jahren aus dem Melderegister ausgewählt, die stellvertretend für die gesamte Bürgerschaft in Gruppen (sogenannten Planungszellen) mehrere Tage lang verschiedene Themen bearbeiten. Das Zufallsverfahren sorgt dafür, dass alle die gleichen Chancen haben und ein breites Spektrum unterschiedlicher Menschen teilnimmt. Der Bürgerwille wird konkreter greifbar und erfreut sich somit einer hohen Akzeptanz und Legitimation.

Die Verwaltung sowie die beteiligten Institutionen und Fachgremien haben dabei nur eine beratende Funktion und bringen ihr Fachwissen ein, ohne den Diskurs inhaltlich zu bestimmen. Mit der Vorbereitung, Durchführung, Auswertung und Dokumentation eines Bürger*innengutachtens nach Prof. Dienel, dem Begründer des Verfahrens, wurde deshalb ein unabhängiger, externer Durchführungsträger beauftragt, der keinen Einfluss auf das Verfahren und die Ergebnisse nimmt. Die Formulierung der Themen ist offen und hat

große Bedeutung im Verfahren. Die Ideen und Gedanken der Beteiligten werden öffentlich gemacht und fließen in den weiteren Planungsprozess ein.

Mit Beschluss vom 27.01.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427, hat die Vollversammlung des Stadtrats der Vergabe der Erstellung eines „Bürger*innengutachtens“ an eine*n externe*n Auftragnehmer*in zugestimmt.

Grundlage für das Gutachten waren die bisherigen Arbeitsergebnisse zum Masterplan und die weiteren Planungsüberlegungen. Das gesamte Verfahren wurde vom nexus Institut von Juli 2021 bis Februar 2022 durchgeführt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Teilnahme an den Veranstaltungen auch digital angeboten.

Vor der eigentlichen Durchführung der Planungszellen im Oktober 2021 fanden bereits zwei Beteiligungsveranstaltungen statt. In einer Auftaktveranstaltung für die Öffentlichkeit wurde über den Masterplan und das Bürger*innengutachten informiert und mögliche Themen gesammelt. Beim runden Tisch mit über 40 Personen aus Planung, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Verwaltung wurden die Themen konkretisiert und der Ablauf der Planungszellen besprochen.

Die Ergebnisse aus den beiden Veranstaltungen sind in großen Teilen in die Gestaltung des Arbeitsprogramms der Planungszellen eingeflossen. Das Programm der viertägigen Planungszellen, die vom 05. bis 08.10. und vom 12.10. bis 15.10.2021 durchgeführt wurden, bestand aus insgesamt 16 Arbeitseinheiten.

Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben.

In der Dokumentation des Bürger*innengutachtens, die im Februar 2022 veröffentlicht wurde, sind die sechs wichtigsten Empfehlungen zusammengefasst. Diese beruhen auf der Auswertung der Ergebnisse der Arbeitseinheit 15, in der jede der vier Planungszellen die aus ihrer Sicht wichtigsten Empfehlungen formuliert hat.

Diese lauten:

- ein nachhaltiges Quartier mit innovativem, autoarmem Mobilitätskonzept schaffen,
- mehr Grün- und Freiflächen im PaketPost-Areal bereitstellen
- den bestehenden Masterplan weiterentwickeln,
- die Hochhäuser bauen, aber gegebenenfalls architektonisch überarbeiten,
- die Nutzung und den Betrieb der Paketposthalle klären
- der Öffentlichkeit mehr Informationen über die Entwicklung des PaketPost-Areals zur Verfügung stellen.

Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.

Die zentrale Empfehlung, mehr Grün- und Freiflächen im PaketPost-Areal bereitzustellen, wurde mit dem überarbeiteten Masterplan vom 19.08.2022 berücksichtigt.

Der Empfehlung, die Gestaltung, Nutzung und den Betrieb der Paketposthalle zu klären, wurde durch den Partizipationsprozess zur Nutzung der Paketposthalle entsprochen.

Die vollständigen von den vier Planungszellen diskutierten und beschlossenen Empfehlungen sind in ihrem jeweiligen Originalwortlaut ebenfalls im Bürger*innengutachten zu finden.

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg hat 2021 ergänzend zum Bürger*innengutachten einen eigenen Partizipationsprozess zur Entwicklung des PaketPost-Areals organisiert, der den Anwohner*innen eine niederschwellige Plattform zur neutralen Information und zur Äußerung ihrer Vorstellungen, Wünsche und Anregungen bot. Neben einer Online-Umfrage im gesamten Stadtbezirk wurden Gespräche im Seniorentreff Neuhausen e.V., bei der Offenen Behindertenarbeit (OBA), beim Nachbarschaftstreff Hirschgarten (Beteiligung verschiedener Gruppen, u.a. Grundschulkinder und türkische Frauen) und in der Freizeitstätte Hirschgarten (hauptsächlich Kinder zwischen 7 und 12 Jahren) geführt. Die Ergebnisse wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und, soweit rechtlich und räumlich möglich, in der weiteren Planung berücksichtigt.

Kommission für Stadtgestaltung

Da zur Entwicklung des Planungskonzeptes ein Masterplanverfahren gewählt wurde, erfolgte im weiteren Verfahren auch eine intensive Einbindung der Kommission für Stadtgestaltung.

Bei der erstmaligen Vorstellung am 23.07.2019 gab das Gremium folgendes Votum ab:

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. (mehrheitlich mit 5 Gegenstimmen)

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

Der anschließend durch die Entwurfsverfasser weiter ausgearbeitete Masterplan sowie die weiterentwickelten Ideen zu den beiden „Hochhaustürmen“ (mit sich kreuzenden Schrägaufzügen) wurde in der Sitzung der Kommission für Stadtgestaltung am 08.06.2021 vorgestellt. Nach kontroverser Diskussion zur vorgeschlagenen Gestaltung der beiden „Hochhaustürme“ wurde der Stand des Masterplans von der Kommission positiv zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss des Bürger*innengutachtens wurde der Masterplan entsprechend den Empfehlungen der Bürger*innen überarbeitet und mit Stand vom 19.08.2022 dem Stadtrat vorgelegt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614, Vollversammlung des Stadtrats vom 26.10.2022). Da der Masterplan sich gegenüber der in der Kommission für Stadtgestaltung am 08.06.2021 vorgestellten Planung wesentlich verändert hat, wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs erneut der Kommission für Stadtgestaltung vorzustellen. In Abstimmung mit dem beauftragten Architekturbüro Herzog & de Meuron wurden zudem im weiteren Verfahren drei unterschiedliche Fassadenvarianten sowie eine alternative Erschließung der

Hochhäuser ohne Schrägaufzüge untersucht.

Entsprechend der Beschlusslage wurden der Kommission für Stadtgestaltung am 09.05.2023 der überarbeitete Masterplan sowie die Ergebnisse der Variantenprüfung zur Fassadengestaltung der Hochhäuser vorgestellt. Die Kommission für Stadtgestaltung hat daraufhin empfohlen, das vorgestellte Projekt auf der Grundlage der Planung „Vase II“ einschließlich der dem Stadtrat zuletzt vorgestellten Drehung der beiden Hochhaustürme weiter zu verfolgen. Zudem wurde empfohlen, dass für den noch zu planenden dritten Hochpunkt mit über 60 Metern an der Wilhelm-Hale-Straße die städtebaulich am besten geeignete Lösung unter Berücksichtigung der direkt angrenzenden privaten Freifläche über einen Realisierungswettbewerb gefunden werden soll. Den beiden „Hochhaustürmen“ wurde, bei zwei Gegenstimmen, das Potenzial zur Bereicherung der Stadt bescheinigt.

Partizipationsprozess Paketposthalle

In einem umfangreichen partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem Bezirksausschuss 9 - Neuhausen-Nymphenburg wurden unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen Ideen für die erdgeschossige Nutzung der Paketposthalle als zentralem Freiraum für das Quartier erarbeitet. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 26.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07614) beauftragt, diesen Beteiligungsprozess mit zu entwickeln und zu begleiten.

Durchgeführt und dokumentiert wurde der Prozess mit dem Titel „ALLE FÜR die hALLE FÜR ALLE“, durch die Büros urbanista aus Hamburg und This Is Really Happening aus München.

Ideensammlung

Auf unterschiedliche Art und Weise wurden die Münchner Bürger*innen über die Beteiligungsmöglichkeiten bei der Zukunftsgestaltung der Paketposthalle informiert und zum Mitmachen animiert. Großformatige Plakate im Stadtgebiet machten auf das Projekt aufmerksam. Eine große Werbekampagne begleitete den Start. Durch Postwurf wurden Zeitungen an über 28.000 Haushalte verteilt und eine eigens erstellte Online-Plattform informierte alle Interessierten digital über das Projekt (www.allefuerdiehalle.de).

Nach der Auftaktphase, in der ausführlich über das Projekt informiert und zur Beteiligung aufgerufen wurde, konnten alle Interessierten vier Wochen lang im Frühjahr 2022 ihre eigenen Ideen auf der Online-Plattform einreichen, sich andere Vorschläge ansehen und diese kommentieren. Neben der Internetseite gab es auch analoge Beteiligungsmöglichkeiten. Insgesamt sind ca. 1.200 Ideen und mehr als 300 Kommentare eingegangen.

Ideenauswahl

Nach der Sammelphase konnte zwei Wochen lang für die gesammelten Ideen online abgestimmt werden, wobei die Teilnehmer*innen bis zu 10 Ideen in die nächste Runde „voten“ konnten. Insgesamt wurden zirka 18.900 Stimmen abgegeben. Die meisten „Votes“ erhielten die Kategorien Spiel und Bewegung, gefolgt von den Kategorien Gastronomie, Innen und Außen, Grün und Konsumfrei.

Expert*innenvoting

Nach dem öffentlichen Voting wurden Ende Mai 2023 die Top 20-Ideen je Kategorie einer

Expert*innenrunde aus Fachvertreter*innen und Planer*innen vorgestellt. Diese wählten die besten Vorschläge aus, die beim Designcamp vorrangig weiterentwickelt werden sollten. Folgende Kriterien waren die Orientierungs- und Bewertungsgrundlage für das Expert*innenvoting:

- Freiraumbezug
- technische Machbarkeit
- Nachhaltigkeit
- Inklusion
- Multifunktionalität
- Innovationsgrad
- lokaler Bedarf
- öffentliche Zugänglichkeit
- Aufenthaltsqualität

Design-Camp

Vom 10. bis 14. Juli 2023 fand das Designcamp in einer Veranstaltungsstätte direkt neben der Paketposthalle statt. Hier wurden von Interessierten sowie Fachleuten und Planer*innen die favorisierten Ideen in Raumkonzepte und Gestaltungsvorschläge übersetzt. Ziel des Designcamps war es, gemeinsam kreative Lösungen für den Freiraum der Halle zu suchen. Im stetigen Austausch mit der Öffentlichkeit wurden Ideen entwickelt und diskutiert, Konzepte und Skizzen erstellt und Modelle gebaut.

Alle Interessierten konnten sich über die Hintergründe und Ziele des Projektes, den bisherigen Ablauf des Prozesses und die Ergebnisse des Ideenvotings informieren. Während der Workshopwoche arbeiteten die Teilnehmer*innen in unterschiedlichen Arbeitsphasen und Gruppenzusammensetzungen.

In der ersten Arbeitsphase wurde zunächst in fünf Gruppen jeweils zu verschiedenen Nutzungskategorien des zukünftigen Freiraums gearbeitet: Spiel + Bewegung, Grün, Kunst + Kultur, Gastro und Konsumfrei. Jede Themengruppe erarbeitete ein Freiraummodell und präsentierte es anschließend vor den anderen Gruppen. An einem sogenannten Synthesemodell wurden Gestaltungsrichtlinien, Leitlinien, Synergien mit anderen Nutzungen sowie offene Fragen festgehalten. Die Zwischenergebnisse wurden der Öffentlichkeit vorgestellt.

In der zweiten Arbeitsphase wurden die Ideen ausgearbeitet und zusammengeführt. Hierfür bildeten sich zwei neue Gruppen, die zur Aufgabe hatten, aus den zuvor gesammelten und zusammengetragenen Ideen ein Freiraumgestaltungskonzept, ein beispielhaftes Betreiber*innenmodell sowie eine Übersicht über die Nutzer*innen und ein mögliches Programm für die Halle zu entwickeln. Auch diese Ergebnisse wurden anschließend der Öffentlichkeit präsentiert.

Der Prozess und die Vorschläge des Design-Camps wurden in einem Bericht dokumentiert und werden in das Gesamtfreiraumkonzept einfließen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) wurde für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 ein Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8,7 ha (87.448 m²) beschlossen, der die Flurstücke der privaten Entwicklungsgesellschaft mit den Nrn. 221, 221/16 (öffentliche Grünfläche gem. B-Plan Nr. 1926a) sowie 221/29 (öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. B-Plan Nr. 1926a) der Gemarkung Neuhausen mit einer Fläche von insgesamt ca. 87.500 m² umfasst.

Für die geplante Erschließung des Areals durch den MIV und das Fahrrad ist ein Anschluss an das umliegende Verkehrsnetz mit Umbau der Knotenpunkte und Ausbildung von Zu- und Ausfahrten erforderlich. Hierfür wurde der Umgriff um Teile der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße sowie Birketweg ergänzt.

Um im östlichen Geltungsbereich einen Radweg für die Öffentlichkeit zu sichern, wurde eine Teilfläche, die sich im Eigentum der Münchner Wohnen befindet, ebenfalls in den Umgriff aufgenommen. Die Feuerwehrrrettung kann dort weiterhin sowohl für die Nachbarbebauung als auch für die Blockbebauung im MU (1) zukünftig nachgewiesen werden.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich um eine bereits hergestellte Teilfläche der „Postwiese“ östlich der Paketpost-Halle erweitert, um die südlich angrenzenden bestehenden Fuß- und Radwege an das „PaketPost-Areal“ anzubinden.

Die städtischen Straßenverkehrsflächen der Wilhelm-Hale-Straße mit den Fl.-Nrn. 207 (Teilfläche), des Birketwegs mit der Fl.-Nr. 221/15 (Teilfläche) und der Arnulfstraße Fl.-Nr. 170 (Teilfläche) haben eine Flächengröße von insgesamt ca. 11.109 m² sowie Teilflächen der öffentlichen Grünfläche mit der Fl.-Nr. 221/18 eine Flächengröße von ca. 529 m² in der Gemarkung Neuhausen.

Des Weiteren befinden sich Flächen Dritter innerhalb des Geltungsbereichs: eine Teilfläche der Fl.-Nr. 212 (öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a) sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 221/31 (Teilfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA 21 gem. Bebauungsplan Nr. 1926a/Münchner Wohnen) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 409 m². Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich eine Flächengröße von ca. 99.500 m².

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Planungsgebiet

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.

Westlich der Halle sind eine großflächige Stellplatzanlage sowie Lager- und Rangierflächen gelegen, südlich befindet sich eine öffentlich zugängliche Grünfläche sowie angrenzend ein Tiefhof.

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

Umgebung

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.

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich, verknüpft durch eine öffentliche Grünfläche, Allgemeine Wohngebiete in einer drei- bis fünfgeschossigen Mäanderstruktur. Östlich der Schäringerstraße liegt die in den Jahren 1928 und 1929 errichtete „Postversuchssiedlung“, die unter Denkmalschutz steht.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Arnulfstraße und im Westen an die Wilhelm-Hale-Straße sowie an den Birketweg an, Teilflächen der Straßenverkehrsflächen liegen innerhalb des Umgriffs des Geltungsbereichs. Im Osten befindet sich eine bereits hergestellte öffentliche Grünfläche sowie gem. Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a festgesetzte Baugebiete mit Wohnungsbau. Im Süden schließt eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg entlang der Reitknecht- und Harisch-Lengauer-Straße an. Die Flächen an dem Rad- und Fußweg dienen als Verbindungselement des Trockenbiotopverbunds zwischen den naturschutzfachlich gesicherten Ausgleichsflächen.

Der Südrand des Planungsgebiets weist unterschiedliche Nachbarschaften auf:

- An der östlichen Wilhelm-Hale-Straße befindet sich ein bis zu 18-geschossiger Gebäudekomplex, überwiegend mit Büronutzung (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a; MK 8).
- Östlich des MK 8 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der sich derzeit das Kulturzentrum Backstage befindet.
- 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 befristet genehmigten Provisorium, welches hälftig 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.
- Östlich des „Backstage“ liegt das Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ). Die 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 Inbetriebnahme der 2. S- Bahn-Stammstrecke (voraussichtlich 2037) von der Donnersbergerbrücke bis nach

Nymphenburg-Süd die Bastraßen und sonstige Baustelleneinrichtungen dieser Baumaßnahme. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich 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.

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.

Westlich der Wilhelm-Hale-Straße grenzt eine Wohnnutzung an. Dieser Bereich, nördlich der Schloßschmidstraße, wurde auf Basis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926b entwickelt. Weiter im Westen liegen weitläufige Wohngebiete und die dazugehörigen Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

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

Stadtsilhouette

Die Silhouette des Münchner Westens zeigt lediglich punktuell markant ausgeprägte Höhenentwicklungen mit einer relativ geringen Konzentration an baulichen Hochpunkten.

In direkter südlicher und westlicher Nachbarschaft zum Planungsgebiet, beidseitig des nördlichen Anschlusses der Friedenheimer Brücke, prägen die Hochhaus-Objekte der Gebäudeensembles „Kap West“ und „Friends“ mit Bauhöhen von ca. 52 m bis max. ca. 60 m die lokale Silhouette des Stadtteils. Im weiter gefassten stadträumlichen Umfeld, südöstlich des PaketPost-Areals, in Entfernungen von max. ca. 1.500 m, befinden sich mit der „ADAC-Zentrale“ (ca. 92 m Höhe) und dem „Central Tower München“ (ca. 85 m Höhe) hingegen zwei signifikante Vertikalobjekte, die aufgrund ihrer Dimensionen eine silhouetten- und stadtbildprägende Wirkung von gesamtstädtischer Bedeutung entfalten.

Drei der höchsten Bauwerke des Münchner Stadtgebiets, der Olympiaturm (ca. 291 m Höhe), der O₂-Tower (ehem. Uptown ca. 146 m Höhe) und das BMW-Hochhaus (ca. 101 m Höhe) präsentieren sich hingegen in nordöstlichen Distanzen von ca. 3.500 m bis ca. 4.400 m zum Planungsbereich im Umfeld des Olympiaparks als die maßgeblichen stadtbildprägenden Wahrzeichen des Münchner Nordens. Die silhouetten- und gestaltprägenden Türme der Münchner Altstadt, insbesondere die Türme der Frauenkirche, weisen eine vergleichbare Entfernung zum Planungsgebiet auf, die ca. 4.000 m beträgt.

2.3 Ortsbild

Das direkte Ortsbild ist vom großen Volumen der freistehenden, denkmalgeschützten Paketposthalle mit ihrer weit gespannten Bogenkonstruktion geprägt, insbesondere da diese derzeit an drei der vier Seiten von Freiflächen umgeben ist, im Nord-Osten, Osten und Süden von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen und im Westen von der großflächigen Stellplatzanlage an der Wilhelm-Hale-Straße.

Das nähere Ortsbild ist im Wesentlichen von der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke geprägt, die durch den Bau des MK 7 (Friedenheimer Brücke 22-24) komplettiert wird. An dieser Stelle wurden, entsprechend den maximal zulässigen Wandhöhen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a, Gebäude und Gebäudeteile bis zu 60 m Höhe realisiert.

2.4 Höhenentwicklung

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“ und der Bereich nördlich der Friedenheimer Brücke wird 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 markanten Hochhausensemble. Im Zuge des Planungsprozesses für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 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 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a sieht demnach eine Reihe von Hochpunkten zwischen ca. 35 m bis ca. 60 m Höhe vor.

Seit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.06.2023 ist die Hochhausstudie 2023 in ihrer Fassung vom April 2023 als fachliche Grundlage in den Planungsverfahren für Hochhäuser und profilüberragende Gebäude zu berücksichtigen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, die Hochhausstudie 2023 gemäß den Ausführungen zum Planungsprozess und in Planungsverfahren anzuwenden. Dies gilt grundsätzlich für alle Vorhaben ab der Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Dabei sind die beschlossenen Änderungen der Qualitätskriterien der Studie zu berücksichtigen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 20- 26 / V 08279).

Die Anwendung der Hochhausstudie München 2023 beinhaltet:

- eine Einwertung in Bezug auf den Räumlichen Leitplan sowie eine Auseinandersetzung mit den Grundlagenkarten,
- die Anforderungen besonderer Qualitätskriterien und
- die Einhaltung konkret durchzuführender Schritte im Planungsprozess.

Die Hochhausstudie 2023 fordert im Zusammenhang mit profilüberragenden Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet, diese mit einem besonderen gesellschaftlichen und gestalterischen Anspruch zu verknüpfen. Die in der Studie formulierten Qualitätskriterien dienen als „Messlatte“ für den Mehrwert, den ein Hochhausprojekt für die Stadt und ihre Bewohner*innen leisten muss. Diesbezüglich werden Vorgaben zu den Themen Städtebau, Architektur, gesellschaftlicher Mehrwert sowie zur nachhaltigen und klimagerechten Umsetzung von Hochhausprojekten formuliert. Der Nachweis der Qualitätskriterien für das PaketPost-Areal wird im Kapitel 4.6 beschrieben.

Für den Standort des Hochhaus-Ensembles weist der Räumliche Leitplan die „Raumkategorie D - Stadtsilhouette gestalten“ aus. Der Leitgedanke für diese Raumkategorie ist die Möglichkeit einer stadtbildprägenden Gestaltung der Silhouette. Die Raumkategorien

treffen für die einzelnen Stadtbereiche Aussagen zum Höhenprofil sowie Bezugsmaßstab und beschreiben das Potenzial der Höhenentwicklung.

Der „Raumkategorie D“ ist für bauliche Höhenentwicklungen auch die Höhenstufe 5: „Stadtzeichen ab 80 m Höhe“ zugeordnet, die folgende Kriterien umfasst: „Als prägendes Element der Stadtsilhouette entfaltet das Gebäude an einer städtebaulich besonders geeigneten Stelle und / oder mit einer für die Gesamtstadt bedeutenden Nutzung eine übergeordnete Fernwirkung. Stadtzeichen müssen eine besondere Bedeutung und ein eigenes Narrativ vertreten und stellen einen absoluten Ausnahmefall im Münchner Stadtbild dar. Die zusätzlich dargestellte Signatur „zur Akzentuierung geeignete Stadträume“ verläuft parallel zur Bahnachse direkt südlich der Paketposthalle. In diesen Bereichen sind zusammenhängende Stadträume und zentrale Orte vorhanden, deren Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Häusern / Hochhäusern gestärkt werden kann.

Eine konkrete Eignung des PaketPost-Areals für die beabsichtigten baulichen Höhenentwicklungen der drei geplanten Hochhaus-Objekte mit Bauhöhen von ca. 65 m und max. ca. 155 m lässt sich allein aus den Inhalten der „Hochhausstudie München 2023“ jedoch nicht ableiten. Im Rahmen des Planungsprozesses von Hochhaus-Objekten ist vor allem das Erfüllen der in der Hochhausstudie genannten Qualitätskriterien von Bedeutung. Die Eignung der beabsichtigten Standorte für Hochhaussetzungen auf dem Plangebiet ergibt sich daher erst anhand der Ergebnisse der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nun erfolgten Prüfung im Einzelfall (Abwägungsentscheidung).

2.5 Zentrenkonzept

Zu den wesentlichen Leitziele des vom Stadtrat am 22.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00506) beschlossenen und am 20.03.2019 fortgeschriebenen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12932) Zentrenkonzepts gehört die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen auf zentrale Standorte. Den Rahmen hierfür bildet das hierarchisch gegliederte Zentrensystem 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 m²), 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 Zuge der Realisierung des neuen Quartiers am Hirschgarten das Nahbereichszentrum Hirschgartenforum entstanden; ein Nahversorgungsstandort in zeitgemäßer und marktgängiger Größenordnung (ca. 6.000 m² Verkaufsfläche) mit Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel.

2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation

2.6.1 Naturraum, Topografie

Naturräumlich ist das Planungsgebiet Teil der Forstenrieder Schotterterrasse und weist keine natürliche Geländemodellierung auf.

Das Planungsgebiet kann als nahezu eben angesehen werden, es fällt vom Birketweg (rd. 523,0 m ü. NHN) zur Arnulfstraße (rd. 521,5 m ü. NHN) um ca. 1,5 m ab. Im Mittel

befindet sich das Planungsgebiet auf einer Höhe von rd. 522,2 m ü. NHN. Das Planungsgebiet wird durch die Topografie der umgebenden Straßen bestimmt, insbesondere durch den Höhenverlauf der Wilhelm-Hale-Straße, die begleitend zum Planungsgebiet von Norden nach Süden leicht ansteigt und ab der Kreuzung mit dem nördlichen Birketweg aufgrund der Überquerung der Gleise stärker ansteigt.

2.6.2 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 m ü. NHN und 517,5 m ü. NHN. Im Hochwasserfall (HW 1940) liegt somit der Grundwasserspiegel bei etwa 5,9 - 6,5 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 7 - 8 m (514,9 m ü. NHN). Die Oberkante des Grundwasserstauers liegt bei ca. 16,6 m u. GOK (505,9 m ü. NHN).

2.6.3 Boden und Versiegelung

Aufgrund der ehemaligen und heutigen Nutzung als Logistikstandort ist mit keinem natürlichen Bodenaufbau im Planungsgebiet zu rechnen.

Insgesamt weist das Planungsgebiet einen Anteil von 85 % versiegelter und teilversiegelter Flächen auf. Insgesamt ist das Planungsgebiet durch Gebäude (ca. 30%), Unterbauung (ca. 7%) oder Straßenverkehrsflächen und asphaltierte Flächen (ca. 40 %) versiegelt. Weitere 8 % des Planungsgebietes sind mit wasserdurchlässigem Betonpflaster oder Kiesflächen belegt. Ca.15% des Planungsgebietes sind unversiegelte, mit Gehölzen überstandene Flächen, wobei sich diese aus einer Vielzahl kleiner Flächen zusammensetzen, die als Baumgräben in den asphaltierten Flächen liegen.

2.6.4 Klima

Bei dem Planungsgebiet selbst handelt es sich laut Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München von 2014 nicht um eine Fläche mit erhöhtem Luftaustauschpotential oder Kaltluftbildung., Der südlich angrenzende Bereich entlang der Bahngleise wird als übergeordnete Ventilationsbahn mit hoher Wirkung eingestuft.

Das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Bereiche weisen laut Klimafunktionskarte von 2014 eine bioklimatisch ungünstige Situation auf. Die Belastungen sind vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, durch einen erheblich reduzierten Luftaustausch sowie eine geringe Durchgrünung bestimmt. Für die Wilhelm-Hale-Straße ist ein Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung gekennzeichnet.

Dem Planungsgebiet und seiner Umgebung stehen nur wenige Grünflächen für klimatische Ausgleichsfunktionen zur Verfügung. Diese wenigen Grünflächen weisen daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Besonders hervorzuheben ist dabei der westlich gelegene Hirschgarten sowie die teilweise im Planungsgebiet liegende beziehungsweise unmittelbar angrenzende Grünfläche.

Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad von ca. 85 % ist im Planungsgebiet von einer geringen Verdunstung und Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Direktabfluss

auszugehen. Demnach liegt bereits im Bestand ein gestörter Wasserhaushalt vor.

2.6.5 Flora und Fauna, Artenschutz

Flora

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München. Im Umgriff befinden sich keine naturschutzfachlich geschützten Flächen.

Das Planungsgebiet weist trotz des hohen Versiegelungsgrades eine Vielzahl an Bäumen sowie gering, mittel und hochwertige Vegetationsstrukturen auf.

Östlich des Bestandsgebäudes Postturm an der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße befinden sich kleinere Baumgruppen mit älteren Gehölzen, die als hochwertige Vegetationsstrukturen kartiert sind. Östlich der Wilhelm-Hale-Straße, an der Arnulfstraße und im Süden des Planungsgebiets befinden sich Feldgehölze mit mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren, die als mittelwertige Vegetationsstrukturen kartiert sind. Die übrigen bestehenden Vegetationsstrukturen im Planungsumgriff sind mit einer geringen Wertigkeit kartiert.

Die versiegelten Straßen und Verkehrsflächen übernehmen keine nennenswerte Funktion im Naturhaushalt.

Unmittelbar südlich des Planungsgebietes grenzt eine Teilfläche des Biotops Nr. M-0475-1 „Magerrasen am Paketbahnhof“ an, das im Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet ist.

Insgesamt befinden sich im Planungsumgriff ca. 260 Bäume, davon ca. 50 Bäume in den begleitenden Straßenräumen. Die Vitalität ist in weiten Teilen als sehr vital oder vital einzustufen. Von den erfassten Bäumen sind ca. 60 Bäume als sehr erhaltenswert einzustufen. Zu diesen zählen insbesondere Schwarzpappeln (*Populus Nigra*) in den Baumgruppen im Nordwesten, der Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 222, der Baumgruppe östlich des Postturms und am südlichen Plangebietsrand an der Grenze zum Biotop Nr. M-0475-1. Diese Art wird in der Bayern-Rote-Liste geführt und gilt bundesweit und in Bayern als gefährdet. Zur zweifelsfreien Identifizierung der Art wird eine Genanalyse empfohlen, da besonders bei Jungbäumen die Merkmale nicht ausreichend ausgeprägt sind. Von den insgesamt 50 verzeichneten Schwarzpappeln weisen 46 einen Stammumfang >0,8 m auf.

Daneben finden sich vorwiegend Ahorne, Birken, Eschen, Vogelkirsche, Eichen, Robinien und Winter-Linde, sowie weitere heimische Arten.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Baumreihen aus Stieleichen (Wilhelm-Hale-Straße) und Robinien (Arnulfstraße und Birketweg) begleitet. Im Osten der Paketposthalle schließen im Übergang zur öffentlichen Grünfläche Postwiese prägende Einzelbäume und Baumgruppen mit Ahorn, Buchen, Eschen und Vogelkirschen an.

Fauna

Die erste faunistische Kartierung wurde 2019 durchgeführt. Aufgrund der im Jahr 2023 fertiggestellten Grünflächen östlich und südlich der Paketposthalle wurde eine erneute

Begehung der Flächen durchgeführt.

Die ornithologischen Erfassungen ergaben 20 Vogelarten, die überwiegend das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste besuchten. Drei Arten brüteten im Areal in bzw. auf Gehölsen.

Bei den Fledermäusen konnten bei den Begehungen 2019 insgesamt sechs Arten nachgewiesen werden, die das Untersuchungsgebiet ausschließlich als Jagdgebiet nutzten. Diese wurden im Bereich der Baumgruppen im Westen und auf den Flächen südlich der Paketposthalle detektiert und beobachtet. Bei Begehungen im Jahr 2023 konnten nur wenige Individuen von bis zu drei Arten im Westen beobachtet werden, wobei die geringe Aktivität vermutlich auf die Änderung der Vegetation auf den Flächen südlich der Paketposthalle zurückzuführen ist.

Die Reptilienerfassung ergab bei der Kartierung 2019 Nachweise von Zauneidechsen im südlichen Randbereich. Nach Fertigstellung der Fuß- und Radwege und öffentlichen Grünflächen konnten im Jahr 2023 keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden, dies ist vermutlich auf die Störung durch die Freizeitnutzung und Hunde zurückzuführen. Demgegenüber konnten 2023 im Randbereich der Parkplatzflächen, der südlich gelegenen Baugrube und entlang der Süd- und Ostfassade der Paketposthalle vereinzelt Maueridechsen beobachtet werden.

Mit der Umgestaltung des Daches des Tiefhofes als Blühfläche wurden neue Habitate für Tagfalter geschaffen, die von den typischen, mobilen Arten besiedelt wurden. Heuschrecken traten in den Randbereichen des Parkplatzes in mäßig häufiger Anzahl auf. Auf den südlich angrenzenden Flächen des Biotops Nr. M-0475-1 wurden nur wenige Exemplare der Ödlandschrecken (Rote Liste Bayern) gefunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese aufgrund der intensiven Freizeitnutzung ab 2023 wieder verschwinden werden. Amphibien sind aufgrund fehlender Lebensräume nicht zu finden.

Im Planungsgebiet konnten insgesamt 13 verschiedene Wildbienenarten nachgewiesen werden. Darunter je eine Art der Roten Liste Bayern und der Roten Liste Deutschland. Diese beiden Arten konnten im Westen im Bereich der Kiesflächen und den Ruderalfluren angetroffen werden.

2.6.6 Erholung und Freiflächensituation

Das Planungsgebiet liegt in der Entwicklungsachse „Bahnflächen München Hauptbahnhof – Laim – Pasing“, zu dem ein parallel zu den Bahnanlagen angelegtes Konzept aus verschiedenen Freiräumen mit öffentlichen und privaten Grünflächen gehört.

Im Planungsumgriff selbst gibt es derzeit aufgrund der betrieblichen Nutzung nur im Süden öffentlich zugängliche Freiflächen. Diese sind Teil des im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a festgesetzten Freiraumkonzeptes. Die als Wiesenflächen mit Fuß- und Radwegebeziehungen gestalteten, mit einem unterbauten Gebäude belegten Flächen sind über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a eine öffentliche Grünfläche nördlich des Birketwegs vor, die jedoch nicht hergestellt ist.

- Südlich des Planungsgebiets soll sich ein Freiflächenband entlang der Bahn 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.

Da die Baugebiete östlich und westlich des Planungsgebietes und die dazugehörigen öffentlichen Grünflächen bereits umgesetzt sind, ist die Planung künftig gut zwischen den östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen und dem im Westen liegenden Hirschgarten eingebunden.

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 östlich und westlich des Planungsgebietes ist, ausgehend von den aktuellen Einwohnerzahlen, ausreichend.

2.7 Erschließung

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 23.06.2021 „Mobilitätsstrategie 2035“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wurde der Entwurf einer neuen Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als konkretes Ziel sieht diese vor, dass bis zum Jahr 2025 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchener Stadtgebiet durch lokal abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt wird. Auch soll der Verkehr bis 2035 klimaneutral sein. Weitere Ziele werden in aktuell 19 Teilstrategien konkretisiert. So soll z. B. in der Teilstrategie öffentlicher Verkehr dessen Anteil bis 2030 auf 30 % steigen.

Für neue Stadtquartiere sollen innovative Mobilitätskonzepte entwickelt werden, die ein Leben ohne eigenes Auto bei voller Mobilität ermöglichen. Zukunftsfähige Planungen sollen sich daher fortan prioritär an den dargestellten Zielen und dem Kriterium der Flächeneffizienz von Verkehrsmitteln, d. h. zugunsten der Angebote des Umweltverbunds (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und in Ergänzung Shared Mobility) orientieren, um die Mobilität in der nach wie vor stark wachsenden Stadt für alle Personen zu gewährleisten, die konkreten Klimaziele zu erreichen und zusätzliche Flächen für Lebensqualität, Aufenthalt und grüne Infrastruktur freihalten zu können.

2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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.

2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV besteht in erster Linie über den 2009 errichteten S-Bahnhaltepunkt 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 Westseite der Brücke angeschlossen ist. Er ist aus dem Plangebiet fußläufig in etwa durchschnittlich sieben Minuten zu erreichen. Über die S-Bahnstammstrecke (S1, S2, S3, S4, S6, S8) sind weite Teile des Stadtgebietes zu erreichen.

Darüber hinaus ist das Gebiet im Norden an der Arnulfstraße durch die Straßenbahnlinien 16, 17 und N17 mit den Haltestellen Steubenplatz und Briefzentrum sowie an der Wilhelm-Hale-Straße mit gleichnamiger Haltestelle durch die Busverbindungen 62, N43 und N44 erschlossen. Alle Haltestellen sind fußläufig in weniger als fünf Minuten zu erreichen. Gemäß dem Zielnetz des Nahverkehrsplans von 2021 soll eine Tramneubaustrecke der Kategorie B zukünftig in der Wilhelm-Hale-Straße verlaufen.

Über die Busverbindungen ist auch die U-Bahnhaltestelle Rotkreuzplatz angebunden, die auch mit etwa durchschnittlich 20-25 Minuten Fußweg erreichbar ist. Der U-Bahnhof Westendstraße ist nur über einen Fußweg ab der Haltestelle Elsenheimerstraße oder mit einem Umstieg zur Tram zu erreichen. Ein direkter Umstieg vom Bus zur U-Bahn besteht am Heimeranplatz, wo neben der U-Bahn auch zur S-Bahn umgestiegen werden kann.

Südlich der Bahngleise verlaufen in der Landsberger Straße die Straßenbahnlinien 18, 19 und N19, 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 – Harras) wird künftig verlängert und über die Friedenheimer Brücke zum Romanplatz geführt. In Fahrtrichtung Süden wurde daher auf der Friedenheimer Brücke eine Busspur eingerichtet. Ein Halt an der Wilhelm-Hale-Straße ist aber nicht geplant.

Jeder Teil des Plangebietes liegt in einem Umkreis von 250 m von einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs entfernt, wodurch ein ausgezeichnetes Angebot und eine multimodale Zugänglichkeit gewährleistet wird.

2.7.3 Fuß- und Radverkehr

Radverkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets für den Radverkehr erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen.

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr verläuft innerhalb der öffentlichen Grünflächen, südlich des Plangebietes und parallel zu den Gleisanlagen, eine Radhauptroute (HLP) als ein separater Radweg, für die derzeit der Ausbau zu einer Radschnellverbindung geprüft wird. Eine weitere Radhauptroute führt als beidseitiger straßenbegleitender Radweg über den Steubenplatz in Richtung Norden und im Hirschgarten als kombinierter Fuß- und Radweg nach Westen.

Entlang der Wilhelm-Hale-Straße ermöglicht eine Radnebenroute die Gleisquerung über die Friedenheimer Brücke. Im Bereich der Knotenpunkte Wilhelm-Hale-Straße / Birketweg und Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße erfolgt die Querung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen über Furten an den vorhandenen Lichtsignalanlagen.

Westlich der Friedenheimer Brücke ist eine Fahrradabstellanlage geplant, die über eine

Aufzugsanlage mit dem Radweg im Freiflächenband verknüpft ist. Eine weitere Radnebenroute verläuft in der Arnulfstraße. Beide Nebenrouten sind als beidseitiger straßenbegleitender Radweg ausgebaut.

Die bahnparallele Hauptroute und die Nebenroute in der Arnulfstraße werden östlich des Planungsgebietes über die Schäringer- und die Richelstraße miteinander verbunden. Dabei wird auch die öffentliche Grünfläche entlang der Harisch-Lengauer Straße gequert. Um von der bahnparallelen Hauptroute den Hirschgarten erreichen zu können, wird der Radverkehr über den Birketweg oder die Schloßschmidstraße, zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr, auf der Fahrbahn geführt.

Fußverkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets für den Fußverkehr erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen, überwiegend als beidseitiger straßenbegleitender Fußweg. Separate und weitgehend straßenunabhängige Fußwege befinden sich innerhalb der östlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Der südliche Fußweg führt parallel der Gleisanlagen Richtung Altstadt und Schlosspark Nymphenburg.

Die innerhalb des Planungsgebietes und oberhalb des Tiefgeschosses liegende Freifläche, direkt südlich der Paketposthalle und nördlich des Tiefhofes, kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a durch einen eigenen Fuß- und Radweg erreicht und gequert werden. Ausgebaut wurde jedoch nur der Fußweg.

2.7.4 Technische Erschließung

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a ist im Ostteil des Bauraums ein Umspannwerk mit 1.200 m² Geschossfläche (GF) festgesetzt, welches noch nicht realisiert ist. Laut Aussage der Stadtwerke München wird ein Umspannwerk in diesem Bereich aber nicht mehr benötigt.

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit an der Arnulfstraße 195 ein Abholzentrum für nicht zugestellte Postsendungen. Auch im neuen Stadtquartier ist ein Abholzentrum mit insgesamt ca. 4.000 m² GF vorgesehen.

2.8 Vorbelastungen

2.8.1 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff eines langjährig gewerblich genutzten Areals, das seit den 70er Jahren als Verteilzentrum mit Bahnanschluss für die Deutsche Post genutzt wurde.

Entsprechend der baulichen Nutzung finden sich Auffüllungen mit variierenden Fremdbestandteilen in Mächtigkeiten zwischen 2,0 m und 5,3 m. Darunter schließen quartäre Kiese an bis ca. 15,1 bis 17,6 m u. GOK, mit überwiegend sandigen Kiesen. Darunter liegende Schichten werden den tertiären Tonen und Schluffen sowie tertiären Sanden zugeordnet. Diese Schichten fungieren als Grundwasserstauer. Die in dieser Schicht eingeschlossenen Sande führen Grundwasser (gespanntes Grundwasser). Insgesamt liegen unter den Auffüllungen in den tieferen Schichten homogene Baugrundverhältnisse mit sehr guter Tragfähigkeit vor.

Im Planungsgebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen gemäß Auskunft des RKU von 2016 verzeichnet. Die ALVF 1 liegt östlich der Paketposthalle und wies in den Bodenproben keine relevanten Verunreinigungen auf. Die ALVF 2 liegt in der Paketposthalle im Gleisbereich des ehemaligen Gleises 11 und ist ein Einbau von verunreinigtem Material, mit durch MKW verunreinigtem Bauschutt und Boden, aus einer Rückbaumaßnahme. Diese wurde nicht weiter untersucht. Im übrigen Planungsgebiet weisen die Auffüllungen nur geringe Fremdkörperanteile mit Nachweis von PAK und MKW sowie Arsen auf. Eine Gefährdung des Grundwassers sowie eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht zu erwarten. Aufgrund der angetroffenen Schadstoffbelastungen ist eine fachkundige Begleitung und Entsorgung der verunreinigten Böden bei der Baugrundfreimachung notwendig.

Im Bereich der unbebauten Flächen des Flurstückes Nr. 221 besteht ein erhöhter Kampfmittelverdacht. Dieser beruht auf Nachweisen von Bombentrümmern gem. Luftbildaufnahmen und dem Verdacht einer Flakstellung zum Ende des 2. Weltkrieges.

2.8.2 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 der Bahn-Abstellanlage (Vorstellgruppe Nord), von den betrieblichen Anlagen der Post, des Citylogistikzentrums und des Gewerbegebietes 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 sowie die Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße/Friedenheimer Brücke als Straßen mit hoher Verkehrsbelastung geprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a und ist in diesem als Sondergebiet für postalische Nutzung sowie südlich der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße als Kerngebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm durch die Sondergebiete Citylogistikzentrum und Postalische Nutzungen sowie des Gewerbegebiets wurden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen (Betriebs- und Anlagenlärm) durch Festsetzungen von Emissions- sowie Immissionskontingenten getroffen. Die Emissionsbeschränkung für das Gewerbegebiet entspricht dem in der weiteren Umgebung von Wohnnutzungen üblichen und erforderlichen Maß. Weiterhin besteht im Bereich des Gewerbegebiets der zulässige Betrieb des Kulturzentrums Backstage mit angegliedertem Parkplatz, der ebenfalls Lärmbelastungen verursacht.

2.8.3 Elektrische und magnetische Felder

Das Plangebiet liegt südlich der elektrifizierten Trambahntrasse mit der Haltestelle Briefzentrum (Linien 16 und 17) in der Arnulfstraße und nördlich der Stammstrecke der Deutschen Bahn und des S-Bahnhaltepunkts Hirschgarten. Von den Bahnstrecken gehen niederfrequente elektrische und magnetische Felder aus. Im Rahmen einer Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder (Niederfrequenz, Gleichfelder) wurden die Umweltauswirkungen auf das Plangebiet ermittelt und nach 26. BImSchV beurteilt.

2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall

Nördlich des Plangebietes verläuft die Arnulfstraße mit Trambahnschienenverkehr (Linien 16 und 17). Ca. 230 m südlich des Plangebietes befinden sich die Gleise der Deutschen Bahn und die Stammstrecke der S-Bahn, mit dem S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten. In einem Abstand von ca. 140 m zur Plangebietsgrenze ist eine DB-Abstellanlage gelegen. Das Plangebiet unterliegt somit erschütterungstechnischen Immissionen, die untersucht wurden.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung 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.

2.8.5 Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs an der Arnulfstraße sowie der Wilhelm-Hale-Straße bestimmt. Gemäß einer der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt München sowie deren Anpassung zugrunde liegenden Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) für Stickstoffdioxid (NO₂) ist im Planungsumgriff und im weiteren Planungsumfeld im Jahr 2022 von der Einhaltung des derzeit in der 39. BImSchV festgesetzten Jahresmittelgrenzwertes für Stickstoffdioxid auszugehen. Die für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) geltenden Grenzwerte werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 (PM₁₀) bzw. seit Inkraftsetzung im Jahr 2015 (PM_{2,5}) eingehalten.

2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.9.1 „Zentrale Bahnflächen München“

Die „Zentralen Bahnflächen München“ waren mit einer Größe von ca. 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-Bahnhalts 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 ca. 59 Hektar großen Gesamtgebiet die Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1926a und 1926b mit Wohnungen für 6.000 Menschen sowie gut 6.000 Arbeitsplätze geplant. Ein Großteil dieser Flächen ist heute bereits realisiert.

2.9.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 16 vom 09.06.2006, Seite 191, 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 der vorliegenden Planung 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 ausgehend ist zwischen dem Kerngebiet und der Paketposthalle eine örtliche Grünverbindung dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 PaketPost-Areal geändert.

2.9.3 Bestehendes Baurecht

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Er regelt mit seinem Umgriff von ca. 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 Paketposthalle einschließlich eines Tiefgeschosses und eines Tiefhofs der Post und ein Citylogistikzentrum (CLZ), das der Verteilung von Gütern im Stadtgebiet dienen sollte.

Das Nahbereichszentrum „Hirschgartenforum“ 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. Sonstiger Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung wird deutlich untergeordnet, auf Straßenniveau und straßenbegleitend in den Kerngebieten MK 4, MK 7 und MK 8 zugelassen.

Zentrale Achse des Gebietes 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 Hapterschließung 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 stadt-räumliche 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-süd- gerichteter 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 (bauliche Anlage unter Gelände b.A.u.G. 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.

Für das Planungsgebiet setzt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a drei Kerngebiete (MK 5 mit integriertem Umspannwerk, MK 6 und MK 11) sowie zwei Sondergebiete „Postalische Nutzungen“ fest. Im Umgriff des Geltungsbereiches ist auch eine Teilfläche des WA 21, westlich des Bauraums, die als zu begrünen und zu bepflanzende Freifläche festgesetzt ist. Zudem liegen innerhalb des Umgriffs auch Straßenverkehrsflächen (U-1607) und öffentliche Grünflächen südlich des MK 6. Die private Freifläche oberhalb des Tiefgeschosses (b.A.u.G.) und nördlich des Tiefhofs ist mit einer Dienstbarkeit Gehrecht, Radfahrrecht und Grünfläche zugunsten der öffentlichen Nutzung gesichert.

Zur Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes muss der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a in diesem Teilbereich entsprechend geändert werden.

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 sind bereits fertiggestellt. Die übrigen Flächen und Einrichtungen sind noch nicht hergestellt.

2.9.4 Grunddienstbarkeiten

Für das Planungsgebiet besteht lediglich nachfolgende Dienstbarkeit auf dem Grundstück Fl.-Nr. 221, die weiterhin Geltung haben wird:

- Grunddienstbarkeit (Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück-Nr. 193/14; gemäß Bewilligung vom 18.02.1964

Die gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a südlich der Paketposthalle festgesetzte Dienstbarkeit G+R auf der zu begrünenden Freifläche wird nicht übernommen.

2.10 Denkmalschutz

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

- 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
„Versuchssiedlung des Bayerischen Post- und Telegraphenverbandes, großzügig funktionalistisch geplante Gesamtanlage von betont karger Erscheinung, um weiten Innenhof gruppierte drei- bzw. viergeschossige Bauten und vorgelagerten erdgeschossigen Läden, von Robert Vorhoelzer und Walther Schmidt für die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, 1928-29.“
- D-1-62-000-2677
„Hirschgarten, Landschaftspark, angelegt unter Kurfürst Karl Theodor, 1780, Verkleinerung des südlichen Teils, um 1840, Umgestaltung mit Anlagen und Teich im

nordöstlichen Bereich, 1958/59, Fläche später wieder zu Teilen nach Süden erweitert.“

- E-1-62-000-43 Nymphenburg. Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen

Schloss Nymphenburg, das Sommerschloss der bayerischen Kurfürsten, bildet, mit den unmittelbar zur Schlossanlage gehörenden Teilen, dem Schlosspark und seinen Parkbauten sowie dem vorgelagerten Rondell und den beiden davon ausgehenden Kanälen, ein Ensemble. Bis heute ordnet und bestimmt die barocke Planung der Gesamtanlage die jetzt städtischen Strukturen ihrer Umgebung. 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 sog. Karlstadt (nach Kurfürst Karl Albrecht) strukturiert werden. Deren Ausführung hat man jedoch bereits in einem frühen Stadium 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. Ausgehend vom Schlossrondell mit der planmäßigen Bebauung durch sog. Kavaliershäuser entstanden entlang der den Hauptkanal begleitenden Auffahrtsalleen ab dem ausgehenden 18. Jahrhundert zumeist freistehende Anwesen, teilweise als Gartenhäuser auf großen Grundstücken. Der östliche Teil der Auffahrtsalleen blieb zunächst unbebaut. Hier errichtete man erst nach der Anlegung des Rondells Neuwittelsbach und der Ansiedlung Neuhausens sowie Gerns bis zum östlichen Bassin mit Hubertusbrunnen weitere Wohnhäuser, überwiegend zweigeschossige in barocker Tradition stehende Walmdachbauten. Dieser Bauform fühlte man sich bis in die 1960er Jahre hinein verpflichtet. Vereinzelte jüngere Bauten mit Flachdächern stören das Ensemble. “

2.11 Stadtentwicklungsplanerische und freiraumplanerische Leitlinien

Für die Überplanung des Grundstücks setzt die Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ mit ihren strategischen und fachlichen Leitlinien den Rahmen. Für die Neuplanung des Areals ist das „Konzeptgutachten Freiraum München 2030“ zu Grunde zu legen, in dessen Rahmen Ziele für die langfristige Freiraumentwicklung in der dichten Stadt formuliert wurden.

2.12 Schwammstadt-Prinzip

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung“ vom 15.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02590) wurde das Referat beauftragt, das Thema dezentrales

Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips bereits frühzeitig und verstärkt in Planungsprozessen zu berücksichtigen. Das Thema Schwammstadt-Prinzip steht demnach „für eine wassersensible und gleichzeitig hitzeangepasste Stadt, in der der natürlichen standortbezogenen Wasserbilanz aus Niederschlag, Verdunstung und oberflächlichem Abfluss möglichst nahegekommen wird. Dadurch sollen sowohl Überschwemmungen und Überflutungen abgepuffert als auch die Verdunstungsrate erhöht werden, um so zur Kühlung der sommerlichen Temperaturen beizutragen. Dabei ist die Verdunstung und Speicherung des Regenwassers vor der Versickerung zu priorisieren.“

Weiterhin ist zusätzlich zur Verdunstung und dem Abfluss auch auf die Grundwasserneubildung als zentrales Element des Wasserhaushaltes bzw. der Wasserhaushaltsbilanz hinzuweisen.

Zentrale Maßnahmen des Schwammstadt-Prinzips sind die Erhöhung der unversiegelten und versickerungsfähigen Flächenanteile sowie die Berücksichtigung der notwendigen Grün- und Freiflächen für wassersensible Maßnahmen in der Bebauungsplanung. Dies soll primär der Erhöhung der Verdunstungsrate dienen, da diese mit ca. 55 % den größten Faktor an der natürlichen Wasserbilanz ausmacht, gefolgt von der Grundwasserneubildung mit ca. 35 % und dem Direktabfluss mit lediglich 10 % (Werte für München, vgl. https://www.naturwb.de/get_ref/). Dabei sind die Synergien zwischen wassersensiblen Maßnahmen, Maßnahmen zur Freiflächenversorgung und Aufenthaltsqualität im Freiraum zu nutzen und mögliche Konkurrenzen zwischen den Belangen zu vermeiden.

2.13 Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zur Erreichung eines „Klimaneutralen Münchens bis 2035“ Konzepte und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und im Bebauungsplanverfahren in nachhaltigen Konzepten (Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Klimaresilienzkonzepte) mit verbindlichen Regelungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Planungen einzubringen.

Damit verbunden ist der Klimafahrplan in der Stadtplanung mit nachfolgenden Zielen:

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte)
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen
- Festsetzung von Großbaumpflanzungen mit ausreichend dimensionierten Baumstandorten
- Festsetzung von intensiver/ extensiver Dachbegrünung
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Substrathöhen und Retentionsschichten auf Dachflächen/ unterbauten Flächen

- Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta (Anlage 20) für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Hinwirken auf Umsetzung der Charta
- Bei konzeptorientierter Vergabe von städtischen Flächen verpflichtende Aufnahme des Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm und Errichtung von PV-Anlagen bei den Auswahlkriterien mit entsprechender Gewichtung, soweit möglich und noch nicht nach der Bebauungsplanfestsetzung als PV-Pflicht festgesetzt
- Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs in Bezug auf das neue Gebäude-Energie-Gesetz [für Wohngebäude Effizienzhaus (EH) Standard 40 und für Nicht-Wohngebäude der Effizienzgebäude (EG) 40 Standard]

3. Planungsziele

3.1 Planungsziele des Bebauungsplans 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 Innenstadtnahe 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 Wohnbauflächen, 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 Erhalts 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.

3.2 Fortschreibung der Planungsziele

Der städtebauliche Masterplan baut auf die o.g. Planungsziele auf. Er soll in seinen stadt-räumlichen wie architektonischen Grundzügen den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a wurden weiterentwickelt und für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 PaketPost-Areal fortgeschrieben (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 23.10.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248):

Städtebau und Nutzungen:

- Im Planungsgebiet soll ein zukunftsweisendes urbanes Quartier entstehen mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, künstlerischen, 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 in 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 Freiflächen-nutzung 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. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen 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.
- Das Abholzentrum Post soll in das städtebauliche Konzept integriert werden. Es 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, wird in umgebenden Schulen nachgewiesen. Hierfür ist eine Erweiterung der Grundschule an der Hirschbergstraße erforderlich. Um den ursächlichen Bedarf an Hortplätzen abzudecken, müssen zudem diese Grundschulklassen ganztagsgerecht ausgebaut werden. Die geforderten Plätze für die ganztägige Betreuung werden im Rahmen der Erweiterung der GS Hirschbergstraße erstellt.
- Der Bedarf an sozialer Infrastruktur umfasst 3 Häuser für Kinder mit jeweils 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen.

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 Freiflächensystem 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 Tiefgaragen-Decken müssen im Bereich von Grünflächen (Squares, Gassen) auf 1,5 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 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.
- An bereits hergestellten Freiflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a im Umfeld der ehemaligen Paketposthalle soll grundsätzlich 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 ggf. 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 verkehrliche Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung müssen auf Privatgrund, überwiegend unterirdisch über die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) erfolgen.
- 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.
- Stadtverkehrsverträgliche Abwicklung des nicht verlager- und minimierbaren Rest-Kfz-Verkehrs.
- Sinnvolle und funktionierende Integration der Ein- und Ausfahrten zur GTGa 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 zur GTGa 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 essenzielle 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 und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Landeshauptstadt München hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 die Klimaneutralität der Gesamtstadt zu erreichen. Es sollen daher bereits in der städtebaulichen Planungsebene Anforderungen wie etwa die Konzeption kompakter Bauformen, die Nutzung erneuerbarer 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, ältere Mitmenschen und Menschen mit Behinderungen 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.

Klimaschutz/ Energie/ Klimaanpassung:

Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) werden folgende Ziele hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung verfolgt:

- Urbane Nutzungsmischung mit hoher Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit, einer Stadt der kurzen Wege und von Synergieeffekten in der Energieversorgung.
- Nutzen der Potentiale von Dach- und Fassadenflächen für die Erzeugung solarer Energien unter Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Dachflächennutzungen, intensiver Dachbegrünung mit Kleingehölzen, der Denkmaleigenschaft der Paket-Post-Halle und der qualitätvollen Fassadengestaltung der Hochhaustürme.
- Klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers
- Umsetzung der Prinzipien der Schwammstadt und des nachhaltigen Regenwassermanagements.
- CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Reduktion der Stellplätze und somit auch von Untergeschossen.
- CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Alternativen zur Massivbauweise (z.B. Holzhybrid).
- Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität.
- Weitgehende Erhaltung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Grünflächen (AG) und der Öffentlichen Grünanlagen der Grünanlagensatzung als grundsätzliche Zielvorgabe durch den Beschluss der Vollversammlung des

Stadtrates zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071)

4. Planungskonzept

Städtebauliche Grundidee

Eine stadträumlich prägnante Gebäudesetzung mit Hochpunkten und eine dichte und urbane Nutzungsmischung prägt das neu entstehende Quartier an der Wilhelm-Hale-Straße. Die Paketposthalle übernimmt dabei eine zentrale Rolle als multifunktionaler Freiraum ohne Konsumzwang mit soziokulturellen, kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Angeboten und fungiert so als Ort der Begegnung, des Austausches und der Kommunikation.

Tragende Idee des Masterplans für die grundlegende bauliche, stadträumliche und funktionale Transformation des PaketPost-Areals ist die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles aus drei Vertikalobjekten, zwei Objekten mit Bauhöhen von jeweils ca. 155 m bzw. 40 Geschossen und eines mit ca. 65 m und 20 Geschossen. Die Objekthöhe und die formale Ausprägung der beiden hohen Türme ist aus der Spannweite und der freitragenden Bogenkonstruktion des Baudenkmals Paketposthalle abgeleitet, die in einen öffentlichen Freiraum und eine Kultur- und Veranstaltungsstätte mit überregionaler Bedeutung verwandelt werden soll. Durch die beiden Türme, die in direkter Nachbarschaft der Paketposthalle positioniert sind, soll durch das physische Zusammenspiel mit dem Volumen der Paketposthalle ein Gesamtensemble entstehen, das einen neuen zentralen Ort und ein neues Stadtquartier mit einem spezifischen urbanen Charakter innerhalb des Münchner Stadtgefüges ausbildet. Es soll mit seinen gestalt- und stadtraumprägenden Dimensionen in der Silhouette zeichnerhaft auf das neue multifunktionale Stadtquartier mit seinem kulturell geprägten Nutzungskonzept verweisen.

Das bestehende Postgebäude mit neun Geschossen, welches an der Arnulfstraße verortet ist, bleibt erhalten. Die bisherige dort vorgesehene Blockbebauung wurde dementsprechend gekürzt und soll nun daran anschließen.

Um mehr bodengebundene Freiflächen zu gewinnen, wurden die Baukörper der Blockbebauung an der Wilhelm-Hale-Straße sowie südlich der Paketposthalle in ihrer Grundfläche gegenüber der ursprünglichen Darstellung im Masterplan deutlich verkleinert. Um die dadurch verlorene Geschossfläche zu kompensieren, werden zum einen die übrigen Blockstrukturen mit einer Wandhöhe von 22,0 m bzw. 28,5 m versehen sowie ein weiterer Hochpunkt im Quartierpark mit einer Höhe von max. 65,0 m vorgeschlagen. Dieser soll in Holzhybridbauweise errichtet werden und vermittelt in seiner Höhenentwicklung zu den Hochhäusern an der Friedenheimer Brücke.

Die größte Veränderung bezüglich der Freiflächen ist die Schaffung eines ebenerdigen und öffentlich zugänglichen Quartierparks mittig im Gebiet, sowie weiterer kleiner Teilflächen im Süden des Planungsgebietes. Der Park wird westlich der Paketposthalle verortet, wo bislang eine sogenannte Teppichbebauung vorgesehen war.

Mit dem überarbeiteten Masterplan wird eine deutliche Verbesserung des Freiraumangebotes im Quartier erreicht. Insbesondere der zentrale Quartierspark kann eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Freiraumplanerische Grundidee

Die Freiräume werden als ein vernetztes Freiraumgerüst konzipiert. Auf unterschiedlichen Ebenen sollen vielfältige Angebote verortet werden, sodass im dichten und urbanen Kontext qualitätvolle grüne Erholungs- und Aufenthaltsorte entstehen.

Folgende wesentliche Grün- und Freiflächenelemente sind geplant:

- Die Paketposthalle soll im Bereich des Erdgeschosses als überdachter, frei zugänglicher, zentraler, multifunktionaler und öffentlicher Freiraum fungieren.
- Ein zentrales Element der freiraumplanerischen Grundidee ist der mittig im Planungsgebiet gelegene Quartierspark, der als öffentliche Grünfläche hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume sowie Spielflächen schafft. Der kleinere, südliche Park ergänzt das öffentliche Grünangebot mit qualitativen Aufenthalts-, Erholungs-, und Spielflächen und integriert den wertvollen, zu erhaltenden Baumbestand harmonisch in die Planung. Östlich der Paketposthalle wird die bestehende öffentliche Grünflächen durch das neugeplante Grünband entlang der Halle erweitert.
- Die Squares bilden die Vorzone der Hochhäuser und der Paketposthalle. Sie sind autofreie, mit Bäumen überstellte öffentliche Platzflächen, die durch die angrenzende Erdgeschossnutzungen wie z.B. kleinteiligen Einzelhandel und Gastronomie aktiviert werden sollen.
- Die Gassen, die die sechsgeschossigen Blöcke teilen, werden ebenfalls als Aufenthalts- und Fußgängerbereiche autofrei gestaltet und weisen unterschiedliche identitätsbildende Bepflanzungsthemen auf.
- Die Gartenhöfe liegen erhöht auf der Ebene des 1. Obergeschosses der Blockinnenbereiche und sollen als lärmgeschützte, intensiv begrünte und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume eine besondere Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft aufweisen.
- Auf den Gebäuden, mit Ausnahme von MU (6) und MU (7), sollen großzügige, gemeinschaftlich genutzte und begrünte Dachlandschaften gestaltet werden, die das ebenerdige Freiraumangebot um zusätzliche lärmgeschützte Spiel- und Aufenthaltsflächen erweitern.

Um die bioklimatische Situation im Gebiet zu verbessern, sollen Maßnahmen der grünen Infrastruktur in Form von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiraumstrukturen (z. B. Großbaumstandorte, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) umgesetzt werden. Hierfür wurde ein differenziertes Bepflanzungskonzept für die unterschiedlichen Freiraumtypologien mit klimaresilienten und standortgerechten Arten entwickelt.

Nutzungskonzept für die Paketposthalle

In internen Workshops der Grundstückseigentümerin mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde ein erstes Nutzungskonzept erarbeitet. Der Erdgeschossbereich soll auch gemäß den Forderungen aus dem Bürger*innengutachten vorwiegend nicht kommerziell und flexibel nutzbar sein. Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen sowie die Erholungs- und Aufenthaltsflächen ergänzen. Die ersten Ansätze und Ideen für ein Konzept wurden in einem Partizipationsprozesses mit interessierten Bürger*innen unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen zu den Themengruppen Grün, Konsumfrei, Gastro, Spiel+Bewegung und Kunst+Kultur weiterentwickelt. Die erarbeiteten Gestaltungsprinzipien sowie die Leitlinien werden im

anschließenden Planungsprozess weiterentwickelt und detailliert.

Die drei geplanten Einbauten Bühnenturm, Galerie- und Gastro-Pavillon bilden Kristallisationspunkte baulicher Nutzungen. Der Bereich um sie herum bleibt fließend, frei und flexibel beispielbar und kann als freie Bewegungszone genutzt werden.

Über ein Betreiberkonzept wird ein durchgehendes, konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten.

Die Paketposthalle soll vorrangig als überdachter Freiraum fungieren, ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen gewährleistet werden. Maximal 18 Veranstaltungen pro Jahr sollen möglich sein, darunter Konzerte unterschiedlicher Größe, Festivals für Theater, Oper oder andere Spielarten und einige wenige Firmenevents. Durch attraktive und regelmäßige Klein-Events, z.B. Floh-, Wochen-, Weihnachtsmarkt, Kino, Kindersommer, Stadtteilstadt und vieles mehr, soll die Halle ein besonderer Anziehungspunkt für das ganze Viertel und auch darüber hinaus werden.

Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden.

Untergeschosse Halle

Neben der erdgeschossigen Nutzung der Paketposthalle als öffentlicher Freiraum sind in den Untergeschossen der Halle ein Konzertsaal als Ergänzung zum städtischen Angebot an soziokulturellen, kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen oder Kongress- und Tagungsräume (max. 1.800 Personen) geplant. Der Konzertsaal soll bis zu 3.000 Besucher fassen und benötigt ergänzende Flächen wie Foyer, Garderobe, Gastronomie, Lager-, Technik- und Werkstattflächen sowie Proben- und Künstlerräume.

Der Zugang zum Konzertsaal erfolgt in erster Linie über einen großzügig gestalteten begrünten Bereich mit Treppenanlagen aus dem Erdgeschoss der Halle. Ebenso wird ein Zugang zur Tiefgarage erfolgen. Von hier aus soll auch der Konzertsaal über das 3. Untergeschoss angedient werden. Die Nutzungen der Untergeschosse und des Erdgeschosses sollen im Bereich der Galerie und der Gastronomieflächen miteinander verknüpft werden und somit Synergieeffekte zwischen der Freiraumnutzung und dem Konzertsaal geschaffen werden. Um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen Darbietungen von Konzert über Musical und Oper zu ermöglichen, bedarf es eines Bühnenturms, der sich im Erdgeschoss der Paketposthalle abbildet.

Erschließung

Gemäß den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie der Landeshauptstadt München 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. Zudem erfordern die Quartiersdichte und die zu erwartenden Veranstaltungen in der Halle mit den zu erwartenden Besuchenden verkehren ein innovatives Erschließungskonzept. Im Planungsgebiet sind keine internen Erschließungsstraßen vorgesehen, lediglich eine Stichstraße am nördlichen Quartiersrand sichert die planungsrechtliche Erschließung. Der motorisierte Individualverkehr wird über drei Tiefgaragenzufahrten direkt von den bestehenden Erschließungsstraßen in eine GTGa mit drei Untergeschossen geleitet.

Über dieses System wird auch die Lkw-Anlieferung abgewickelt. Aus Lärmschutzgründen ist eine nächtliche (gewerbliche) Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage nur über die Zu-/Abfahrt im MU (3) vorgesehen. Die Zu-/Abfahrten zur Gemeinschaftstiefgarage im MU (1) und MU (7) dürfen nachts nicht genutzt werden.

Mobilität

Für das Projekt wurde ein qualifiziertes Mobilitätsgutachten erstellt, das entsprechend der unter 3.1 formulierten Zielsetzungen eine Mobilitätvision für ein nachhaltiges Verkehrssystem im Quartier aufzeigt und dessen Umsetzbarkeit nachweist. Auf Basis einer umfangreichen Mobilitäts- und Erreichbarkeitsanalyse mit Fokussierung auf den Umweltverbund wurden Mobilitätsbausteine entwickelt, die im Zusammenwirken zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten führen und so zu einem maßgeblichen Beitrag zur Mobilitätswende beitragen können.

Bestandteil des Gutachtens sind notwendige als auch zusätzlich mögliche Mobilitätsangebote sowie umfangreiche Überlegungen zur Organisation der im Bebauungsplan festgesetzten GTGa für das urbane Gebiet und das Sondergebiet (SO) „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“. Hieraus ergeben sich Möglichkeiten, durch Reduzierung des Stellplatzschlüssels den motorisierten Individualverkehr reduzieren zu können.

Um das Plangebiet von oberirdischem Kfz-Verkehr freihalten und die geplanten Freiflächen hochwertig gestalten zu können, wurde eine gut durchdachte Mobilitätsstrategie für das gesamte Planungsgebiet erarbeitet. Folgende wesentliche Ziele sollten sichergestellt werden:

- Reduzierung der individuellen PKW-Nutzung bzw. Ermöglichung eines autofreien Lebens,
- Sicherheit im Straßenverkehr und für die Stadtbewohner,
- Verbesserung der Luftqualität und Reduzierung des Verkehrslärms,
- Intelligente Verkehrslösungen für eine effizientere Mobilität,
- Smart vernetzte und geteilte Mobilität ohne eigenen PKW,
- Förderung einer sanften Mobilität (Fuß- und Radverkehr).

Der Bebauungsplan sichert ein oberirdisch autofreies und damit fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier.

Aus Mobilitätsperspektive betrachtet, bietet der Masterplan des Paketpost-Areals eine mit Herausforderungen verbundene Chance, das enorme Potenzial des Gebiets als hochwertigen öffentlichen Raum zur Nutzung der Anwohnerschaft und der Stadtbevölkerung gleichermaßen zu gestalten.

Die Hauptziele sollen mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Verbesserung der Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn und U-Bahn, Straßenbahn, Bus). Ein multimodales Transportsystem unterstützt dabei eine bessere Anbindung an das Quartier. Mikromobilität bietet eine gute Ergänzung zur Letzten Meile und Lückenschlüsse zu ÖPNV-Haltestellen.
- Reduzierung des Bedarfs am privaten PKW und folglich Parkraumbedarf,
- Weitgehende Vermeidung oberirdischen Kfz-Verkehrs im Quartier, ohne dass die Bewohnerschaft Qualitätseinschränkungen hinsichtlich ihrer Mobilität hinnehmen

muss. Der ruhende Verkehr sowie die anfallenden logistischen Verkehrsabläufe werden unterirdisch abgewickelt, Strategien zur Stellplatzreduzierung werden entwickelt.

- Durch ein innovatives Mobilitätskonzept mit Fokus auf attraktive Mobilitätsangebote (z.B. Bike Sharing, Tretroller-Sharing, Elektrofahrräder etc.) sollen die neuen Bewohner*innen und Nutzer*innen des Quartiers eine gleichwertige Alternative zum Auto bekommen.

Eine Erreichbarkeitsanalyse für die unterschiedlichen Verkehrsmittel kommt aufgrund der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen zu folgenden Ergebnissen:

Durch die Nähe zur und den leistungsstarken Anschluss (über die Arnulfstraße und die Landsberger Straße) an den Mittleren Ring ist es sehr gut an das örtliche und übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Quartier ist zudem sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Hirschgarten und die zuvor genannten Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen.

Der Projektstandort liegt an wichtigen Haupt- und Nebenrouten und ist somit auch gut an das übergeordnete Radwegenetz Münchens angebunden.

Neben den harten Faktoren spielen beim Mobilitätsverhalten auch die weichen Faktoren eine wesentliche Rolle für die Akzeptanz und den Erfolg des Konzeptes, die unter multi-modaler Erreichbarkeit zusammengefasst werden können:

- Fortbewegung: ein Ort, der leicht erreicht/durchquert werden kann,
- Erkennbarkeit: ein leicht verständlicher Ort mit klarem Wegweisungskonzept,
- Qualität: ein öffentlicher Ort mit ansprechenden Außenbereichen,
- Vielfalt: ein Ort der Vielfalt und Wahlmöglichkeiten,
- Sicherheit: ein Ort, an dem die Bewohner*innen und Besucher*innen sicher sind und sich auch so fühlen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen der Paketpost-Halle auch für überregional bedeutende Veranstaltungen mit einer maximalen Kapazität von 8.000 Personen wurde im Rahmen des Mobilitätskonzeptes geprüft, ob die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln weiter verbessert werden kann. Deshalb wurden zahlreiche Möglichkeiten einer zusätzlichen Anbindung an den S-Bahn-Halt Hirschgarten geprüft (vgl. Kap. 4.14).

Die Analyse hat zum Ergebnis, dass sich das Planungsgebiet sehr gut zur Realisierung eines Mobilitätskonzeptes eignet, da insbesondere durch das Hirschgartenforum bereits jetzt ein Nahversorgungsstandort in zeitgemäßer und marktgängiger Größenordnung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Um die Zielsetzungen zu erreichen, sieht das Mobilitätskonzept die Bereitstellung zahlreicher Mobilitätselemente vor (vgl. Kapitel Maßnahmen zum Mobilitätskonzept). Damit ein Mobilitätskonzept optimal funktionieren kann, ist ein Mobilitäts- und Kommunikationsmanagement notwendig. Dieses unterstützt auf der einen Seite die Bewohner*innen, Arbeitenden und Kund*innen/Besucher*innen des Quartiers in deren Mobilitätsverhalten und kümmert sich auf der anderen Seite um die einzelnen Mobilitätselemente. Hierzu gehören vorzugsweise:

- Concierge-Service,
- Lieferzonen,
- Car-Sharing Fahrzeuge,
- Service- und Fahrradreparaturstationen,
- Mobilitäts- und Sharing-Stationen,
- Elektromobilität (EV-Ladestationen),
- Kommunikation und Information,
- Buchungsplattformen.

Es besteht zudem das übergeordnete Ziel, die vorhandenen Parkplatzkapazitäten in den Tiefgaragen möglichst effizient zu nutzen. Durch Wechselnutzung innerhalb der einzelnen Nutzergruppen soll Parkraum maximal ausgenutzt werden. Sowohl eine Flexibilisierung von Stellplätzen als auch ein qualifiziertes Parkraummanagement sind jedoch keine Voraussetzungen zur Kompensation der Stellplatzreduzierung.

Entscheidend für die Akzeptanz eines Mobilitätskonzeptes ist die frühzeitige und umfassende Information der Bewohner*innen. Durch ein umfassendes Kommunikationskonzept werden die Bewohner*innen dazu motiviert, das eigene Mobilitätsverhalten zu verändern und bereitgestellte Mobilitätselemente zu nutzen. Eine Kommunikationsplattform kann dabei das Mobilitätsmanagement unterstützen, indem es Mobilitätsangebote bündelt und über die Nutzung der einzelnen Elemente informiert. Wesentliche Elemente einer Kommunikationsplattform sind:

- Mobilitätsbroschüre zur Information und Kommunikation der Mobilitätsangebote, für höhere Akzeptanz und Nutzung durch die Bewohner*innen;
- Informationsabende und Workshops zum Testen und Ausprobieren der Mobilitätsangebote;
- Aufbau einer digitalen Plattform zur Information (Online-Buchungssystem) zur Erleichterung der Nutzung von Mobilitätsangeboten und deren zeitlichen Verfügbarkeit;
- Attraktives Beschilderungs- und Wegweiser-Konzept, das ein Orientierungssystem, Begegnungszonen, interaktive und visuelle Displays mit Echtzeitdaten umfasst;
- Infoscreen und -tafeln an gut einsehbaren Stellen mit Echtzeitdaten für den öffentlichen Nahverkehr und das Parkraummanagement;
- Eine Homepage kann die Mobilitätsangebote bündeln. Neben der Buchung von Mobilitätselementen dient sie als umfassendes Informations- und Kommunikationswerkzeug.

Mobilität gehört zu den Bereichen, in denen die Innovation rasch voranschreitet. Dies geschieht in Bereichen wie Elektrifizierung, gemeinsame Fahrzeugnutzung und Automatisierung. Die Innovationen gilt es zu nutzen, um die Mobilitätswende zu meistern. Hier bietet das Mobilitätskonzept für das PaketPost-Areal folgende Ansätze:

- In Mobilitätsstationen stehen Sharing-Fahrzeuge (Fahrräder und Pedelecs, E-Roller und E-Tretroller) für das Quartier oberirdisch zur Verfügung.
- Car-Sharing-Fahrzeuge befinden sich im Einklang mit den städtischen Zielen und den Anforderungen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in der Tiefgarage. Um stationäres Carsharing umzusetzen, werden Stellplätze

dauerhaft reserviert – hier stehen dann die zur Verfügung gestellten Car-Sharing-Fahrzeuge. Das Angebot an Fahrzeugen wird im laufenden Betrieb evaluiert und kann im Laufe der Zeit auf den vorgehaltenen Stellplätzen ausgebaut werden

- Es wird eine nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur mit entsprechender Ladeinfrastruktur im Einklang mit den DGNB-Anforderungen bereitgestellt.

Weitere Maßnahmen

Da die Ergebnisse des Fußgängersimulationsmodells für den (seltenen) Fall einer Veranstaltung mit 8.000 Personen zeigen, dass die Kapazität der bestehende Brücke mit bereits angepasster Infrastruktur den Fußgängerverkehr während der kritischsten Zeit des Tages - dem Verlassen der Halle nach dem Ereignis - grundsätzlich bewältigen kann, sind die untersuchten und beurteilten Potentiale zur Verbesserung der Verbindung zwischen der S-Bahnhaltestelle München Hirschgarten und dem Projektstandort als nicht ursächlich zu beurteilen.

Durch einen zusätzlichen Steg von der Friedenheimer Brücke ins Planungsgebiet könnte die Anbindung des Areals an den ÖPNV und die Abwicklung des Fußgängerverkehrs insbesondere bei größeren Veranstaltungen in der Halle deutlich verbessert werden. Hierzu wurden Planungsalternativen untersucht, die unabhängig vom Bauleitplanverfahren konkretisiert und weiterverfolgt werden sollen.

Geltungsbereich

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Umgriff des Bebauungsplanes von ca. 8,7 ha in ca. 9,9 ha Fläche geändert, um die Planung in das bestehende Wege- und Straßennetz einzugliedern. So sind Umbaumaßnahmen im Bereich des Birketwegs, der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße notwendig, um die künftige Stichstraße, die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage anzubinden. Darüber hinaus sind im Bereich der Öffentlichen Grünfläche „Postwiese“ im Südosten des Planungsgebietes Anpassungen in der Wegeführung notwendig. Hier soll künftig ein Wegeanschluss für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende zum bestehenden Fußweg bzw. zur Fahrradhaupttroute München Hbf – München Pasing geschaffen werden. Um die Fußgänger- und Radfahrerströme im Planungsgebiet zu entflechten, erhalten die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (U-1833 bis U-1835) von Süden nach Norden nur die Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger.“ Der Radverkehr wird gesondert parallel zu diesen Flächen auf der Geh- und Radrechtsfläche östlich der Halle und der Radrechtsfläche östlich des urbanen Gebietes MU (1) geführt. Aufgrund der notwendigen Außenspielflächen für die Kindertageseinrichtung und um die Versiegelung zu reduzieren, wurde das Fahrradrecht in Teilen auf dem benachbarten privaten Flurstück Nr. 221/31 und auf einer kleinen Teilfläche des bislang städtischen Flurstücks 221/18 sowie im Planungsgebiet festgesetzt. Damit können die Feuerweherschließung für das Flurstück 221/31 und die Radfahrrechtsfläche vereint werden.

Die vorgenannten Umbaumaßnahmen bzw. das ergänzende Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit werden durch die Planung ausgelöst und sind in dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1926a nicht vorgesehen. Daher wurde der Umgriff gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im Plangebiet wird als Gebietsart ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, bestehend aus den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (8).

Durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes sollen die Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum, die Sicherung der Nahversorgung und sozialer Infrastruktur sowie soziokulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht werden.

Um die Belebung des Quartiers zu fördern und ein lebendiges und attraktives Quartier zu erhalten, sind Flächen für den Einzelhandel und die Gastronomie ausschließlich im Erdgeschoss und Büronutzungen und Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. In den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) sind zur Belebung der Hochhäuser und der angrenzenden Platzsituationen vor der Paketposthalle Flächen für den Einzelhandel zudem im 1. und 2. Obergeschoss zulässig. Um nicht in Konkurrenz zum „Hirschgartenforum“ mit dessen Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie zu treten, wurde ein gesamthafes Einzelhandelskonzept für das „PaketPost-Areal“ erstellt (s. Kapitel 4.2).

Es wird eine Mindest- und eine Maximalgeschossfläche für Wohnen für die Teilbaugebiete MU (1) bis MU (4), MU (6) und MU (7) festgesetzt. Um das „Windhundprinzip“ auszuschließen, muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - aus nur einem Buchgrundstück bestehen. Um die Mindestgeschossfläche für das Planungsgebiet zu sichern, wird ergänzend festgesetzt, dass die Geschossfläche in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (3) vor den übrigen Teilbaugebieten zu beantragen ist und die nachfolgenden Bauanträge die bereits genehmigte Geschossfläche für Wohnen in den Baugebieten MU (1) bis MU (3) berücksichtigen müssen.

Für die beiden Teilbaugebiete MU (5) und MU (8) ist derzeit in den Obergeschossen eine reine Büronutzung vorgesehen. Dies begründet sich aus der Gesamtkonzeption des Areals als auch aus den Immissionen der Wilhelm-Hale-Straße und der südlich des MU (8) befindlichen Abstellanlage der DB Netz AG.

Im MU (6) sieht die aktuelle Planung, ergänzend zum Einzelhandel, zur Gastronomie sowie zur Wohn- und Büronutzung, eine Hotelnutzung vor. Im MU (1) ist als Anlage für soziale Zwecke u.a. die Errichtung einer Kurzzeitpflege vorgesehen.

Die jeweils beiden obersten Geschosse der Hochhäuser im MU (6) und MU (7) sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um die Attraktivität zu erhöhen und die Nutzung zu sichern, sind hier ausschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie in untergeordnetem Umfang dazugehörige Einzelhandelsbetriebe und Verwaltung zulässig.

Im urbanen Gebiet werden die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment und Tankstellen ausgeschlossen. Dadurch wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, Nutzungskonflikte vermieden und durch diese Nutzungen entstehender Verkehr vermieden.

Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“

Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt und dient der Zweckbestimmung „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.

Um diesen großen, zusammenhängenden Freiraum der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird dieser als überdachter Stadtplatz festgesetzt und kann somit auch teilweise für den Freiflächennachweis des Quartiers herangezogen werden.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind im Erdgeschoss öffentlich zugängliche Erholungsflächen für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielflächen in einer Flächengröße von mindestens 11.000 m² zu errichten und dauerhaft bereit zu stellen. Innerhalb dieser Flächen ist eine Spiel-, Sport- und Erholungsfläche in einer Flächengröße von mind. 5.600 m² davon mit 15% Innenraumbegrünung festgesetzt. Die Festsetzungen zur Innenraumbegrünung wurden getroffen, um die Aufenthaltsqualität und das Raumklima positiv zu beeinflussen. Des Weiteren sollen die Begrünungselemente als Leit- und Verbindungselement fungieren und als fließendes Freiraumelement Innen und Außen miteinander verbinden, um damit die Zweckbestimmung als Freiraumnutzung zu festigen.

Weiterhin ist eine multifunktionale Fläche mit Erholungsfunktion bis zu einer Flächengröße von maximal 5.400 m² einschließlich 460 m² Anlieferungsbereich zulässig, in der öffentlich zugängliche Nutzungen, wie z.B. Flohmärkte, Lebensmittel- und Wochenmärkte, Weihnachtsmärkte, Konzerte, Ausstellungen, Kino, Theater, Lesungen, Stadtteilstadtfeiern stattfinden dürfen.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um zeitlich untergeordnete musikalische und soziokulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen mit ihren Besucher*innen in der Erholungsfläche zuzulassen und deren Anlieferung in der Halle zu sichern. Die begrenzte Anzahl der Veranstaltungen wird über ein Nutzungstabellarium des Betreibers sowie vertragliche Vereinbarungen geregelt.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Erdgeschoss zulässig:

- Ausstellungs- und Galeriefächen bis zu einer Flächengröße von maximal 450 m² und einer Höhe von 5,0 m, die Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und die Dächer nutzbar zu gestalten.
- Fläche für einen Bühnenturm mit dazugehöriger Technik und Lagerflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 900 m² und einer Höhe von 20,0 m, die Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen
- Schank- und Speisewirtschaften inklusive öffentliche WC-Anlagen bis zu einer Flächengröße von insgesamt maximal 450 m² und einer Höhe von 5,0 m zuzüglich Freischankflächen bis zu einer Flächengröße von 300m², die Außenwände sind zu einem Anteil von mindestens 30 % der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und die Dächer nutzbar zu gestalten.
- Fluchttreppen, Aufzüge für die Feuerwehr sowie technische Einbauten und Entlüftungen, die für die Nutzung des Untergeschosses notwendig sind, sind mit den vorher genannten Einbauten räumlich zusammenzufassen,
- eine Antrittsfläche in die Untergeschosse mit Treppen, Rolltreppen und Begrünung bis zu einer Flächengröße von maximal 2.050 m². Diese sind zu mind. 60%

intensiv zu begrünen und die Wandflächen dauerhaft mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um im Erdgeschoss soziokulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen und Gastronomie zu ermöglichen, in ihrer Größe zu regeln sowie die Nutzungen in den Untergeschossen der Halle zu sichern. Die Festsetzungen zur Begrünung wurden getroffen, um ein angenehmes Raumklima zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu optimieren sowie die Zweckbestimmung als Freiraumnutzung zu festigen. Die Festsetzungen zur Dachnutzung wurden getroffen, um das Freiflächenangebot in der Halle zu erweitern.

In den Untergeschossen sind im Rahmen der Zweckbestimmung folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Konzertsaal für maximal 3.000 Personen und dazugehörige Nebenräume oder Kongress- und Tagungsräume für maximal 1.800 Personen jeweils mit zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Flächengröße von maximal 1.200 m²,
- Ausstellungs- und Galerief Flächen bis zu einer Flächengröße von maximal 4.000 m²,
- Service- und Foyerflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 4.600 m²,
- Anlieferungs- und Lagerflächen bis zu einer Flächengröße von maximal 1.400 m².

Baulich integrierte Kindertageseinrichtungen

Um den ursächlichen Bedarf der Wohnnutzungen für das Quartier zu decken, sind auf den Gemeinbedarfsflächen im MU (1) eine und im MU (2) zwei baulich integrierte Kindertageseinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen und Freiflächen mit nachfolgenden Flächengrößen (ca.) unterzubringen:

	Geschossfläche (GF)	Freifläche ebenerdig	Freifläche Innenhof
Kita MU(1)	1.180 m ²	610 m ²	500 m ²
Kita MU (2) nördlich südlich	1.180 m ² 1.180 m ²	860 m ² 860 m ²	250 m ² 250 m ²

Die baulich integrierten Kindertageseinrichtungen sind nur in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen und nur im räumlichen Zusammenhang mit den in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Außenspielflächen zulässig. Diese befinden sich den Gruppenräumen vorgelagert sowohl ebenerdig als auch im Innenhof. Dabei ist in MU (1) vorgesehen, dass ca. 500m² der Außenspielfläche im erhöhten Innenhof nachgewiesen werden und ca. 610 m² ebenerdig, in MU (2) sind je Kita ca. 250 m² im Innenhof geplant und ca. 860 m² ebenerdig. Zur Pflege der Außenspielfläche in den Innenhöfen ist ein Zugang durch das Baureferat-Gartenbau von außerhalb der Einrichtung zu gewährleisten. Für die ebenerdigen Außenspielflächen ist zu beachten, dass ein Fahrzeug mit einer Last von 18,0 t die Freiflächen befahren muss. Die Warenanlieferung sowie der Bring- und Holverkehr wird über die Gemeinschaftstiefgarage gesichert.

Das Plangebiet löst mit der Wohnnutzung einen Grundschulbedarf und einen Hortbedarf

aus. Die Versorgung des Grundschulbedarfs wird in der Sprengelgrundschule an der Hirschbergstraße nachgewiesen. Hierfür ist u.a. eine Erweiterung der Grundschule an der Hirschbergstraße erforderlich. Um den ursächlichen Bedarf an Hortplätzen abzudecken, müssen zudem diese Grundschulklassen ganztagsgerecht ausgebaut werden. Die geforderten Plätze für die ganztägige Betreuung werden im Rahmen der Erweiterung der Grundschule Hirschbergstraße erstellt.

4.2 Einzelhandel

Es wurde eine Machbarkeitsstudie zum Standort PaketPost-Areal erstellt und in einem „Nutzungskonzept Retail / Lebensmitteleinzelhandel / Gastronomie“ die Erdgeschoss-Bereiche untersucht.

Gegenstand der Machbarkeitsstudie ist die Erfassung sowie die konzeptionelle Einschätzung und Bewertung der kommerziellen Bereiche, die das Areal als Lebenswelt der Menschen in der Zukunft signifikant prägen werden. Erarbeitet wurde ein Zonierungskonzept, das einen Abgleich möglicher Konsumstandorte darstellt, zur Ermittlung sinnvoller Flächennutzungen in nachfolgenden Bereichen:

- Hotel & Hospitality
- Lebensmitteleinzelhandel
- Retail
- Gastronomie
- Sport, Gesundheit, Medizin
- Office & Work
- Kunst, Kultur & Entertainment

Nach der Überarbeitung des Masterplans behielt das Nutzungskonzept hinsichtlich der Art und des Umfangs des zu schaffenden Angebots grundsätzlich weiterhin Bestand. Durch die Schaffung eines Quartierparks und den damit verbundenen Wegfall der Gassensituation zwischen den Teilbaugebieten MU (3), (4) und (5) wurden die kommerziellen Erdgeschoss-Nutzungen noch einmal geprüft.

Die Größe der für die kommerzielle Nutzung vorgesehenen EG-Flächen im gesamten Quartier beläuft sich auf ca. 15.000 m². Durch einen Anteil von etwa 60 % der Gesamtflächen für Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomie sollen zahlreiche Ankerpunkte geschaffen werden, die den ganzen Ort und insbesondere die Erdgeschosszonen positiv prägen und Formen von urbanen Nutzungen fördern.

Für die Verortung von Gastronomie, Lebensmitteleinzelhandel und Retail wurden das direkte Umfeld und die anliegenden Stadtteilzentren unter nachfolgenden Kriterien gesichtet und bewertet:

- Ergänzung des Angebotes im direkten Umfeld,
- Zusammenstellung eines Angebots für die zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen des PaketPost-Areals,
- Schaffung einer „Heatmap“ aus Beruhigung und Belebung der urbanen Gassen,
- Einbeziehung der Wegenetze, Verkehr und ÖPNV,
- Schaffung von Nutzungszusammenhängen,
- Bewahrung der Privatsphären (Wohnen),

- Berücksichtigung von Himmelsrichtungen, Verschattungen und Klimazonen
- Vermeidung einer Zentralisierung – kein Einkaufszentrumscharakter
- Einbeziehung emissionsverträglicher Manufaktur-Konzepte und Ateliers
- Schaffung einer Synthese aus Versorgung und Service
- Flächenkonzepte unter 800 m²

Geprüft wurden für das Nutzungskonzept die Verträglichkeit sowie die Distanzwiderstände zu Stadtteil- (Schwanthaler Höhe, Rotkreuzplatz und Laim) und Nahbereichszentren (Westendstraße/Bergmannstraße, Heimeranplatz, Romanplatz und Quartier am Hirschgarten).

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die sogenannten Distanzwiderstände bzgl. der oben aufgeführten Zentrentypen hoch sind. Eine „Kannibalisierung“ des bestehenden Angebots in den oben genannten Zentren inkl. einer ernstzunehmenden Umsatz- und Kaufkraftumlenkung in Richtung des Paketpost-Areals ist daher nicht zu erwarten.

Allein vom sich in direkter Laufweite befindlichen Quartier am Hirschgarten lässt sich der Standort schnell und barrierefrei erreichen. Das dort ansässige Nahversorgungszentrum ist mit seinen Kapazitäten für die im Quartier lebenden Menschen angemessen.

Da im neuen Areal von erheblichen zusätzlichen Besucherfrequenzen ausgegangen wird, ist der Bestand des Hirschgartenforums nicht ausreichend. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen die Erdgeschosszonen entsprechend dem Nutzungskonzept mit Einzelhandel und Gastronomie belegt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten durch die im Plan festgesetzte Geschossfläche (GF), die Grundfläche (GR), die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. die zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt.

Zulässige Grundfläche (GR) und zulässige Geschossfläche (GF)

Die im Plan für die (Teil-)Baugebiete festgesetzte GR umfasst die geplanten Gebäude und GTGa einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden daher ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad klar zu begrenzen.

Eine Ausnahme hiervon bildet das MU (4): Hier wurde eine GR von 1.280 m² einschließlich der ausnahmsweisen zulässigen Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, die ungefähr eine 80-prozentige Überbauung des Baufensters zulässt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um im Rahmen eines Architektur-Wettbewerbes bzw. konkurrierenden Verfahrens noch ausreichend gestalterischen Spielraum zu belassen. Für die Unterbringung der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze im Untergeschoss und der erforderlichen oberirdischen Fahrradabstellplätze darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.750 m² überschritten werden.

Im Planungsgebiet wird eine Gesamtgeschossfläche für Wohnen von mindestens

100.000 m² und maximal 108.000 m² festgesetzt. Dies entspricht ca. 1.190 Wohneinheiten (WE). Zusammen mit den Geschossflächen für Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Gewerbe, Hotel und sozialen Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen und Kurzzeitpflege ergibt sich eine maximale Geschossfläche (GF) von insgesamt 242.110 m² (ohne SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“).

Um Anreize zu schaffen, nutzungsfreundliche Flächen zu realisieren, die keine infrastrukturellen Bedarfe auslösen, darf die festgesetzte Geschossfläche durch nachfolgende Nutzungen, einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden, um insgesamt maximal 5 % je urbanen Teilbaugebiet ausnahmsweise überschritten werden.

Überschreitungen sind mögliche für:

- Gemeinschaftsräume,
- Abstellräumen für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Fahrräder im Erdgeschoss,
- Gebäudedurchgänge.

Bei der Flächenermittlung für die Geschossfläche sind auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu berücksichtigen, da auch diese einen Bedarf z.B. an Infrastruktur und Erholungsflächen auslösen.

Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind innerhalb des festgesetzten Bauraums die für einen Konzertsaal notwendigen Untergeschosse zulässig. Derzeit wird von bis zu 8 Untergeschossen ausgegangen, um einen Konzertsaal für maximal 3.000 Besucher*innen realisieren zu können.

Für das festgesetzte Nutzungsmaß wurde die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Erholungsflächen sowie die Bewältigung des dadurch ausgelösten Verkehrsaufkommens nachgewiesen.

Städtebauliche Kennwerte zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

vgl. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Geschossflächen GF/ Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächen GR/ Grundflächenzahl GRZ

(alle Angaben sind Circa-Werte)

	Größe Baugrund- stück in m²	GR in m² §19(2)+(4) BauNVO	GRZ §19(2)+(4) BauNVO	GF in m²	GFZ
MU (1)	7.374	7.200	1,0	24.630	3,3
MU (2)	8.319	6.650	0,8	23.870	2,9
MU (3)	9.111	8.900	1,0	34.440	3,8
MU (4)	3.343	2.750	0,8	23.900	7,1

MU (5)	5.391	5.050	0,9	21.530	4,0
MU (6)	3.055	3.000	1,0	48.640	15,9
MU (7)	3.274	3.230	1,0	50.300	16,5
MU (8)	4.197	4.050	1,0	14.800	3,5
SO	23.830	23.300	1,0	-	-
Gesamt	67.894	64.130	0,9	242.110	5,5 (im MU)

Überschreiten der Orientierungswerte von § 17 der Baunutzungsverordnung

Bei Ausschöpfung des festgesetzten Nutzungsmaßes werden im urbanen Gebiet die Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) teilweise deutlich überschritten.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung ergeben sich aus dem Ziel eines nutzungsgemischten Quartiers der kurzen Wege mit hohem Wohnanteil und einer hohen Baudichte, die mit dem Masterplan vorgeschlagen wurde sowie der Sicherung des Einzeldenkmals „ehem. Paketposthalle“.

Zentrale Entwurfsidee des Masterplans ist die Errichtung eines Hochhaus-Ensembles. Die beiden 155 m hohen Türme in MU (6) und MU (7) sollen die Paketposthalle als besonderen und überregionalen Ort markieren. Die Größe und die Form der Paketposthalle werden dabei als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der beiden Hochhaustürme herangezogen.

Das Quartier dient auch der Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in München. Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine kompakte, städtebaulich nachhaltige Bauweise erforderlich.

Die Überschreitung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die klar gegliederte städtebauliche Struktur des Plangebietes ermöglicht eine schnelle Orientierung und schafft im Zusammenhang mit der Gestaltung der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen einen identitätsstiftenden Ort sowie mit den Einzelhandels- und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen und dem Freiraum der Halle Raum für Interaktion und soziale Aktivitäten. Detaillierte Untersuchungen zu Lärmimmissionen sowie eine Sicherstellung der ausreichenden Besonnung, Belüftung und Belichtung der geplanten Wohnungen durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Höhenentwicklung zeigen, dass auch in dieser Hinsicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung erfüllt werden.

Die Nähe zum östlich gelegenen Hauptbahnhof und somit auch zur Innenstadt von München und die sehr gute Erreichbarkeit des Quartiers mittels des öffentlichen Personennahverkehrs begünstigen die Entwicklung eines hoch verdichteten Planungsgebietes.

Es wird ein weitgehend autofreies Wegenetz zur sicheren Durchwegung des Planungsgebietes geschaffen. Durch die Unterbringung der pflichtigen Kfz- und Besucherstellplätze, der Stellplätze für die Hotelnutzung, eines Großteils der Fahrradabstellplätze sowie des Anlieferverkehrs, der Bring- und Holverkehre der Kitas, eines Logistikhubs und der Ver- und Entsorgung in der GTGa mit entsprechender Überdeckung entstehen im Planungsgebiet sowohl öffentliche Grünflächen als auch begrünte private Freiflächen mit vielfältigen Aufenthalts- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit folgenden Maßnahmen kompensiert:

- Festsetzung einer ausreichenden Überdeckung auf der GTGa von 1,5 m, um die Pflanzung von Bäumen 1. bis 3. Wuchsordnung zu ermöglichen, die gesunde Pflanzenentwicklung zu fördern und um die Retention des Niederschlagswassers zu erhöhen
- Festsetzung einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 100 cm incl. Dränschicht in den Innenhöfen, um die Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu ermöglichen und diese intensiv zu begrünen
- Festsetzung von extensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 20 cm ohne Dränschicht, die der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und die mikroklimatische Situation und die Aufenthaltsqualität verbessern
- die hinweislich dargestellten gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten, in Kombination mit intensiver Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 45 cm ohne Dränschicht, in Ergänzung zu den privaten Freiflächen der Innenhöfe
- Festsetzung der Paketposthalle als Fläche, die dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern ist, um sie der Öffentlichkeit zugänglich und für diese nutzbar zu machen sowie die Freiflächenversorgung für das Planungsgebiet zu sichern.
- Festsetzung eines reduzierten Kfz-Stellplatzschlüssels und einer Erhöhung der Fahrradstellplätze aufgrund eines Mobilitätskonzeptes.

4.4 Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Arkaden und Durchgänge

Über- und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Festgesetzt werden für die Teilbaugebiete MU (1) bis MU (3) und MU (5) Baulinien, um die städtebauliche Idee der großformatigen Blockstrukturen an der Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße in ihrer Lage zu sichern.

Für die Teilbaugebiete MU (4) und MU (6) bis MU (8) sowie bei MU (2) im Bereich des bestehenden Postturms werden für die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) Baugrenzen festgesetzt, um für diese einen größeren gestalterischen Spielraum zu ermöglichen.

Um die städtebaulich gewünschte Blockstruktur an der Arnulfstraße zu errichten, wird für die Gebäude der Teilbaugebiete MU (1) und MU (2) mit einer festgesetzten Wandhöhe von 22,0 m als Höchstmaß festgesetzt, dass diese durchgehend und ohne Zwischenraum zu errichten sind. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen, Baulinien sowie Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden.

In den hinweislich dargestellten Außenspielflächen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) für Kindertageseinrichtungen dürfen die Baulinien ausnahmsweise für die funktional erforderlichen Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 5,0 m überschritten werden, da bei einer Kita ein erhöhter Bedarf vorliegt und die Terrasse in die Außenspielfläche integriert ist.

In den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) ist aus gestalterischen und repräsentativen Gründen eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein jeweils umlaufendes Vordach bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Höhe von max. 9,0 m zulässig. Die lichte Höhe muss mindestens 4,5 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt betragen, um eine Umfahrung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ wird in der Planzeichnung eine Festsetzung „bauliche Anlage unter Geländeoberfläche“ (b.A.u.G.) getroffen, um die Standsicherheit der Halle sowie die notwendigen Maßnahmen zur Errichtung der Untergeschosse und der angrenzenden GTGa zu sichern. Da es sich in den gekennzeichneten Bereichen um technische Vorkehrungen zum Erhalt der Halle und bestehende Fundamente handelt, die nicht Teil der GTGa sind, bedarf es einer eigenen Festsetzung. In diesem Bereich darf die Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Aufgrund der Ausformung der Fundamente ist auch in den Bereichen der „b.A.u.G.“ eine Mindestüberdeckung von 1,50 m wie bei der GTGa für die geplanten Baumanpflanzungen gesichert.

Arkaden und Durchgänge

In den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und MU (8) werden umlaufend für die Gebäude Kolonnaden (Planzeichen: Arkaden) in einer Tiefe von 1,2 m bzw. 2,5 m festgesetzt, um witterungsgeschütztes Flanieren und Aufenthaltsflächen anzubieten.

Für den ehemaligen Postturm im MU (2) werden die Bestandstiefen für die Kolonnade zwischen 2,0 und 5,2 m festgesetzt.

Um im Bereich der Planstraße U-1832 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von 19,0 m zu gewährleisten, wird im MU (3) für die nördliche Fassade eine Kolonnade mit einer Dienstbarkeitsfläche - Gehrecht - in einer Tiefe von 2,0 m festgesetzt.

Im MU (6) und MU (7) werden für die Hochhäuser umlaufend 3,6 m, für das MU (6) darüber hinaus für die südliche Fassade eine Kolonnade in einer Tiefe von 9,2 m festgesetzt, um erdgeschossig die Gebäudeflucht der Paketposthalle aufzunehmen, die Platzfläche zwischen den beiden Hochhäusern erdgeschossig räumlich zu vergrößern und attraktive Eingangssituationen zu schaffen.

Die festgesetzten Arkaden sind in einer lichten Höhe von mindestens 3,9 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen, um ein Unterfahren von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Im MU (2) und MU (3) ist jeweils ein Durchgang in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, um die fußläufige Durchwegung des Quartiers zu erleichtern und die Blockstrukturen durchlässiger zu machen. Die Durchgänge sind in einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt auszuführen, um eine angstfreie

Durchwegung sicher zu stellen.

4.5 Höhenentwicklung

Das Planungskonzept sieht eine differenzierte Höhenentwicklung im Gebiet vor:

Die beiden gleich hohen Türme in MU (6) und MU (7) sollen die Paketposthalle als stadtweit relevanten Veranstaltungsort mit soziokulturellen, kulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen (z.B. Konzerte, Ausstellungen, Kino, Theater, Lesungen, Stadtteulfeste) markieren. Sie werden jeweils mit 145-155 m und bis zu 40 Vollgeschossen zugelassen. Die Größe und die Form der Paketposthalle werden dabei als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der Hochhäuser herangezogen.

Die beiden „Teppichgebäude“ nördlich der Halle (MU (1) und MU (2)) werden mit 22,0 m und bis zu sechs Vollgeschosse zugelassen, für das Bestandsgebäude an der Arnulfstraße bleibt die vorhandene Wandhöhe von 35 m erhalten, diese ermöglicht bis zu 9 Vollgeschosse. Für die westlichen Blockstrukturen (MU (3) und MU (5)) sowie südlich der Halle (MU (8)) sind mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 28,5 m sieben Vollgeschosse realisierbar. Für das mittlere Hochhaus (MU (4)) an der Wilhelm-Hale-Straße können innerhalb einer Wandhöhe von maximal 65,0 m 20 Vollgeschosse realisiert werden. Hier wird im städtebaulichen Vertrag der Nachweis des geförderten Wohnungsbaus gesichert. Innerhalb der für die beiden Hochhaustürme am Birketweg (MU (6) und MU (7)) festgesetzten Wandhöhen von maximal 155,0 m sind abhängig von der Nutzungsmischung und der jeweils 40 Vollgeschosse realisierbar. Die festgesetzte Mindesthöhe von 145,0 m sichert zum einen die im Masterplan dargestellten Wandhöhen und zum anderen, dass mit der festgesetzten Geschossfläche der festgesetzte Bauraum nicht über alle Geschosse voll ausgeschöpft werden kann, sondern die gewünschten schlanken Türme errichtet werden müssen.

Aufgrund der Eintragung der Paketposthalle als Einzeldenkmal in der Denkmalliste (Kennzeichnung „D“ in der Planzeichnung) ist für das Sondergebiet (SO) keine Höhenfestsetzung notwendig. Die Höhenentwicklung ergibt sich aus der bestehenden Dachkonstruktion, die erhalten wird.

In der Planzeichnung werden sowohl die maximal zulässige Wandhöhe je Bauraum als auch die Anzahl der Vollgeschosse als maximal zulässig bzw. zwingend zu errichten (Innenhöfe der Teppichbebauung) festgesetzt. Für die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) werden aufgrund der Höhenlage des Geländes unterschiedliche Höhenbezugspunkte im Plan festgesetzt:

	WH	Höhenbezugspunkt
MU (1) / MU (2)	22,0 m	522,0 m ü.NHN
MU (2)	38,0 m	521,5 m ü.NHN
MU (3)	28,5 m	522,4 m ü.NHN
MU (4)	65,0 m	523,0 m ü.NHN
MU (5)	28,5 m	523,3 m ü.NHN
MU (6) / MU (7)	145,0 - 155,0 m	523,0 m ü.NHN
MU (8)	28,5 m	522,8 m ü.NHN

Es werden außerdem Festsetzungen getroffen, die eine Überschreitung der maximal zu errichtenden Wandhöhen durch Absturzsicherungen, Dachaufbauten sowie Lärm- und Windschutzwände zulassen. Diese müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückgesetzt werden und lösen somit keine zusätzlichen Abstandsflächen aus. Für die beiden Hochhäuser im MU (6) und (7) sind Dachaufbauten und technische Anlagen, mit Ausnahme von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie, auf der Dachfläche unzulässig.

Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung soll das Quartier Bezüge zur direkten Nachbarschaft aufnehmen und aufgrund der öffentlichen Nutzung der Paketpost-Halle und der damit verbundenen Bedeutung eine starke Identität entwickeln, die in den öffentlichen Stadtraum wirkt und die Silhouette Münchens mitprägt.

Hochhausstudie

Die Planung beinhaltet drei Hochhäuser, die nach der Hochhausstudie 2023 (HHS) zu behandeln sind: Zwei Hochhäuser der Höhenstufe „Stadtzeichen“ und ein „Stadtteilzeichen“. Aufgrund ihrer herausgehobenen Wirkung im Stadtbild stellt die Hochhausstudie besondere Anforderungen an Hochhäuser, die sich in Vorgaben zum Planungsprozess, den Qualitätskriterien und der Forderung nach einem gesellschaftlichen Mehrwert niederschlagen.

Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation und damit die Sinnfälligkeit jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Eine standort- und quartiersübergreifende Bedeutung von Orten und Funktionen, leistungsfähige Verkehrsanbindungen sowie ausgezeichnete strategische Positionen innerhalb des Stadtraums (Orientierungs- und Markierungsfunktion) sind weitere Standortkriterien für Hochhausentwicklungen mit stadtbildprägender Wirkung. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds heute eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen.

Planungsprozess

Die zeitliche Überschneidung der vorliegenden Planung mit der Finalisierung der mittlerweile beschlossenen Hochhausstudie führte dazu, dass die in der Hochhausstudie genannten spezifischen Verfahrensschritte für Hochhäuser nicht vollumfänglich durchgeführt werden konnten. Mit der Entscheidung für das Masterplanverfahren wurde gegenüber dem nach Hochhausstudie regelmäßig vorgesehenen Wettbewerb ein abweichender Ablauf verfolgt. So konnte frühzeitig eine hohe Bearbeitungstiefe erreicht werden. Eine Prüfung grundsätzlicher typologischer Varianten und die Einbindung eines Begleitgremiums zur Qualitätssicherung konnten auch in diesem Rahmen erfolgen. Anschließend wurden für das Projekt mit einem Bürger*innengutachten und der mehrmaligen Einbindung der Kommission für Stadtgestaltung zusätzliche spezifische Verfahrensschritte durchgeführt. Der gesamte Planungsablauf und eine Begründung des Vorgehens sind unter Ziffer 1 dargestellt. Gemäß der Hochhausstudie ist im Rahmen des Planungsprozesses besonders das Erfüllen der Qualitätskriterien von Bedeutung.

Teil des Billigungsbeschlusses wird ein Gestaltleitfaden für das PaketPost-Areal sein.

Zudem enthält der städtebauliche Vertrag die Verpflichtung, für das Hochhaus im MU (4) einen Realisierungswettbewerb mit Beteiligung der Landeshauptstadt München durchzuführen.

Stadtbildverträglichkeit

Mit den Objekthöhen von ca. 155 m werden die beiden hohen Türme des neuen Vertikal-Ensembles nach dem Olympiaturm mit seiner Höhe von 291 m die höchsten Gebäude im Münchner Stadtgebiet darstellen, und das Höhenmaß von ca. 146 m des O₂-Towers um bis zu 9 m übertreffen. Die visuell wahrnehmbaren Auswirkungen, die sich durch das geplante Objekt-Ensemble auf das Erscheinungsbild, die Silhouette, die Sichtbezüge im Stadtraum und auf die gestaltprägenden Bauwerke der Stadt München ergeben werden, wurden mit einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) ermittelt und überprüft.

Dabei wurden anhand repräsentativ ausgewählter Betrachtungspositionen das Wirkungspotenzial sowie mögliche Überschneidungen und Beeinträchtigungen mit den vorhandenen Wahrzeichen in der Stadtsilhouette überprüft. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu den spezifischen Themen „Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ sowie zu „Sichträumen in Bezug auf den Olympiapark“ sind hierbei berücksichtigt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung veranschaulichen sehr deutlich, dass durch die Errichtung des geplanten Hochhaus-Ensembles im Stadtraum des Münchner Westens, in einer Entfernung zum Stadtzentrum von ca. 4.500 m, ein neues Stadtzeichen mit einer außergewöhnlichen Zeichenhaftigkeit mit gesamtstädtischer Bedeutung entstehen wird. Anhand der Simulationen zu Sichtbezügen mit sehr großen Blickdistanzen, die bis ca. 14.000 m betragen, ist deutlich zu erkennen, dass insbesondere die beiden hohen Türme, die im engen Verbund mit der Paketposthalle als gestaltprägende Elemente eines Ensembles konzipiert sind, das Wirkungspotenzial einer Landmark entfalten und eine beeindruckende Dimension in die Stadtregion München einbringen werden. Sie werden eine Fernwirkung mit enormer Reichweite erzielen, die im Münchner Norden und Nordwesten über die Stadtgrenzen hinausreicht (z.B. Blick vom Dachauer Schlossberg). Die Fernwirkung des neuen Turm-Ensembles wird trotz seiner außergewöhnlichen Höhenentwicklung innerhalb des Münchner Stadtgebiets überwiegend an erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten wahrnehmbar sein. Es wird sich mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägenden Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums präsentieren, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen des Münchner Stadtgebildes entspricht. Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblebereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sichträumen und Sichtachsen mit Bezug auf den Altstadtbereich sowie die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen.

Der gewichtige, stadtbildrelevante Einfluss des neuen Vertikal-Ensembles bleibt jedoch nicht auf die erhöht gelegenen Betrachtungspositionen mit Fernsichtqualitäten beschränkt. Aufgrund der geplanten Dimensionen der Objekte und ihrer Lage im Münchner Westen, nahe der Bahnachse Hauptbahnhof-Laim-Pasing, nordöstlich der Friedenheimer Brücke, sowie in mittelbarer Distanz zu den beiden spezifischen, durch Baudenkmale geprägten Stadtbereichen des Olympiaparks und des Schlosses Nymphenburg, ergibt sich auch auf der Ebene des Stadtraums eine beachtliche Anzahl an Sichtbeziehungen zum geplanten Vertikal-Ensemble, die den umfassenden Umfang der Untersuchungen erforderlich machte. Generell treten die neuen Hochhaus-Objekte auch in den im Mittel- und

Nahbereich untersuchten Sichträumen mit einer eindrucksvollen Zeichenhaftigkeit in Erscheinung, insbesondere an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern (Bahnachse mit Hackerbrücke und Donnersberger Brücke, Arnulfpark und Hirschgarten, Theatron im Olympiapark, Schlossrondell Nymphenburg) sowie in Sichtachsen von Erschließungsräumen, die auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind (Hauptbahnhof, Max-Hirschberg-Weg, Leonrodstraße). In diesen Sichträumen sind ausnahmslos die beiden hohen Türme mit unterschiedlichen Anteilen ihrer Volumina und Bauhöhen deutlich sichtbar und entfalten jeweils eine äußerst zeichenhafte stadtbildprägende Wirkung im Hintergrund des Stadtraums.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist ferner festzuhalten, dass auch in Blicksituationen, in denen nur eine eingeschränkte Sichtbarkeit des Vertikal-Ensembles gegeben ist, die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und die Orientierungsfunktion dieses neuen Stadtzeichens voll zur Geltung kommt (Landaubogen, Theresienwiese - Ost, Romanplatz). Zu Blickbezügen aus der extrem weiträumigen und offenen Theresienwiese ist anzumerken, dass an Blickpositionen am süd-östlichen Rand lediglich die Krone des südlichen Turms des Ensembles die Kontur der Baumkulisse des Bavariaparks minimal überragt, und dadurch keine Beeinträchtigung der Wirkung und der Präsenz der Statue der Bavaria im Erscheinungsbild des Stadtraums entstehen wird. Volumenanteile des dritten Vertikal-Objekts mit der Bauhöhe von ca. 65 m werden nur in wenigen dieser untersuchten Sichträume erkennbar sein und keinen maßgeblichen stadtbildprägenden Eindruck im Erscheinungsbild des Münchner Westens hinterlassen.

In den Sichträumen im Nahbereich der umliegenden Quartiere des Paketpost-Areals (Lautensackstraße, Landsberger Straße und Steubenplatz) werden insbesondere die beiden hohen Türme mit einer markanten Präsenz und Zeichenhaftigkeit die lokale Szenerie nachhaltig verändern und dominieren. Sie werden mit ihrer ausgeprägten Gestik auf die beabsichtigte Wiederbelebung und programmatische Neubestimmung der Paketposthalle als zentraler öffentlicher Ort und die damit verbundene Installation eines neuen Quartiers mit einem spezifischen, multifunktionalen urbanen Charakter in das Stadtgebiet verweisen.

Innerhalb der Gesamtanlage des Baudenkmals 'Olympiapark München' wird vorwiegend an erhöht gelegenen Blickpositionen am und auf dem Olympiaberg und im Bereich des Theatrons die Konzeption und die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und Präsenz des neuen Gesamtensembles, insbesondere in Gestalt der beiden Türme, eindrucksvoll zur Geltung kommen. Sie werden im Verbund mit der Paketposthalle, die mit ihren außergewöhnlichen Abmessungen im Sichtraum von der Aussichtsebene des Olympiaparks ebenfalls wahrnehmbar ist, den neuen zentralen Ort nordöstlich der Friedenheimer Brücke visuell erfahrbar machen. In den topographisch moderat modellierten Bereichen des Olympiaparks werden nur an sehr wenigen Blickpunkten Anteile der neuen Vertikal-Objekte im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, ohne eine maßgebliche Wirkung im Stadtbild zu erzielen. Aufgrund der Lage des Paketpost-Areals im Stadtgebiet und der Distanz zum Olympiapark werden sich keine Hinterschneidungs- oder Überlagerungseffekte des neuen Gebäudeensembles mit gestaltprägenden Elementen des Olympiaparks ergeben. Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen UNESCO-Welterbes Olympiapark München befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen der Integrität und der Authentizität des Olympiaparks München zu erwarten.

Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der geplanten Hochhäuser an Betrachtungsstandorten

innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Formation des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem PaketPost-Areal ein neues Stadtzeichen mit gesamtstädtischer Bedeutung in den Münchner Stadtraum einbringen wird, welches den Rang eines Wahrzeichens beanspruchen wird, das weit über das Stadtgebiet hinaus visuell wahrnehmbar sein ist. Es wird mit seinen Dimensionen und seiner formalen Ausprägung die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Anhand der Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zudem zu erkennen, dass durch die neuen Vertikalobjekte Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet, die deren stadtbildprägende Wirkungen beeinträchtigen könnten, äußerst gering sind. Die erstellten Simulationen verdeutlichen zudem sehr anschaulich, dass die markante Zeichenhaftigkeit und die erhebliche stadtbildprägende und -verändernde Wirkung der geplanten Vertikalobjekte herausragende architektonische Qualitäten und eine signifikante gestalterische Eigenart einfordern. Sie haben der Präsenz und dem Rang eines Stadtzeichens mit dem geplanten Anspruch gerecht zu werden, analog zu den bestehenden beispielhaften Ikonen des Stadtbilds, München als Metapher zu repräsentieren. Damit einhergehend zeigt sich, dass die markante Präsenz des neuen Vertikal-Ensembles auf dem Entwicklungsbereich eine weitreichende Veränderung der vertrauten Szenerie des Stadtraums und der lokalen Silhouette des Münchner Westens nach sich ziehen wird.

In Bezug auf die Bewertung der Stadtbildverträglichkeit des geplanten Vorhabens und die Herausforderung, ein neues Stadtzeichen mit außergewöhnlichen Dimensionen in das Münchner Stadtgebilde zu integrieren ist abschließend anzumerken, dass eine wirksame Verankerung im Erscheinungsbild des Stadtraums im Wesentlichen durch die architektonischen Qualitäten der beabsichtigten Neubauten, die höchsten Ansprüchen zu genügen haben, zu gewährleisten ist. Durch den Nachweis von Qualitätskriterien gemäß der Hochhausstudie 2023, ist sicherzustellen, dass eine dem Anspruch des Vorhabens entsprechende, hochwertige architektonische Ausgestaltung der Objekte des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem PaketPost-Areal gewährleistet ist. Die Sicherung auf der Planungsebene erfolgt über Festsetzungen im Bebauungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag.

Zusätzlich wurde am 30.09.2021 ein Höhentest mit Fesselballons durchgeführt. Ein solcher Höhentest wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durchgeführt. Die Ergebnisse wurden für die drei Sichtfelder Olympiaberg, Alter Peter und Schloss Nymphenburg mit den jeweiligen Simulationen der SVU verglichen und dokumentiert.

Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg

Dieses Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossene Anlage und als baulichen Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als

Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen und der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde, als sog. „Sommerresidenz“ und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.

Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung der Hochhaustürme auf das Schloss Nymphenburg auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung am PaketPost-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt.

Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert mindernde Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von ca. 1.700 m Luftlinie nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.700 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbaren Bebauung.

Qualitätskriterien

Die konkrete Standorteignung für eine bestimmte Höhenentwicklung muss im Planungsprozess durch den Nachweis der Qualitätskriterien der Hochhausstudie zu Städtebau, Architektur, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima bestätigt werden. Die Umsetzung der Kriterien der einzelnen Kategorien ist für das geplante Hochhausensemble nachfolgend dargestellt.

01 Städtebau

01 1 städtebauliches Gestaltungsmittel

Die städtebauliche Begründung des Hochhausensembles ist die Markierung der Paketposthalle als besonderen und überregionalen Ort. Die Größe und die Form der Paketposthalle werden dabei als Maßstab für die Höhe und die Ausformung der beiden

Hochhaustürme herangezogen.

01 2 Berücksichtigung des Bestands

Die Auswirkungen der neuen Hochhäuser auf das Stadtbild und die Silhouette Münchens wurden insbesondere für Orte mit hoher öffentlicher Wahrnehmung und historische Sichtachsen untersucht. Dabei wurden auch in Planung befindliche Hochhäuser berücksichtigt. Auch die Auswirkungen auf in der Nähe bestehende historische Strukturen, Einzeldenkmäler sowie Ensembles wurden gutachterlich beurteilt und im vorangegangenen Abschnitt zur Stadtbildverträglichkeit ausführlich dargestellt. Es ergibt sich eine ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägende Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen entspricht.

01 3 Maßstäblichkeit

Die beiden Hochhaustürme am Birketweg nehmen die Maßstäblichkeit der denkmalgeschützten Paketposthalle auf. Sie entwickeln sich entsprechend der Spannweite der Bogenkonstruktion von 155 Metern in die Vertikale. Durch die zurück gesetzten Erdgeschosszonen und die weit auskragenden Vordächer werden Sockelbereiche ausformuliert, die in Verbindung mit den öffentlich zugänglichen Nutzungen in den unteren Etagen ein attraktives und wettergeschütztes Vorfeld schaffen. Das Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße orientiert sich in seiner Höhenentwicklung an der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke.

02 Architektur

02 1 Stadtraum

Die beiden Hochhaustürme am Birketweg spannen durch ihre Drehung zueinander einen Stadtraum auf, der im Zusammenwirken mit dem Platz zur Wilhelm-Hale-Straße und dem Vorfeld der Paketposthalle den Hauptzugang zum Quartier bildet. Die zurückgesetzten Erdgeschosszonen mit den allseitig umlaufenden Arkaden vermitteln zwischen öffentlichem und privatem Raum und bieten attraktive Freiflächen u.a. für Außengastronomie. Durch die Drehung der Türme liegen sich die Hauptzugänge gegenüber. Dies gilt auch für die an den Fassaden situierten Aufzüge, die den öffentlichen Raum auf direktem Wege mit den öffentlich zugänglichen Nutzungen in den oberen Geschossen verbinden.

Das Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße definiert in seiner Lage den Endpunkt des internen Parks und schafft dadurch besondere Lagequalitäten für den in diesem Haus vorgesehenen förderfähigen Wohnungsbau.

02 2 Figur und Baukörper

Die beiden Hochhaustürme am Birketweg nehmen in ihrer Ausformung die Bogenform der Paketposthalle auf. Sie verweisen somit in der Stadtsilhouette auf die in München einzigartige, öffentlich zugängliche Freifläche unterhalb des Hallendaches und die dort geplanten Nutzungen. Auch bei der Höhe der Erdgeschosszone werden Bezüge zur Hallenkonstruktion gesucht. So befindet sich das auskragende Dach auf rund 5 Meter Höhe und somit auf der Höhe der Auflager der Bogenkonstruktion.

Für die Figur und den Baukörper des Hochhauses an der Wilhelm-Hale-Straße definiert der Bebauungsplan Spielräume, die im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens

alternative Entwürfe erwarten lassen, um den am besten geeigneten Vorschlag auswählen zu können.

02 3 Fassade

Die beiden Hochhaustürme am Birketweg nehmen in der von der Kommission für Stadtgestaltung zur Weiterentwicklung empfohlenen Fassadenvariante „Vase II“ das Motiv der Rippendecke der Paketposthalle auf und entwickeln daraus eine ortsspezifische Antwort mit eigener Identität und Unverwechselbarkeit. Durch die gewellte Form der Fassade ist sowohl in der Fern- wie auch in der Nahwirkung mit einem lebendigen und abwechslungsreichen Licht- und Schattenspiel zu rechnen. In der weiteren Ausarbeitung ist darauf zu achten, dass alle technisch notwendigen Elemente gestalterisch integriert werden. Erste Überlegungen zur Integration von Photovoltaikelementen in die Fassade wurden der Kommission für Stadtgestaltung bereits vorgestellt.

Die Fassadengestaltung für das Hochhaus an der Wilhelm-Halle-Straße soll im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens erarbeitet werden.

03 gesellschaftlicher Mehrwert

03 1 Nutzungsmischung

In den beiden Hochhaustürmen am Birketweg sind die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Büro, Hotel sowie frei finanzierter Wohnungsbau und Wohnungen für systemrelevante Berufsgruppen wie z.B. Personen aus Heil- und Pflegeberufen, erzieherischen Berufen vorgesehen. Im Hochhaus an der Wilhelm-Halle-Straße soll förderfähiger Wohnungsbau (EOF, MMM, KMB) untergebracht werden (Hinsichtlich möglicher Fördermittelknappheit wird auf die Ausführungen im Vortrag der Referentin verwiesen). Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU diese Nutzungsvielfalt zu.

Als wichtige Bausteine tragen die Hochhäuser im Gesamtkonzept des PaketPost-Areals zur sozialen und funktionalen Durchmischung bei und fördern so ein lebendiges Miteinander, eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, soziale Integration und kurze Wege.

03 2 Öffentlicher Zugang

Eine Wohnnutzung wird im Bebauungsplan in den Erdgeschosszonen grundsätzlich ausgeschlossen. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der beiden Hochhaustürme am Birketweg und im Erdgeschoss des Hochhauses an der Wilhelm-Halle-Straße sind die Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.

Für die beiden obersten Geschosse der Hochhaustürme am Birketweg wird im Bebauungsplan Gastronomie (z.B. Biergarten), bzw. eine öffentliche Sondernutzung (kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Nutzung) festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert damit die Zugänglichkeit der obersten Geschosse, deren barrierefreie Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit über separate Aufzüge gewährleistet wird.

Die öffentliche Zugänglichkeit macht die Hochhäuser für die Stadtgesellschaft erlebbar und bindet die Gebäude in das Lebensumfeld der Menschen ein.

03 3 Weiterentwicklung des Umfelds

Die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal sind wichtige Bausteine in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzeption. Insbesondere im Zusammenspiel mit der Paketposthalle als öffentlicher Freiraum und der damit verbundenen Bedeutung werden urbane Aufenthaltsräume mit hoher Qualität und einer starken Identität geschaffen, die in den öffentlichen Stadtraum wirken und die Silhouette Münchens mitprägen (s. Kapitel 4 Nutzungskonzept für die Paketposthalle, s. Kapitel 6.1.1 geplante Wettbewerbe). Mit dem überdachten Stadtplatz in direkter Nachbarschaft entsteht ein den Dimensionen und Nutzungen der Hochhäuser angemessener Stadtraum. Dieser wird durch den öffentlichen Quartierspark ergänzt.

04 Klima und Nachhaltigkeit

04 1 Stadtklima

Als Teil der Gesamtentwicklung wurden die Auswirkungen der Hochhäuser auf die Durchlüftung, das Mikroklima und auf die Aufenthaltsqualität des unmittelbaren Umfelds im Rahmen der gutachterlichen Gesamtbetrachtung untersucht. Zudem wurden die Auswirkungen der beiden Hochhaustürme am Birketweg auf den Windkomfort der Freiflächen begutachtet. Die Ergebnisse zu den einzelnen Auswirkungen sind unter Kapitel 4.22 und 4.31 dargestellt.

04 2 Ressourceneffizienz

Im Rahmen der Gesamtkonzeption wurde ein Energiekonzept erstellt, in dem die Reduktion des Energiebedarfs des Quartiers sowie die regenerative Energiegewinnung im Quartier und der Umgebung evaluiert wurde inklusive Energiebedarfsanalyse (Wärme, Kälte, Strom). Dabei besitzen die Fassaden der beiden Hochhaustürme am Birketweg ein sehr großes Potential für die Nutzung solarer Strahlungsenergien. Das Energieversorgungskonzept ist unter Kapitel 4.31 beschrieben.

Für das gesamte Planungsgebiet wurden auch die Einsparpotentiale für CO₂ (in der Erstellung der Gebäude) für Holzbauweise und Holz-Hybrid-Bauweise im Vergleich zur Massivbauweise ermittelt. Für die von der Kommission für Stadtgestaltung zur Weiterbearbeitung empfohlene Fassadenvariante der beiden Hochhaustürme am Birketweg wurden die Potentiale für Photovoltaikanlagen geprüft, diese sollen im Rahmen des Energiekonzeptes für das Gesamtquartier genutzt werden. Für das Hochhaus an der Wilhelm-Hale-Straße wird die Errichtung in Holz beziehungsweise Holz-Hybrid-Bauweise als Selbstverpflichtung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bei der weiteren Ausarbeitung der Hochhausprojekte soll der gesamte Primärenergiebedarf weiter auf ein möglichst niedriges Niveau gesenkt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien soll weiter erhöht und gleichzeitig ein eigener Beitrag zur Energiegewinnung geleistet werden. Dabei soll im weiteren Verfahren neben der Herstellung und dem Betrieb auch die Nachnutzung beziehungsweise der Rückbau und das Recycling vertieft untersucht werden. Dabei sollen Bauteile und Materialien mit einem langen Lebenszyklus verwendet werden. Gleichzeitig soll ein hoher Grad an recyclebaren Materialien angestrebt werden. Bei hybriden Bauweisen mit Holz ist auf die Verwendung von Produkten aus nachhaltiger Forstwirtschaft zu achten.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption wurden versiegelte und unterbaute Flächen auf das

notwendige Maß reduziert. Die Freiflächen werden so gestaltet, dass sie sich auch bei Über- und Unterbauung positiv auf das Mikroklima (s. Kapitel 4.31) auswirken und für das Regenwassermanagement (s. Kapitel 4.26) zur Verfügung stehen.

04 3 Mobilität

Das Planungsgebiet und somit auch die geplanten Hochhausstandorte sind durch leistungsstarke öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Maßnahmen zur besseren Anbindung des Plangebietes an die Haltestellen des ÖPNV wurden geprüft.

Durch das für das Gesamtquartier entwickelte Fuß- und Radwegenetz sind die Hochhäuser gut und barrierefrei eingebunden. Abstellmöglichkeiten für nicht motorisierten Individualverkehr werden in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

Für die Gesamtplanung wurde ein umfangreiches Mobilitätskonzept zur Förderung des Umweltverbunds erstellt. Durch ein innovatives Mobilitätsmanagement werden die notwendigen Stellplätze für den MIV auf ein Minimum reduziert. Logistik, Besucherverkehre und Ver- und Entsorgung werden freiraumschonend über die GTGa abgewickelt. Vorrichtungen für das Laden von Elektrofahrzeugen sind geplant. Die einzelnen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes sind unter Punkt 4.10 bis 4.12 dargestellt.

Die Umsetzung der Qualitätskriterien ist in der weiteren Planung und in der Realisierung zu berücksichtigen.

4.6 Abstandsflächen und Belichtung

Mit der Neubebauung wird das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung in dieser zentralen Stadtlage verfolgt. Zur Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung im Plangebiet wurden die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien sowie maximale Wandhöhen festgesetzt.

Werden im Bebauungsplan Außenwände zugelassen, deren Abstandsflächen die sich aus Art. 6 Abs. 4 bis 5a BayBO ergebende Tiefe nicht einhalten können, wird für diese Außenwände die Tiefe der Abstandsfläche auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.

Gemäß Art. 6 Abs. 5a BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Auf Ebene der Bauleitplanung können somit unter Berücksichtigung der Faktoren Einhaltung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H oder Lichteinfallswinkel kleiner 45° ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden.

Die Bereiche, in denen dies nicht gegeben ist, wurden im Rahmen einer Besonnungs- und Verschattungsstudie anhand der DIN EN 17037 näher untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

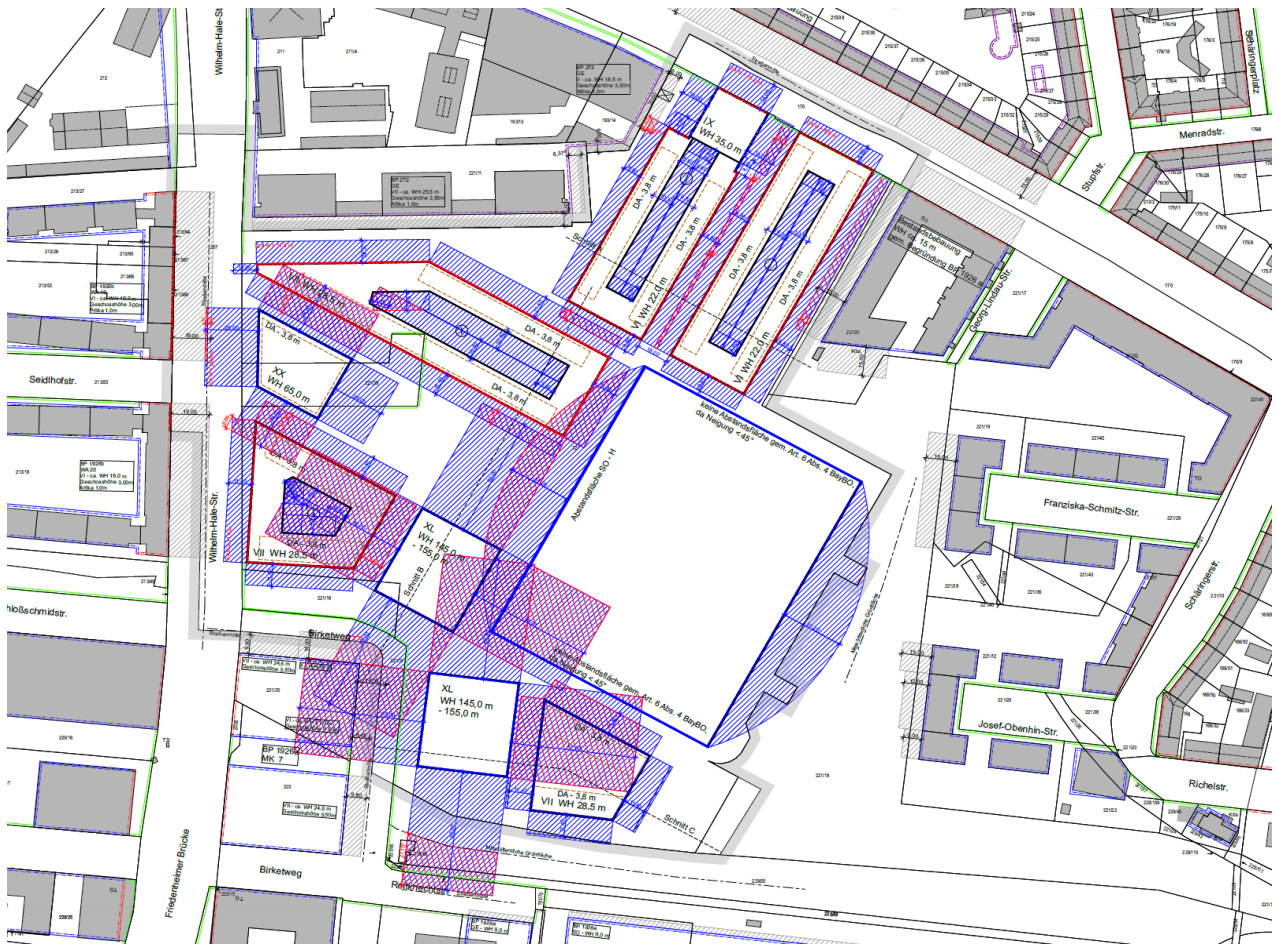


Abb. 1: Abstandsflächen: bgsm/LHM, 2024

Abstandsflächen außerhalb des Plangebietes

Aufgrund der größeren Höhenentwicklung der Neubebauung vergrößern sich die Abstandsflächen gegenüber den sich aus dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a bzw. dem Bestand ergebenden Abstandsflächen.

Im Bereich der Arnulfstraße werden die Abstandsflächen eingehalten.

In folgenden Bereichen wird jeweils die Mitte der Straßenverkehrsfläche überschritten:

- Für das MU (4) im Bereich der Wilhelm-Hale-Straße um bis ca. 0,95 m;
- Für das MU (6) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 37,3 m;
- Für das MU (7) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 39,6 m;
- Für das MU (7) im Bereich der Reitknechtstraße um bis ca. 27,1 m.

Mittels einer Besonnungs- und Verschattungsstudie des Büros Eisenlauer Architekten und Stadtplaner, München (11/2023), wurde in allen genannten Bereichen nachgewiesen, dass die Abstandsflächentiefen keine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung (Büro/ gewerbliche Nutzung) bewirken.

Aufgrund der sensibleren Wohnnutzung im WA 19 im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926b wird per Satzungsbestimmungen geregelt, dass die Abstandsflächen im Bereich des MU (4) an der Wilhelm-Hale-Straße bis zur Straßenmitte einzuhalten sind.

Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes

Größtenteils werden innerhalb des Plangebietes die Abstandsflächen gemäß BayBO bzw. ein Lichteinfallswinkel von 45° eingehalten.

Anhand der Ergebnisse der Besonnungs- und Verschattungsstudie ist festzustellen, dass in einigen Bereichen des Planungsgebietes, in denen die Abstandsflächen (0,4 H) nicht eingehalten sind und der Lichteinfallswinkel von 45° nicht gegeben ist, auch die Besonnungsdauer von mind. 1,5 h für die Empfehlungsstufe „Gering“ gemäß der DIN EN 17037 nicht erreicht wird (s. Abb. 2).

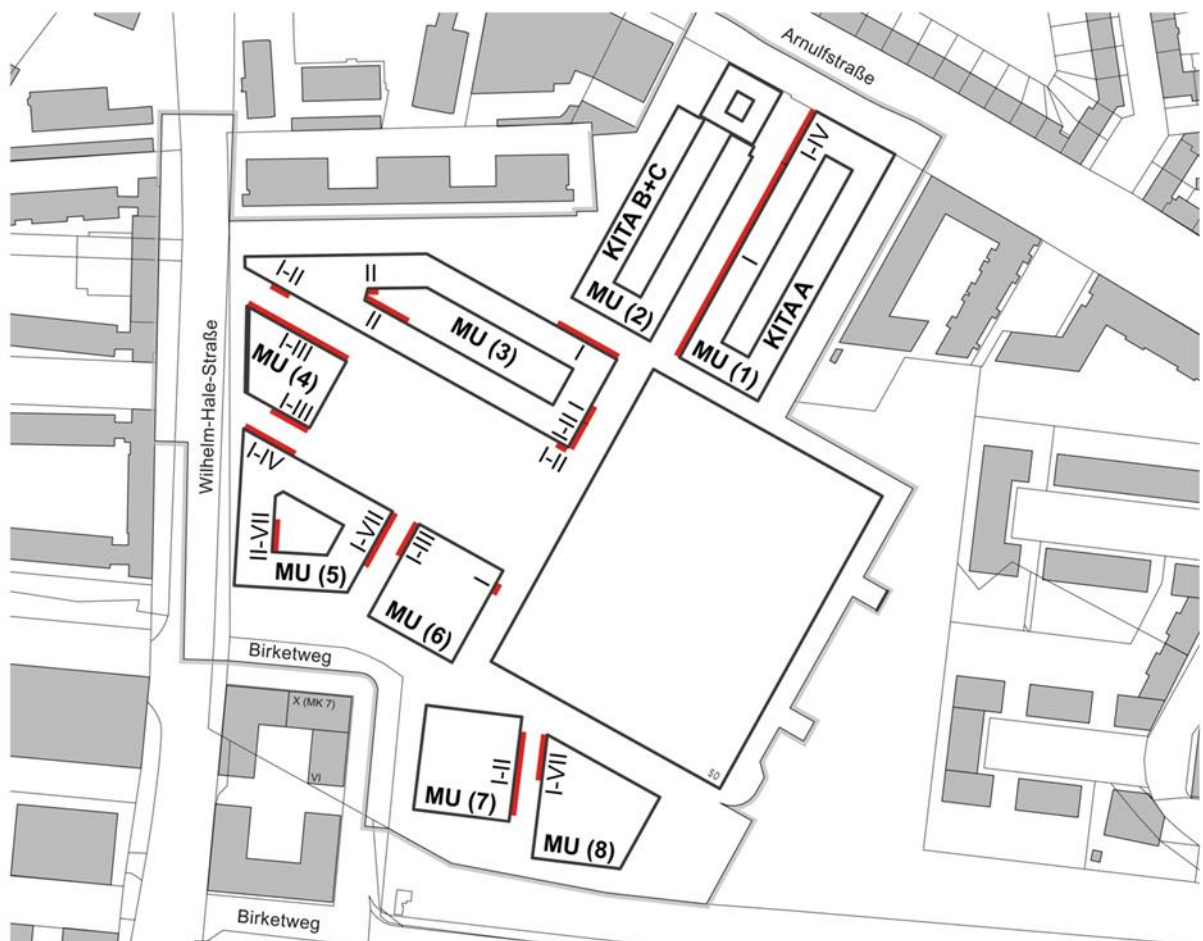


Abb. 2: Kritische Fassadenbereiche aus Abstandsflächenunterschreitung / Belichtung 45°: Eisenlauer / LHM

Zugleich ist jedoch festzustellen, dass bei mehreren dieser Bereiche die Möglichkeit besteht, aufgrund von entsprechenden Zuschnitten und Orientierungen der Grundrisse für die dort möglichen Wohneinheiten sicherzustellen, dass über angrenzende oder gegenüberliegende Fassadenbereiche eine ausreichende Belichtung und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der oben genannten Fassadenbereiche angeordnet werden muss.

Abschließend ist daher festzustellen, dass aufgrund der Erkenntnisse der erstellten Besonnungs- und Verschattungsstudie mit der vorliegenden Planung die planerische Grundlage gegeben ist, dass für die innerhalb des Plangebietes realisierbaren Nutzungsbereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

4.7 Fassaden, Fassadenbegrünung

Neben den Dachflächen können die Fassaden einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung im Quartier, für die Gewinnung von Energie, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse und zur Erhöhung der Artenvielfalt leisten. Die getroffenen Festsetzungen sind zudem Resultat der Untersuchung zum Mikroklima sowie Bestandteil des Energiekonzeptes.

Für alle Fassaden wird ein Mindestgrad der Reflexion der Fassade festgelegt. Dieser kann durch die Farbgebung, durch die Wahl des Materials oder die Beschaffenheit der Oberfläche erreicht werden.

Die Fassaden der Hochhaustürme im MU (6) und MU (7) sollen durch die Energiegewinnung einen Beitrag für die Stadtgesellschaft leisten. Daher wird ein Mindestmaß an Fassadenflächen für die Nutzung solarer Energie festgesetzt. Das Mindestmaß berücksichtigt die Notwendigkeit von Fenstern sowie eine Gestaltungsfreiheit in der Objektplanung. Der Flächenanteil ist in der Fassadengestaltung, die der Kommission für Stadtgestaltung im Mai 2023 vorgestellt wurde, bereits berücksichtigt. In der weiteren Ausarbeitung der Hochhausplanung können weitere Flächenpotentiale technisch und auf ihre Gestaltqualitäten hin geprüft werden.

Die beiden Hochhaustürme im MU (6) und MU (7) sind aufgrund der technischen Anforderungen an die Gebäude nicht für eine Fassadenbegrünung geeignet.

Alle übrigen Gebäude der Teilbaugebiete MU (1) bis MU (5) und MU (8) sind für eine Fassadenbegrünung grundsätzlich geeignet, für diese wird ein Flächenanteil von 30% der Fassade als zu begrünen festgesetzt. Im Bereich der hinweislich dargestellten Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen ist eine Fassadenbegrünung aus Sicherheitsgründen nicht vorgesehen. Fassadenbegrünungen sind Teil der Klimaanpassungsmaßnahmen. Durch Verdunstungseffekte, Beschattung und Verringerung von Rückstrahlflächen tragen Fassadenbegrünungen auch zur Verbesserung des Mikroklimas (Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Strahlungstemperatur) bei.

In den Innenhöfen sowie an der Süd- und Ostfassade des MU (8) ist eine Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss möglich. In den übrigen Bereichen ist dies aufgrund der gebäudeumlaufenden Arkaden nicht möglich. An diesen Fassaden ist eine fassadengebundene Begrünung möglich, z.B. geschossweise in Pflanztrögen. Unabhängig von der Wahl der Fassadenbegrünung ist den Anforderungen des Brandschutzes und den technischen Möglichkeiten der Feuerwehr Rechnung zu tragen. Daher wird eine Begrünung voraussichtlich 15 m nicht überschreiten können und ist nur bis zum fünften Obergeschoss verpflichtend umzusetzen.

Eine verpflichtende Umsetzung von Photovoltaik auf dem Hallendach des Sondergebietes (SO) überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen ist auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgrund von Aspekten hinsichtlich Denkmalschutz, technischer Möglichkeiten und Brandschutz nicht verbindlich regelbar. Es wird jedoch empfohlen die Anordnung von Photovoltaikelementen parallel zur Bogenkonstruktion im Zuge der Objektplanung

vorzusehen.

4.8 Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen auf den Dächern

Für einen homogenen Charakter der Bebauung und zur Sicherstellung der Begrünung und Nutzung der Dachflächen werden im urbanen Gebiet durchgehend Flachdächer festgesetzt. Für das Sondergebiet (SO) erfolgt keine Festsetzung zur Dachform, da sich diese aus der nachrichtlichen Übernahme des Denkmals ergibt.

Die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlichen technischen Anlagen und Dachaufbauten, insbesondere Kühl- und Wärmeanlagen sowie Be- und Entlüftung, sind in begrenztem Umfang zulässig, um insbesondere eine gute Nutzung der Dachflächen zu Freiraumzwecken zu gewährleisten. Entsprechend werden Vorgaben zu Art, Größe und Anordnung der Dachaufbauten und technischen Anlagen getroffen. Diese tragen zu einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft bei und sichern den Anteil für die nutzbaren Gemeinschaftsdachgärten. Da das städtebauliche Konzept Dächer in verschiedenen Höhen vorsieht, werden die Festsetzungen je nach Situation und Funktion differenziert für die Teilbaugebiete und Dächer aufgenommen.

Auf den Dachflächen mit Wandhöhen bis 28,5 m der Teilbaugebiete MU (1) bis MU (5) und MU (8) werden Dachaufbauten und technische Anlagen in der Fläche bezogen auf die Dachfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt. Mit der Beschränkung wird den verschiedenen Nutzungsansprüchen hinsichtlich Begrünung, Erholung und nachhaltigem Regenwassermanagement auf den Dächern Rechnung getragen.

Zur Ordnung und Bündelung der Dachaufbauten und technischen Anlagen sind in der Planzeichnung Bereiche für Dachaufbauten mit der maximalen Höhe festgesetzt. Das Entwurfskonzept sieht vor, diese in einer Pergolen-Struktur einzubetten, sie räumlich zu fassen und gleichzeitig die Aufenthaltsflächen auf den Dächern zu beschatten. Die übrigen Flächen sollen von Dachaufbauten und technischen Anlagen freigehalten werden, um in diesen Bereichen eine intensive Dachbegrünung mit Sträuchern und Bäumen der 3. Wuchsordnung zusammenhängend zu ermöglichen. Um Pflanzbeete für die Dachbegrünung mit dem vorgeschriebenen notwendigen Bodenaufbau (vgl. Kap. 4.9) errichten zu können, sind Aufkantung für Pflanzbeete auch außerhalb der Umgrenzungen für Dachaufbauten zulässig.

Um eine Dachnutzung zu ermöglichen, bedarf es neben den vorgenannten Einrichtungen einer Regelung zu Absturzsicherungen und Lärm- und Windschutzwänden. Um keine Abstandsflächen außerhalb des Gebäudes auszulösen und die Wirkung als zusätzliches Geschoss zu vermeiden, sind Dachaufbauten, Brüstungen sowie Pflanzbeete um das Maß ihrer Höhe bezogen von der Gebäudeaußenkante bzw. Attika zurückzusetzen.

Zielsetzung ist es, den Energiebedarf des Quartiers zu einem hohen Anteil im Quartier zu decken. Um dies zu erreichen sind 35 % der Dachflächen als Modulfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu realisieren. Dies entspricht lt. Energiekonzept (Stand 30.10.2024) ca. 7500 m² Modulfläche. Gleichzeitig sollen die Dächer möglichst großflächig als Erholungsflächen genutzt werden. Daher sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie nur in Verbindung mit Pergolen zulässig, die mit ausdauernden Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sind. Um die intensive Begrünung auch unter den Pergolen zu sichern, sollen lichtdurchlässige Anlagen in Schrägstellung umgesetzt werden. In den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (3) und MU (5) sind auf den Dachflächen über den zwingend festgesetzten eingeschossigen Bauteilen (angehobene Innenhöfe)

Dachaufbauten und technische Anlagen ausgeschlossen, da die Freiraumnutzung nicht durch Einbauten beschränkt werden soll. Abweichend davon wird jeweils ein Oberlicht in Verbindung mit den darunterliegenden Gebäudedurchgängen zugelassen, um die ebenenartigen Wegeverbindungen natürlich zu belichten und attraktiv zu gestalten.

Die Dachfläche des Bauteils mit einer maximalen Gebäudehöhe von 35 m im Teilbaugebiet MU (2) wird aufgrund der bestehenden technischen Einrichtungen auf dem Bestandsgebäude nicht als Gemeinschaftsdachfläche festgesetzt. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind die Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,5 m, von der Dachkante zurückzusetzen, ihre Höhe wird auf 3,8 m beschränkt. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Energie, die hier ebenfalls einen Dachflächenanteil von mindestens 35 % erreichen sollen.

Entsprechend der Zielsetzung der Hochhausstudie, alle technisch notwendigen Elemente und Dachaufbauten in die Figur des Hochhauses zu integrieren, werden Dachaufbauten in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie mit einem Mindestumfang von 35 % der Dachfläche. Um eine Wirkung der Anlagen auf die Gesamtfigur der Hochhäuser zu vermeiden, sind diese liegend anzuordnen und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche zurückzusetzen.

Die Flächen, die für die Anordnung von technischen Anlagen auf den Dächern im urbanen Gebiet zulässig sind, beeinflussen die künftige Wahl des Energiekonzeptes. Da je nach Wahl des Energiekonzeptes unterschiedlich große technische Anlagen für beispielsweise notwendige Kühl- oder Luftwärmeaggregate benötigt werden, können ggf. die für Dachaufbauten und technische Anlagen zulässigen Flächen nicht ausreichen. Ein größerer Spielraum ist jedoch vor dem Hintergrund der zwingend benötigten Freiflächen nicht möglich.

Im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ steht die Paketposthalle unter Denkmalschutz. Daher werden Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die Dachhaut stehen, nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um die Ziele der Klimaneutralität der LH München und der Eigenversorgung des Quartiers zu unterstützen. Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde die grundsätzliche technische Möglichkeit untersucht. Dabei konnten Lösungen gefunden werden, die an den sonnenzugewandten Seiten der Bogenlamellen angebracht werden können. Eine Prüfung hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Denkmalschutz ist im Zuge der Objektplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich. Eine Flächengröße kann daher im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Ein möglichst hoher Anteil an Solarenergienutzung ist jedoch anzustreben. Ebenso ist im Zuge der Objektplanung die Belastbarkeit des Hallendaches insbesondere unter Berücksichtigung der sich durch die Bebauung ergebenden neuen Windverhältnisse zu prüfen. Es wird auf Ziffer 4.23 verwiesen, wo dieser Aspekt näher ausgeführt wird.

4.9 Dachbegrünung, Dachgärten, Dachterrassen

Die Begrünungs- und Nutzungsfestsetzungen sowohl in den angehobenen Innenhöfen als auch auf den Dachflächen sollen eine ruhige Dachlandschaft, dauerhafte Begrünung und vielseitige Nutzbarkeit sichern.

Dabei wird in Bezug auf die Anteile der einzelnen festgesetzten Elemente zwischen den eingeschossig überbauten Innenhöfen und den obersten Dachflächen der Gebäude

unterschieden.

Die angehobenen Innenhöfe entsprechen in ihrer Qualität und Funktion einer ebenerdigen unterbauten Freifläche und sind für eine uneingeschränkte Nutzung für alle Personengruppen durchgehend nutzbar, zugänglich und barrierefrei zu gestalten.

Die Innenhöfe sind auf der gesamten Fläche, mit Ausnahme von Zuwegungen und Spielplätzen, intensiv zu begrünen und mit mittelgroßen oder kleinen Bäumen zu bepflanzen. Um diese Begrünung langfristig zu sichern, wird als Mindestmaß für die durchwurzelbare Höhe 100 cm festgelegt. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet, die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert sowie Flächen zur Regenwasserretention geschaffen werden. Ausnahmsweise sind 80 cm in den Übergangsbereichen in einer max. Breite von 1,5 m zu den Fassaden zulässig, um einen stufenlosen Zugang zu den Innenhöfen zu ermöglichen.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Naturhaushalts im Planungsgebiet werden Baumpflanzungen in den Innenhöfen festgesetzt. Die Bäume übernehmen künftig eine kühlende Funktion, dienen als Schattenspender und bieten neuen Lebensraum für Vögel und Insekten. Der Schlüssel für jeden zu pflanzenden Baum bemisst sich dabei an der Fläche für Gemeinschaftsdachgärten (GDG). Die Festlegung der Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen in den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) dient einer gleichmäßigen Verteilung der Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes

Die obersten Dachflächen der Gebäude, ausgenommen in MU (6) und MU (7), sind aus ökologischen und aus ästhetischen Gründen mindestens extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von Erschließungsflächen, Spielflächen und Aufenthaltsflächen.

Eine Begrünung der Dachflächen der beiden Hochhaustürme im MU (6) und MU (7) wird nicht gefordert, da aufgrund der zu erwartenden Wettereinflüsse, insbesondere Wind, diese nicht sicher gewährleistet werden kann.

Die Nutzung der Dachbereiche als Freiflächen bildet in den verdichteten Baugebieten eine attraktive und wertvolle Ergänzung des ebenerdigen Freiraumangebots. Besonders die zusammenhängenden Dachflächen der Teilbaugebiete MU (1) bis MU (5) und MU (8) bieten sich für eine gemeinschaftliche Dachflächennutzung an, um die ebenerdigen Freiraumangebote qualitativ zu ergänzen. So sind u.a. neben Aufenthalts- und Pflanzflächen sowohl in den Innenhöfen als auch auf den Dachflächen der vorgenannten Gebiete die notwendigen Spielflächen gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO gemäß Masterplanung nachgewiesen. Um die gemeinschaftliche Dachnutzung zu sichern, werden diese Flächen neben der hinweislichen Darstellung in der Planzeichnung rechtlich über die Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag gesichert. Für eine uneingeschränkte Nutzung für alle Personengruppen sind die Dachflächen durchgehend nutzbar, zugänglich und barrierefrei zu gestalten.

Die textlichen Festsetzungen zur Höhe des durchwurzelbaren Bodenaufbaus und zum Anteil von intensiver und extensiver Begrünung sowie die Begrenzung von Dachaufbauten, technischen Anlagen und Zuwegungen dienen einerseits dem Regenwasserrückhalt und der Erhöhung der lokalen Verdunstung im Sinne des Schwammstadtprinzips und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Andererseits sichern sie ein Mindestmaß an Grünausstattung mit kleinen und mittelgroßen Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Staudenpflanzungen und unterstützen die bioklimatischen Wirkungen und die Biodiversität.

Die Begrünung auf den obersten Dachflächen wird in Verbindung mit dem Mindestmaß an durchwurzelbarer Höhe differenziert nach Funktion der Flächen betrachtet, um eine Flexibilität bei der Anordnung von technischen Anlagen und Dachaufbauten zu gewährleisten und gleichzeitig die Begrünung zu sichern. Die obersten Dachflächen sind zu 35 % intensiv und 20 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Darüber hinaus werden in den Teilbaugebieten jeweils eine unterschiedliche Anzahl an Baumneupflanzungen festgesetzt. Die Unterschiede in der Pflanzdichte beruhen auf dem Bedarf an Freiflächen für die Bewohner*innen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2), da ebenerdig und in den Innenhöfen die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen angeordnet sind. Das Planungskonzept sieht außerhalb der Dachflächen dicht bepflanzte Gehölzflächen mit kleinen Bäumen vor. Da diese einen wichtigen Beitrag für die mikroklimatische Situation im Gebiet leisten, werden diese festgesetzt. Entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen an die Bepflanzung werden verschiedene durchwurzelbare Mindesthöhen benötigt, so sind für die intensive Begrünung 45 cm, die extensive 20 cm und für Baumpflanzungen eine Vegetationsschicht von 80 cm festgesetzt. Dadurch soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe gewährleistet und die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert werden.

Für alle Dachflächen wird zusätzlich eine Niederschlagsretentionsschicht mit einem Mindestmaß von 10 cm festgesetzt, um dem Regenrückhalt und der lokalen Verdunstung nach dem Schwammstadtprinzip Rechnung zu tragen.

4.10 Verkehrskonzept/ Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt über die bestehenden umgebenden Straßen, die Arnulfstraße im Norden, die Wilhelm-Hale-Straße im Westen, den Birketweg im Süden sowie über die neu zu errichtende Stichstraße U-1832 nördlich des MU (3), direkt südlich des bestehenden Gewerbegebietes, die über einen neuen Knotenpunkt an die Wilhelm-Hale-Straße angebunden wird. Die interne Kfz-Erschließung wird über die Gemeinschaftstiefgarage gesichert, die neben Stellplätzen auch die Anlieferung im Untergeschoss der Teilbaugebiete gewährleistet.

Die Stichstraße ist notwendig, um die Hauptzufahrt zur GTGa abwickeln zu können. Durch den neuen Knotenpunkt, der gegenüber dem Knoten Seidlhof- /Wilhelm-Hale-Straße nach Norden versetzt angeordnet wird, ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Signaltechnik, um einen ausreichenden Verkehrsfluss innerhalb der Wilhelm-Hale-Straße zu gewährleisten. Demgegenüber steht die Möglichkeit, schutzbedürftige Nachbarschaften wie auch den zentralen Bereich des Planungsgebietes vor Verkehrs- und Gewerbelärm schützen zu können. Die immissionstechnische Prüfung eines Zufahrtsbereichs direkt gegenüber der Seidlhofstraße hat Lärmkonflikte durch Gewerbelärm für die Gebäude westlich der Wilhelm-Hale-Straße (WA 19 und WA 20) des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926b ergeben. Zudem kann durch die randliche Lage der Planstraße U-1832 der zentrale Bereich des Planungsgebietes als großzügige öffentliche Grünfläche entwickelt werden, als attraktiver Vorbereich für die Paketposthalle.

Durch die Entwicklung des PaketPost-Areals werden gemäß Verkehrsgutachten circa 8.500 Kfz-Fahrten/24h im Quell- und Zielverkehr generiert. Die angrenzenden Knotenpunkte (Elsenheimerstraße / Landsberger Straße, Wilhelm-Hale-Straße/ Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße/ Seidlhofstraße, Steubenplatz und Wilhelm-Hale-Straße/ Neue Stichstraße) besitzen für das induzierte Verkehrsaufkommen des PaketPost-Areals noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Das Vorhaben kann somit leistungsfähig erschlossen werden.

Das abseits von öffentlichen Erschließungsstraßen angeordnete Sondergebiet (SO) „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ wird überwiegend unterirdisch über die GTGa erschlossen (s. Kapitel 4.11). Zudem ist das SO über die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1836 und U-1834 erreichbar, so dass die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung auch für dieses Baugebiet gesichert sind.

Im Plangebiet werden insgesamt fünf Verkehrsflächen, die öffentlich gewidmet werden, mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Bereich für Fußgänger*innen (U-1833, U-1834 und U-1835) und
- Bereich für Fußgänger*innen sowie Radverkehr (U-1836 und U-1837)

In allen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger*innen dienen dem Aufenthalt und dem Verweilen sowie als Nord-Süd-Wegeverbindung für den allgemeinen Fußverkehr. In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (U-1833) sind auch Spielflächen geplant.

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger*innen sowie Radverkehr dienen ebenfalls dem Aufenthalt und dem Verweilen sowie als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und untergeordneten Radverkehr in Ost-West-Richtung.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1834 und U-1836 dienen darüber hinaus in Ausnahmefällen zur Anlieferung des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“. Da diese Anlieferungen später durch verkehrliche Anordnungen geregelt werden können, werden sie in der Satzung nicht allgemein zugelassen. Eine Einschränkung ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit und die Nutzung der Freiflächen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Für Großveranstaltungen in der Paketposthalle kann die Halle direkt mit LKWs angeliefert werden. Hierfür wurde der Nachweis erbracht, dass LKWs die Halle vorwärts befahren und vorwärts wieder ausfahren können. Für die regelmäßigen Ereignisse wie Wochenmärkte können kleinere Fahrzeuge die Halle befahren. Die Anlieferung der festen Einbauten Gastronomie und Galerie soll allerdings über die Gemeinschaftstiefgarage bzw. das Untergeschoss erfolgen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1834 und U-1836 können für Pflege bzw. Unterhaltungsmaßnahmen der öffentlichen Grünfläche befahren werden. Die hiermit verbundenen Fahrbewegungen sind im Sinne der Verkehrssicherheit vorwärts zu fahren. Rückwärtige Fahrbewegungen insbesondere auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auszuschließen. Bei der Herstellung ist darauf zu achten, dass der Untergrund so hergestellt wird, dass er für die Befahrbarkeit durch schwere Fahrzeuge geeignet ist.

Um auch die Erreichbarkeit der Teilbaugebiete MU (6) und MU (8) zu gewährleisten, ist für diese die Zufahrt für Pflege- und Unterhaltsfahrzeuge auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1834 und U-1836 zulässig.

Das PaketPost-Areal soll ein belebtes und attraktives Quartier werden, bei dem die Bewohner*innen und Besucher*innen von vielfältigen Angeboten und Aktivitäten in ihrer

Umgebung profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote und Büroräume erfordern bereits in einer frühen Phase des gesamten Mobilitätsplans entsprechende Lieferstrategien. Der Masterplan definiert das Areal als ein oberirdisch autofreies, fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier. Die Kfz-Stellplätze werden in einer GTGa untergebracht, die wesentliche Erschließungsfunktionen übernimmt. Auch der Busverkehr, bei dem es sich nicht um einen Busverkehr im Sinne des öffentlichen Personennahverkehrs handelt, sowie alle Logistikverkehre werden unterirdisch abgewickelt.

Um dies zu ermöglichen, bedarf es einer weitgehenden Unterbauung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Ebenso stehen die notwendigen Drainage- und Dükerleitungen im technischen Zusammenhang mit dem Wasseraufstau südlich der Außenwände der GTGa. Dort muss das Wasser aufgefangen und um die GTGa nach Norden geleitet werden. Die Flächengröße der GTGa wurde mit der Zielsetzung von maximal 3 Untergeschossen optimiert. Zur planungsrechtlichen Erschließung sind die in diesem Bereich oberhalb der GTGa liegenden Flächen öffentlich als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu widmen. Planungsalternativen für die GTGa sowie Festsetzungsalternativen zur öffentlichen Widmung wurden geprüft.

In der Planzeichnung sind in der Arnulfstraße nördlich von MU (1) und MU (2) zwei signalisierte Fuß- und Radverkehrsquerungen hinweislich dargestellt. Die westliche Querung ist bereits im Bestand vorhanden. Die Stadtwerke München (SWM) beabsichtigen künftig im gesamten Netz die Nutzung von Trambahnen mit einer Länge von 56 m, weswegen auch die Trambahnhaltestelle „Briefzentrum“ perspektivisch verlängert werden muss. Im Zuge der Haltestellenverlängerung kann am östlichen Ende des Wartebereiches eine zusätzliche Fuß- und Radverkehrsquerung geprüft werden, um den Fahrgästen ein sicheres Überqueren der Arnulfstraße zu ermöglichen und die Barrierefreiheit zu gewährleisten. Außerdem kann so die Haltestelle schneller über zwei Wege verlassen werden. Dies steigert vor allem bei Großveranstaltungen in der Postpakethalle die Verkehrssicherheit. Zudem wird dadurch eine direkte Anbindung an die östlich von MU (1) geplante Radverkehrsverbindung geschaffen.

Da der Termin zum Ausbau der Haltestelle noch nicht feststeht, kann interimsmäßig ein Zweirichtungsradweg auf der Südseite der Arnulfstraße zwischen der bestehenden Quermöglichkeit über die Arnulfstraße und dem Radweg östlich von MU (1) realisiert werden.

4.11 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge

Nachweis Kfz-Stellplätze

Im Sinne einer zukunftsfähigen Mobilität gibt es in München die Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau zu reduzieren. Ergänzend dazu wird im städtebaulichen Vertrag ein fundiertes Mobilitätskonzept vereinbart, das die Kompensation der verminderten Stellplatzanzahl durch alternative Mobilitätsangebote sicherstellt.

Aufgrund der hohen Dichte im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) für die Teilbaugebiete MU (1) mit MU (8) und das Sondergebiet (SO) „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ nachzuweisen sind.

Gemäß Art. 81 BayBO wird für die Wohnnutzung ein Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit festgelegt.

Für die Nichtwohnnutzung wird festgesetzt, dass verpflichtend höchstens 75 %,

mindestens jedoch 50 % der nachzuweisenden Stellplätze real herzustellen sind, die Reduzierung auf 50 % ist gegen Ablöse (10.000 €/ Stellplatz) möglich. Die Berechnung der Stellplätze für Nichtwohnnutzungen erfolgt gemäß der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025.

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich voraussichtlich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 3.895 PKW-Stellplätzen. Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung ist eine Reduzierung der Stellplätze für Nichtwohnnutzungen um 25%, eine weitere Reduzierung z.B. um 25% durch Ablöse möglich. Durch Vorlage des erarbeiteten und im städtebaulichen Vertrag gesicherten Mobilitätskonzeptes ist für PKW-Stellplätze für Wohnnutzung die Reduzierung auf 50% möglich.

Darauf aufbauend können etwa 2.065 PKW-Stellplätze (etwa 537 für Wohnnutzung, 54 für Car-Sharing, 54 für Besucher*innen und 1.420 für Nicht-Wohnnutzung) sowie zusätzliche Flächen für Angebote des Mobilitätskonzeptes in einer Flächengröße von ca. 665 m² in den drei geplanten Untergeschossen der GTGa errichtet werden. Die Stellplätze für Besucher*innen werden ebenfalls in der Tiefgarage errichtet, da im öffentlichen Straßenraum an der Oberfläche hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen. Die öffentliche Zugänglichkeit der GTGa wird gewährleistet.

Im Sinne einer ressourcensparenden Bauweise und eines nachhaltigen Betriebs der GTGa besteht darüber hinaus das Ziel, die vorhandenen Stellplatzkapazitäten in der GTGa durch Wechselnutzung von gewerblich genutzten Stellplätzen möglichst effizient zu nutzen. Dies erscheint möglich, da der Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen über den Tag verteilt unterschiedlich aussieht. Voraussetzung hierfür ist, dass sämtliche Stellplätze für Nichtwohnnutzungen nicht fest vermietet werden, sondern in einem Gemeinschaftseigentum / Gemeinschaftspool verbleiben.

Die Pkw-Stellplätze für die Bewohner*innen sind im 3. UG geplant, mind. 10 % davon verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden gemäß Mobilitätskonzept („Mobilitätsfaktor“) nicht auf Dauer vermietet. Die öffentlich zugänglichen Pkw-Stellplätze für die verschiedenen Nicht-Wohnnutzungen sollen im 1. und 2.UG untergebracht werden. Im 1.UG wird zudem ein entsprechendes Carsharing-Angebot geschaffen.

Gemäß Mobilitätskonzept sollen zudem ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung und Wohnnutzung mit elektrischer Ladetechnik ausgestattet bzw. vorgerüstet werden.

Gemeinschaftstiefgarage (GTGa)

Die GTGa ist innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung zulässig. Sie ist mit maximal drei Untergeschossen geplant, wobei in Bereichen für Anlieferung, Logistik und Busverkehr eine Höhe über zwei Geschosse vorgesehen ist. Die GTGa besitzt jeweils eine Zu- und Ausfahrt am Birketweg, an der Arnulfstraße sowie an der neuen Planstraße U-1832, die an die Wilhelm-Hale-Straße anbindet. Diese Zu- und Ausfahrt dient als Haupteerschließung auch dem Lieferverkehr und gewährleistet auch in den Nachtstunden die konfliktfreie Erschließung. Die Rampenanlagen werden zur Sicherung der Freiraumqualitäten und aus Lärmschutzgründen in die Gebäude integriert. Die verschiedenen Zu- und Ausfahrten gewährleisten kein insgesamtes Durchfahren der GTGa.

Um Lieferverkehre im Quartier zu vermeiden bzw. zu verringern, werden zentrale Lieferzonen im 1. Untergeschoss geschaffen. Lieferzonen erleichtern den Paketdienstleistern das Verladen an der Paketannahmestelle bzw. die Zustellung im Quartier. Ein integriertes

Liefersystem übernimmt die Zustellung an das Endziel (Schließfächer, Geschäfte usw.). Es wird ein Concierge Service eingerichtet, wo die Pakete zentral gelagert und dann von den Empfänger*innen zu Fuß oder mit dem Fahrrad abgeholt werden können, sowie Schließfächer für kleine private Lieferungen in öffentlich zugänglichen Bereichen.

Im 3. UG der GTGa sind öffentlich zugängliche Drop-off-Bereiche für den Besucherverkehr der Paketpost-Halle und gewerblicher Beherbergungsbetriebe vorgesehen.

Der Bring- und Holverkehr für die drei Kindertageseinrichtungen erfolgt über das 1. Untergeschoss. Die drei Kindertageseinrichtungen werden in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) festgesetzt, die 18 Pkw-Stellplätze können auf kurzem Wege von der Arnulfstraße angefahren werden und ermöglichen über direkt angeschlossene Erschließungskerne den barrierefreien Zugang zu den jeweiligen Einrichtungen.

Ein Wegleitsystem für den unterirdischen Fußverkehr verbindet zur verbesserten «Verkehrslenkung» die einzelnen Teilbaugebiete, Gebäude und Erschließungskerne miteinander. Die Anforderungen an das Parkhaus-Leitsystem sind klar: Besucher*innen, Kund*innen, Beschäftigte und Bewohnerschaft sollen sich schnell zurechtfinden, unkompliziert parken und den Weg vom PKW zum Ziel ohne großen Aufwand finden.

Die Anlieferung für Retail und Gastronomie erfolgt mit Sprinter und Lkw bis 7,5t mit integrierten Lieferbuchten im UG1. Servicekorridore und -lifts führen zu den jeweiligen Nutzungen. Lkw über 7,5t und Sattelzüge liefern ausschließlich über einen separaten Anlieferungsbereich im 3.UG, dieser ist ausschließlich über die Zu-/Ausfahrt an der U-1832 anfahrbar. Auch hier führen Servicekorridore und -lifts zu den jeweiligen Nutzungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über eine zentrale Sammelstelle im 3.UG.

Für direkte Lieferungen wird jeder Erschließungskern mit einem Türklingeltableau ausgestattet, Paketabholstellen für größere Lieferungen befinden sich in den Erschließungskernen im UG1, die für jeden Bewohner und jede Bewohnerin leicht mit dem Aufzug erreichbar sind. Jedes Gebäude wird mit mindestens einem Lastenaufzug für Möbeltransporte ausgestattet.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Erschließung wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Leistungsfähigkeit von Abfertigungssystemen an den Anbindungen der GTGa untersucht.

Dies erfolgte mit Hilfe einer dynamischen Mikrosimulation. Eine Abfertigungsanlage bezeichnet Geräte und Gerätekombinationen aus Ticketgeber oder -leser und einer Ein- oder Ausfahrtschranke, die dazu dienen, Ein- und Ausfahrten an Anlagen des ruhenden Verkehrs zu kontrollieren.

Die Kapazität der automatischen Schrankensysteme wurde gemäß Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015, Köln 2015) bemessen. Das Modell wurde für den Regelfall (Veranstaltung mit 3.000 Besuchern) getestet, die Ein- und Ausfahrten wurden zusätzlich auf den Sonderfall (8.000 Personen als seltenes Ereignis) hin optimiert. Die Auswertung der Simulation des Abfertigungssystems zeigt für alle drei Ein- und Ausfahrten sehr gute Leistungen, mit einer Rückstaulänge von nur wenigen PKWs.

In der GTGa sind neben den Flächen für die Erschließung und die Abfallentsorgung, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder inklusive Zufahrtsrampen, Bereichen für Fußgänger,

Empfangsbereichen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Concierge auch Kellerflächen, Lagerflächen, Techniknutzungen und Flächen für die Grauwassernutzung zulässig.

Als Voraussetzung für eine qualitätvolle Begrünung und zur Schaffung von Retentionsflächen für Starkregenereignisse wird eine Absenkung der Decke der GTGa und die fachgerechte Bodenüberdeckung unter den zu begrünenden Freiflächen von 150 cm inklusive der Drain- oder Retentionsschicht festgesetzt.

Aus Gründen der Gestaltung und um eine Luftbelastung der privaten Freiflächen sowie der Kita-Außenspielflächen zu vermeiden, werden Festsetzungen für die mechanischen Anlagen der Entlüftung der GTGa getroffen. Diese sind in die Gebäude zu integrieren und über das oberste Dach in den freien Luftstrom zu führen. Sonstige ebenerdige Öffnungen für die Belüftung und Entrauchung der GTGa sind in ausreichendem Abstand zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und Außenbereichen anzuordnen, um diese sensiblen Nutzungen zu schützen.

Zu- und Ausgänge der GTGa sind mit Ausnahme einzelner Notausgänge in die Gebäude zu integrieren. Die Planung sieht aus Gründen der Wegelängen in der GTGa einen Notausgang westlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1834 vor. Dieser ist bodenbündig und barrierefrei herzustellen, der Deckel des Ausgangs ist technisch so auszuführen, dass die Oberfläche höhengleich zur angrenzenden Grünfläche anzulegen ist, um die Nutzbarkeit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche nicht zu beeinträchtigen.

4.12 Abstellplätze für Fahrräder

Ein attraktives Fahrradabstellangebot im Quartier bildet einen wichtigen Baustein für den Erfolg des für das Quartier vorgesehenen Mobilitätskonzeptes. Dies bedingt Fahrradabstellplätze, die gut erreichbar sind und den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzungsgruppen Rechnung tragen.

Das Mobilitätskonzept sieht in Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) vom 26.06.2020 im Plangebiet eine größere Anzahl von Fahrradabstellplätzen je Teilbaugebiet für Wohnnutzungen vor. Es sind gemäß Mobilitätskonzept mind. 4.280 Fahrradabstellplätze im UG 1 und im Freiraum zu errichten. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

Um eine größtmögliche nutzbare und zu begrünende private Freifläche als Erholungsfläche sicherzustellen, aber auch um die Mobilität mit Fahrradnutzung zu fördern, sind die notwendigen Fahrradabstellplätze der Teilbaugebiete innerhalb der Bauräume, in der GTGa (UG 1) und in den in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze nachzuweisen (GFSt). Eine Unterbringung von Fahrradabstellplätzen im 2. und 3. Untergeschoss der GTGa ist nicht zulässig. Durch die mögliche Unterbringung in der GTGa wird eine sichere, wettergeschützte Verwahrung ermöglicht.

Aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Fahrrad- und Lastenradabstellplätzen werden die ca. 2.855 Fahrradabstellplätze für die Bewohner*innen und die ca. 735 Fahrradabstellplätze für die Beschäftigten im 1. Untergeschoss der GTGa errichtet. Dort befinden sich drei Fahrradabstellanlagen, die den gesamten privaten Stellplatzbedarf für die

Bewohner*innen und Beschäftigten abdecken. Diese sind so zwischen den einzelnen Gebäuden verortet, dass sie von jedem Gebäude aus angedient werden können. Die Fahrradabstellplätze werden als Doppelparker ausgewiesen.

Um die Zugänglichkeit zu den Gemeinschaftsanlagen „Fahrradabstellräume“ im 1. Untergeschoss der GTGa inklusive der für die Erschließung erforderlichen Rampenanlagen zu sichern, werden diese bestimmten Teilbaugebieten zugewiesen und durch Dienstbarkeiten gesichert.

Aufgrund der hohen Anzahl an Fahrradabstellplätzen im 1. Untergeschoss wurde festgesetzt, dass die Zugänge zu allen Fahrradabstellplätzen verkehrssicher und barrierefrei sein müssen. Die barrierefreien Zugänge zu den Abstellmöglichkeiten müssen als befahrbare Rampen mit einer maximalen Neigung von 6 % hergestellt werden, sind in die Gebäude integriert und an die umgebenden Fahrradrouten angebunden. Eine leichte und verkehrssicher erreichbare Zugänglichkeit ist entsprechend der Fahrradabstellsatzung umzusetzen.

Ein Anteil von mind. 10% der privaten Fahrradabstellplätze soll für Lastenräder/ Kinderanhänger vorgesehen werden. Ein Teil der baurechtlich geforderten Fahrrad-Stellplätze im EG/ UG1 ist mit Ladestationen zu versehen; ein Teil des gesamten fahrradbasierten Sharingangebots im EG/UG1 ist mit elektronischer Ladetechnik auszustatten.

Ein Teil der Stellplätze wird im Freiraum angeboten. Diese dienen vor allem den Besucher*innen und Kund*innen des neuen Quartiers für die kurzzeitige Fahrradabstellung. Ein Teil der Besucherstellplätze ist für fahrradbasierte Lastentransporte und für Leihfahräder vorzuhalten.

Das Mobilitätskonzept sieht für Besucher*innen ein attraktives Fahrradabstellangebot an den Zugängen zum Quartier an der Arnulfstraße und entlang der Wilhelm-Hale-Straße, an der Halle sowie im Nahbereich der Zugänge der Gebäude vor. Diese sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Gemeinschaftsanlagen für Abstellplätze Fahrräder (GFSt) zulässig.

Die Fahrradabstellplätze der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) dürfen nur oberirdisch in Eingangsnähe, außerhalb des Bauraums in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen angeordnet werden, um der Nutzung räumlich nah zugeordnet zu sein. Bring- und Holverkehre mit dem Fahrrad sollen so in kurzen Zeiten ermöglicht werden.

Das Mobilitätskonzept weist zusätzlich Flächen für Angebote fahrradbasierter Lastentransporte und Flächen für Gemeinschaftsfahrräder aus. Diese Angebote werden vor allem dezentral / hausbezogen angeboten, sodass sie von allen Gebäuden aus sehr schnell zu erreichen sind. Die Anzahl und Qualität werden im städtebaulichen Vertrag gemäß den städtischen Vorgaben geregelt.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts wird für die Bewohner*innen zusätzlich ein Mietradsystem (in Kooperation mit Drittanbietern) angeboten. Die dazugehörigen Fahrradabstellanlagen sind im Freiraum zu verorten und werden somit auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Vier Fahrradreparaturräume/-werkstätten und Servicestationen mit entsprechendem

Werkzeug und Luftpumpen in einer Flächengröße von insgesamt ca. 16 m² ermöglichen den Bewohner*innen und Beschäftigten schnell und unkompliziert kleinere Fahrrad-Reparaturen selbst vorzunehmen. Diese werden jeweils den Fahrradabstellräumen zugeordnet.

Im Sondergebiet (SO) „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind nördlich und südlich der Halle Fahrradabstellplätze oberirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze (GFSt) nachzuweisen, um Besuchenden und Nutzenden in räumlicher Nähe zur Halle sowie zu den geplanten Fahrradwegen durch das Areal Abstellmöglichkeiten anzubieten.

4.13 Machbarkeit Steg zum S-Bahnhalt Hirschgarten

Im Zuge der Planungen wurde wegen der zu erwartenden zusätzlichen Fahrgäste die Möglichkeit der Herstellung eines zusätzlichen Zuganges vom Planungsgebiet zum S-Bahnhalt Hirschgarten untersucht.

Derzeit wird der Haltepunkt mittig beidseits der Friedenheimer Brücke durch Treppen und eine Aufzugsanlage auf der Westseite erschlossen. Ziel einer weiteren Anbindung ist es, das Angebot für den ÖPNV zu stärken, Fußgängerströme auf der Friedenheimer Brücke zu entflechten und den Komfort für die künftigen Nutzer*innen zu erhöhen. Dabei ist von folgenden Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bahnflächen auszugehen:

- die Gleislage der beiden S-Bahn-Gleise der 1. Stammstrecke kann nicht verändert werden,
- die Geometrie und die Ausstattung des Bahnsteigs entspricht den geltenden Regelwerken der DB AG und kann nicht verändert werden, d. h. zusätzliche Zugänge müssen außerhalb des Bahnsteigs liegen,
- die Sicht aus dem Betriebsraum auf den Bahnsteig darf nicht eingeschränkt werden,
- der Bau eines zusätzlichen Zuganges kann frühestens nach dem Bau der zwei Gleise der 2. Stammstrecke erfolgen.

Der zusätzliche Zugang soll von dem Geh- und Radweg (Reitknechtstraße) südlich des Planungsgebietes erfolgen und entweder zur Ostseite des Bahnsteiges oder zur Friedenheimer Brücke geführt werden. Als mögliche Szenarien wurden untersucht:

- Unterführung zur Ostseite des Bahnsteiges
- Steg über die Gleise zur Ostseite des Bahnsteiges
- Steg zur Friedenheimer Brücke mit Nutzung des bestehenden Zugangs zum Bahnsteig (in Varianten).

Bei der Betrachtung unterschiedlicher Varianten wurde darauf geachtet, dass die Brücke sowohl von Fußgänger*innen als auch von Radfahrer*innen genutzt werden kann, ein Eingriff in den Lichtraum der Bahngleise minimiert wird und ein zusätzlicher Aufzug auf der Ostseite der Friedenheimer Brücke zu dem Bahnsteig angeordnet werden kann. Die geplante Fahrradabstellanlage westlich der Friedenheimer Brücke ist in allen Varianten berücksichtigt.

In die Bewertung der unterschiedlichen Maßnahmen flossen neben der technischen Machbarkeit auch Kosten und Bauablauf, der Eingriff in die bestehenden bzw. festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Nutzerfreundlichkeit, Verkehrssicherheit

und Zeitgewinn ein.

Als Basis wurde die bestehende Wegeverbindung über die Gehwege entlang der Wilhelm-Hale-Straße genommen, die ebenso wie der Bahnsteig in dem heutigen Ausbauzustand eine ausreichende, verkehrssichere Erschließung des S-Bahnhaltes auch bei Großveranstaltungen von mehr als 5.000 Personen sichert.

Eine Unterführung wurde insbesondere aufgrund der notwendigen Treppen und Aufzugsanlagen sowohl am Bahnsteig als auch auf der Plangebietsseite, den damit verbundenen Kosten in Bau und Unterhalt und der geringen Nutzerfreundlichkeit ausgeschlossen. Zudem kann ein Risiko von Gleisschäden und die Beeinträchtigung des Sichtfeldes für den Bahnbetrieb durch den notwendigen Aufzug am Bahnsteig nicht ausgeschlossen werden.

Einen Steg zur Ostseite des Bahnsteiges zu führen, wäre in Hinblick auf die Entflechtung der Fußgängerströme auf der Friedenheimer Brücke, die Sichtbarkeit im Stadtraum und den Komfort für die Nutzer die städtebaulich und verkehrstechnisch bevorzugte Lösung. Diese würde jedoch maßgeblich in das Sichtfeld der Bahnstrecke eingreifen und große Störungen des Bahnbetriebs während der Bauzeit bedingen. Daher wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

Als dritte Möglichkeit wurde ein Steg beginnend vom Fuß- und Radweg südlich des Planungsgebietes (Reitknechtstraße) zur Friedenheimer Brücke untersucht. Diese Möglichkeit reagiert auf mögliche Engpässe im Bereich der Gehwege auf der Friedenheimer Brücke, in dem diese an dem östlichen Gehweg anschließt und über die bestehende Treppen- und Aufzugsanlage auf den Bahnsteig führt.

Diese Variante ermöglicht eine Aufweitung des Gehweges im Bereich des Zugangs zum Bahnsteig auf der Ostseite der Friedenheimer Brücke. Dadurch kann ein zusätzlicher Aufzug zum Bahnsteig an der Ostseite durch Versetzen der Treppenanlage errichtet werden. Die komplett außerhalb des Planungsgebietes liegende Steganlage wurde so optimiert, dass diese in weiten Teilen deckungsgleich mit dem darunterliegenden Fuß- und Radweg ist und somit der Eingriff und die Verschattung der artenschutzrechtlich gesicherten Fläche minimiert wird.

Ziel ist es, eine mittelfristige Umsetzung dieser Variante unabhängig vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 für das PaketPost-Areal weiter zu verfolgen.

4.14 Dienstbarkeitsflächen

Im Planungsgebiet werden umfangreiche Flächen als dinglich zu sichern (zugunsten der Allgemeinheit, der Landeshauptstadt München und teilweise zugunsten eines beschränkten Personenkreises) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll die innere Erschließung der Teilbaugebiete für die Anwohner*innen sowie die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, den Katastrophenschutz, die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie Pflegezufahrten für die Freiflächen der Kitas und deren Anlieferung gesichert und gleichzeitig die Wegeverbindungen für die Umgebung verbessert werden. Des Weiteren muss für den Unterhalt und die Pflege der Dachgärten für einen praktikablen Zugang zu den Freiflächen der Kitas auf den Dachgärten gesorgt werden.

Zur Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit werden die dinglich zu sichernden

Flächen (G) südlich des MU (3) und nördlich des MU (5) in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Darüber hinaus wird eine 2,5 m breite Fläche (G) am Nordrand des MU (3) als Arkade festgesetzt, um hier eine Straßenbreite von insgesamt 19,0 m realisieren zu können.

Um kurze Wegeverbindungen im Norden des Planungsgebietes aufgrund der großen Blockstrukturen zu ermöglichen, wird in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (3) jeweils ein Durchgang in einer Breite von 5,0 m als Gehrechtsfläche (G) für die Allgemeinheit dinglich gesichert. Da östlich des MU (1) nach Abstimmungen mit der Eigentümerin kein Gehrecht für die Allgemeinheit dinglich gesichert werden kann, wird hier auch kein Durchgang für das MU (1) festgesetzt. Die Planung sieht jedoch weiterhin einen Durchgang in Ost-West-Richtung durch das MU (1) vor.

Für das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ wird ebenfalls eine ca. 17.500 m² große gekennzeichnete Gehrechtsfläche (G) für die Allgemeinheit dinglich gesichert. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Halle durchgängig der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der hohen baulichen Dichte im Planungsgebiet ein entsprechend hoher Freiflächenbedarf. Aufgrund der Sicherung des überdachten Stadtplatzes als Freiraum für die Allgemeinheit können wesentliche Teile dieser Fläche für den Nachweis der Freiraumversorgung herangezogen werden.

Nördlich, östlich und südlich der Paketposthalle wird in einer Breite von 7,0 m ein gemeinsamer Geh- und Radweg (G+R) als dinglich zu sichern festgesetzt, um zum einen die innerquartierliche Anbindung der Halle und zum anderen die Erschließung in Richtung Arnulfstraße, zum Schnellradweg südlich des PaketPost-Areals sowie in Richtung Hirschgarten zu gewährleisten. Die festgesetzte Breite ergibt sich aus den Anforderungen an einen gemeinsamen Geh- und Radweg (G+R) von einem 2,5 m breiten Gehweg, einem 0,5 m breiten Schutzstreifen und 3,5 m für einen Zweirichtungsradweg.

Die an der südlichen Fassade des MU (2) festgesetzte Arkade wird in einer Tiefe von 1,2 m als Geh- und Radweg (G+R) gesichert, um die Verkehrsfläche U-1837 als Bereich für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radverkehr in einer durchgängigen Breite von 7,0 m für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Um den Austausch von Spielsand in den Außenspielflächen der drei Kindertageseinrichtungen sowie deren Pflege/ Unterhalt zu ermöglichen, werden Flächen mit einem Fahrrecht zugunsten von Fahrzeugen bis 18 t für die angrenzenden Kindertagesstätten (FB) in einer Mindestbreite von 3,5 m festgesetzt bzw. dinglich im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Südlich des MU (1) erfolgt die Sicherung der Fläche zugunsten der Allgemeinheit in Kombination mit den Geh- und Radwegsflächen (G+R+FB), westlich des MU (2) in Kombination mit einer Gehrechtsfläche (G+FB) und östlich des MU (1) in Kombination mit einem Radweg (R+FB) in einer festgesetzten Breite von 3,5 m. Die hiermit verbundenen Fahrbewegungen sind im Sinne der Verkehrssicherheit vorwärts zu fahren. Rückwärtige Fahrbewegungen insbesondere auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auszuschließen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lagen der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Mindestbreiten sind zu gewährleisten.

Im 1. Untergeschoss der GTGa werden Fahrrechtsflächen sowie Geh- und Fahrrechtsflächen als Dienstbarkeitsflächen für einen beschränkten Personenkreis festgesetzt, um die Zugänglichkeit zu Müllräumen, Fahrradabstellanlagen usw. für die Bewohner*innen zu sichern. Darüber hinaus werden im 3. Untergeschoss der GTGa Fahrrechtsflächen für einen beschränkten Personenkreis (Bewohner*innen, Beschäftigte, Kund*innen, Besucher*innen und sonstige Anlieger*innen) festgesetzt, um für diese die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des MU und des SO überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen durch ÖPNV und MIV in der GTGa zu sichern. Zudem erhalten die Ver- und Entsorgungsträger Fahrrechte, um den innerhalb der Gemeinschaftsanlage die jeweiligen Tätigkeiten auszuführen. Die Festsetzungen werden im Rahmen der Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.15 Nebenanlagen

Das Planungsgebiet wird durch eine hohe städtebauliche Dichte bestimmt. Dies geht einher mit knappen nutzbaren Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken. Deren Nutzbarkeit und gestalterischer Qualität kommt damit eine besondere Bedeutung zu.

Zur Sicherung der größtmöglichen Nutzbarkeit und einer hohen Gestaltungsqualität der privaten Freiflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig. Des Weiteren sind Trafostationen in die Gebäude oder in die GTGa zu integrieren. Ziel der Festsetzung ist eine konsequente Freihaltung der privaten Freiflächen von Einbauten, überdachten Anlagen u. a., um die Gestaltung und Nutzbarkeit dieser Freiflächen nicht einzuschränken.

Erforderliche Ausnahmen sind:

- Oberirdische Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Kindertageseinrichtungen und deren Außenspielflächen (einschließlich Fahrradabstellplätzen)
- sowie offene Fahrradabstellplätze, diese sind außerhalb der festgesetzten Bauräume nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsfahrradabstellplätze (GFSt) zulässig.

Diese Ausnahmen sind notwendig, um die Funktionalität der Kindertageseinrichtungen zu sichern sowie die umweltfreundliche Mobilität der Fahrradnutzung zu fördern (vgl. Kap. 4.12).

Darüber hinaus werden in den privaten Freiflächen in den Baugebieten MU (3) mit MU (6) Freischankflächen für Außengastronomie bzw. Wirtsgärten zugelassen.

Insgesamt werden neun Freischankflächen außerhalb von Bauräumen für eine kommerzielle Nutzung in einer Fläche von insgesamt 480 m² zugelassen. Diese werden in Tiefen von maximal 5,4 m zugelassen, um funktionierende Gastronomiefreiflächen mit Bestuhlung zu realisieren.

Durch die Zulässigkeit von Freischankflächen werden ergänzend zu den geplanten erdgeschossigen Gastronomieangeboten attraktive Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum für die Bewohner*innen des Quartiers geschaffen. Sie prägen die Atmosphäre und erhöhen die Aufenthaltsqualität für Anwohner*innen, Beschäftigte und Besucher*innen. Die Reduktion der privaten Freiflächen für diesen Zweck ist vertretbar, da die Freischankflächen in ihren Tiefen und Flächengrößen beschränkt sind und zur Belebung des Quartiers beitragen.

Östlich der Halle sind zwei Notausgänge (NA) und westlich der Halle ein Notausgang (NA) im „Quartierspark“ zulässig, um im Brandfall die Fluchtwege aus den Untergeschossen der Halle sowie aus der GTGa zu sichern.

4.16 Einfriedungen, Einzäunungen

Aufgrund der angestrebten gemeinschaftlichen Nutzung der privaten Freiflächen und zur Sicherung der Durchlässigkeit im Quartier sind Einfriedungen und Einzäunungen ausgeschlossen.

Abweichend hiervon sind aufgrund der Nutzungen und den daraus folgenden Sicherheitsanforderungen im Bereich der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen sowie in den Freiflächen sonstiger Anlagen sozialer Zwecke und im Bereich der Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen Einfriedungen zulässig.

Um die optische Barrierewirkung jeweils möglichst gering zu halten, sind für die zulässigen Einfriedungen Gestaltungsvorgaben festgesetzt sowie Vorgaben zur Sockelfreiheit aus Rücksicht auf Kleintiere.

Die Höhe der Einfriedung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der Häuser für Kinder muss aus Sicherheits- und Unfallschutzgründen 1,50 m, der Abstand zwischen Gelände und Zaununterkante darf maximal 8 cm betragen.

4.17 Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländemodellierungen

Für eine ruhige Gestaltung und eine gute, barrierefreie Nutzbarkeit der Freiflächen werden Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen grundsätzlich ausgeschlossen. Für einen höhengleichen Anschluss an die Umgebung, eine barrierefreie Zugänglichkeit und für die Überdeckung auf den Dachflächen der Innenhöfe sind Geländemodellierungen für diesen Zweck zulässig. Zur Umsetzung des Versickerungskonzeptes (vgl. Kap. 4.26) gilt dies auch für Versickerungsflächen.

Bodenmodellierungen sind in den Baugebieten zur Gestaltung der Kinderspielplätze und der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen zulässig. Durch die Regelung werden punktuelle Geländemodellierungen ermöglicht, um diese Flächen abwechslungsreich zu gestalten.

4.18 Baulicher Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Wirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert (inklusive der Ergebnisse zur Abstellanlage „Vorstellgruppe Nord“) und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Diese bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und im weiteren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswege (Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Birketweg und die Landshuter Allee (B2R)) sowie Schienenverkehrswege (S-Bahn-Stammstrecken, Güter- Regional und Fernverkehr, Trambahnlinien auf der Arnulfstraße).

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten im nördlichen Plangebiet, angrenzend an

die Arnulfstraße auf und betragen bis zu 71/65 dB(A) Tag/Nacht (Bereich des Postturms). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Wilhelm-Hale-Straße, dem Birketweg und der Planstraße treten ebenfalls hohe Beurteilungspegel auf und betragen bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden (Südwestecke des Gebäudes MU (5)). Die geringsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich in der geographischen Mitte des Plangebietes von bis zu 50/43 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der südöstlichen Grenze des Gebietes betragen die Immissionen bis zu 61/56 dB(A) Tag/Nacht.

Für urbane Gebiete existieren keine Orientierungswerte (ORW) in der aktuell gültigen DIN 18005, so dass aufgrund der Vergleichbarkeit die ORW für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht herangezogen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden an allen zu der Plangebietsgrenze orientierten Fassaden und an die daran anschließenden Stirnseiten nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen, westlichen und auch z.T. südlichen (im Bereich der Türme) Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LHM für Wohnen (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Die Planung sieht vor, dass südwestlich bzw. südlich der Paketposthalle zwei Türme mit einer Höhe von $h = 155$ m errichtet werden. Ab dem 22. Obergeschoss sollen Wohnungen realisiert werden. Die höchsten Überschreitungen (aufgerundet 6/11 dB(A) Tag/Nacht) der Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) treten an den Südfassaden der Türme (Beurteilungspegel von bis zu 66/61 dB(A) Tag/Nacht) auf. Zudem werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht mit Ausnahme der Nordfassaden der Türme im Nachtzeitraum überschritten. Am Turm im MU (7) werden diese zudem im Tagzeitraum an der Süd- und Westfassade überschritten. An der Südfassade am Turm MU (7) werden in den oberen Geschossen (ab OG 18) die Vorsorgewerte der LHM für Wohnen (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Am Turm MU (6) werden an allen Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete im Tagzeitraum und an der Nordfassade auch im Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. An der Nordfassade am Turm MU (6) werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für urbane Gebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Seitens der Landeshauptstadt München werden Verkehrslärm-Beurteilungspegel von bis zu 65/60 dB(A) Tag/Nacht als Obergrenze für den Abwägungsspielraum in der Stadtentwicklung bei Verkehrslärmimmissionen an Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) herangezogen (Vorsorgewerte der Landeshauptstadt München).

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe November 2023, ist die Bauherrenschaft

verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Ein Abrücken von der Bahnstrecke und von den Straßen sowie die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall keine geeigneten Maßnahmen. Die vorliegende Planbebauung reagiert auf die Verkehrslärmeinwirkungen, indem eine abschirmende Bebauung errichtet werden soll, damit im Innenbereich des Geltungsbereichs verkehrslärmgeschützter Bereich entstehen.

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts) muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Hotelzimmer) an die dem Lärm abgewandten Gebädefassaden reagiert werden. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, sind unter bestimmten Randbedingungen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglich, wenn durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster o. Ä.) so geschützt werden, dass vor deren Lüftungstechnik notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Bei der Grundrissgestaltung ist zu beachten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. In den betroffenen Bereichen sind in begründeten Fällen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ($L_{A,m}$) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.

In den Bereichen der Hochpunkte (Baugebiete MU (4), MU (6) und MU (7)) sind aufgrund der Gebäudekubatur und der geplanten Gebäudehöhe voraussichtlich teilweise nur einseitig orientierte Wohnungen möglich. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Baugrenzen die Vorsorgewerte der LH München von 65/60 dB(A) tags/nachts in den Baugebieten MU (6) und MU (7) (v.a. an den Südfassaden) und im Baugebiet MU (4) (v.a. in den oberen Geschossen) z.T. nur knapp überschritten werden (< 1dB). Aufgrund der baulichen Besonderheit (Errichtung von Hochpunkten) und den z.T. nur geringen Überschreitungen der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts) an den Baugrenzen, kann durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Abrücken von der Baugrenze, Errichtung eines Balkons mit durchgehend geschlossener schalldichter Brüstung in einer Höhe von 1,2 m, o.ä. Konstruktionen) erreicht werden, dass die Vorsorgewerte der LH München eingehalten werden. Bei einem entsprechenden Nachweis für die o.g. Südfassaden des MU (4), MU (6) und MU (7) ist demnach die Anordnung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 an eine lärmabgewandte Seite nicht mehr zwingend erforderlich. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die deutlich höher belastete Westfassade des MU(4).

In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete, jedoch mit Unterschreitung der Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) tags/nachts), kann der notwendige Schallschutz für schutzbedürftige

Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Kinder-, Schlaf-, Wohn-, Hotelzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen hergestellt werden. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Es wird festgesetzt, fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten bereits ab Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von 59/49 dB(A) Tag/Nacht (= Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete) vorzusehen.

Im Teilbaugebiet MU (1) ist eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Für Pflegeheime, Altenheime o.Ä. gelten in den schalltechnischen Beurteilungsgrundlagen die höchsten Anforderungen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nach BauNVO in urbanen Gebieten allgemein zulässig. Allerdings ist nach der gängigen Rechtsprechung bei Kranken- und Pflegeanstalten unabhängig von der festgesetzten Gebietsnutzung nach BauNVO von einer objektbezogenen Beurteilung auszugehen, d.h. Pflegeheime sind auch in einem festgesetzten urbanen Gebiet mit den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten für Kranken- und Pflegeanstalten zu beurteilen. Für Verkehrsgeräusche entspricht das Schutzniveau der Pflegeeinrichtung Nr. 1 des § 2 Abs.1 der 16. BImSchV für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime. Demnach gelten Immissionsgrenzwerte von 57/47 dB(A) Tag/Nacht. Die Verkehrslärmimmissionen im Baugebiet MU (1) prognostizieren Beurteilungspegel von bis zu 71/64 dB(A) entlang der Nordfassade, die zur Arnulfstraße orientiert ist. Somit werden die Immissionsgrenzwerte für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime um bis zu 14/17 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden jedoch in allen Geschossen im Innenhof und an den südlichsten Bereichen der nach außen orientierten Fassaden unterschritten. Für die geplante Pflegeeinrichtung liegt kein konkretes Nutzungskonzept vor, sodass auch nicht bekannt ist, welche Art der Einrichtung mit wie vielen Patientenzimmern auf welchen Geschossen geplant ist.

Auch ist die genaue Lage abschließend nicht bekannt. Grundsätzlich wird aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastungen entlang der Arnulfstraße empfohlen, in diesem Bereich keine Patientenzimmer zu verorten. Würde man in diesem Bereich Patientenzimmer planen, so wären vsl. sehr aufwendige Schallschutzkonstruktionen (z.B. Laubengang, Fassadenrücksprünge, vorgehängte oder mehrschalige Fassade, Schallschutzloggia, Schallschutzkerker) erforderlich, damit vor dem Fenster der schutzbedürftigen Räume Beurteilungspegel von 57/47 dB(A) nicht überschritten werden. Insgesamt sind an allen Fassadenseiten des Baugebietes MU (1) mit Überschreitungen weitergehende Maßnahmen (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, etc.) erforderlich, sodass vor den Fenstern der Pflegeräume Beurteilungspegel < 57/47 dB(A) tags/nachts eingehalten werden können. Eine entsprechende Festsetzung wurde formuliert.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung

kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 65 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

Durch die Gebäudeabschirmungen ist ein ausreichender Schutz für schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, öffentliche Flächen mit Aufenthaltsqualität, Kinderfreispiel) im ebenerdigen Bereich der Innenhöfe gegeben. Die erhöhten Anforderungen der LH München an KiTa- und Kinderfreispielflächen von bis zu 59 dB(A) tagsüber werden an den vorgesehenen Freispielflächen eingehalten.

Lärmschutz von ebenerdigem Freiraum

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm kommt es in den ebenerdigen Freiräumen in den Randbereichen zu Überschreitungen von mehr als 65 dB(A) und im Weiteren um mehr als 59 dB(A). Dies betrifft auch die südlich des MU (7) und MU (8) gelegene öffentliche Grünfläche und die privaten Freiflächen an der Arnulfstraße im MU (2).

Um hier eine geschützte Aufenthaltsqualität zu erreichen, müsste jeweils eine Lärmschutzwand mit bis zu 4,0 m Höhe entlang der Plangebietsgrenze, am jeweiligen lärmbelasteten Bereich, errichtet werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird diesem Vorschlag nicht gefolgt. Die öffentliche Grünfläche im Süden schließt unmittelbar an eine bestehende Grünfläche an und bildet somit im Verbund mit dieser einen zusammenhängenden Grünraum. Um dem Vorsorgegedanken gerecht zu werden, werden hier keine Aufenthaltsflächen wie z.B. Spielplätze angeordnet. Ebenso werden aus städtebaulichen Gründen die Flächen westlich des MU (2) nicht durch eine Lärmschutzwand geschützt, da hier zum einen erhaltenswerter Baumbestand betroffen wäre und die Freiflächen als Rettungs- und Feuerwehraufstellflächen sowie für Fahrradabstellplätze und die Hauserschließung benötigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte scheint eine Lärmschutzmaßnahme im Verhältnis zur tatsächlichen Aufenthaltsfläche als unverhältnismäßig. Auch in diesem Bereich werden keine sensiblen Aufenthaltsflächen vorgesehen.

Realisierungsreihenfolge

Aufgrund der Größe des Baugebietes wird die bauliche Realisierung in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Das Plangebiet ist grundsätzlich baulich nicht so konzipiert, dass es eine durchgehend geschlossene Riegelbebauung gibt, die dazu führt, dass andere Baugebiete dadurch von Schallimmissionen geschützt wären. Allgemein ist jedoch bei der Nutzungsaufnahme der einzelnen Baugebiete sicherzustellen, dass auch ohne die Realisierung der übrigen Baugebiete ein ausreichender Schallschutz und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Darüber hinaus sind die einzelnen Baugebiete in sich so geplant, dass lärmgeschützte Innenhöfe vorliegen. Daher ist auch innerhalb der einzelnen Baugebiete sicherzustellen, dass v.a. an den lärmexponierten, zur Straße orientierten Baugrenzen der bauliche Schallschutz zum Schutz der Innenhöfe hergestellt wird. Eine entsprechende Festsetzung bzgl. der Realisierungsreihenfolge und der baulichen Realisierung einzelner Baugebiete wurde formuliert.

Neubau von Straßen

Nördlich des Teilbaugebietes MU (3) ist die Planstraße U- 1832 vorgesehen. Bedingt durch die Anbindung an die Wilhelm-Hale-Straße ist zusätzlich eine Lichtzeichenanlage zu errichten. Durch den Straßenneubau sind keine negativen Auswirkungen im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft des Planvorhabens.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung der Planung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Durch das Planvorhaben und dem dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau inkl. Lichtzeichenanlage kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weitergehend erhöhen. Daraus kann ein Anspruch der nördlichen und westlichen Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens resultieren.

Durch die Planstraße kommt es an den bestehenden Bürogebäuden (Wilhelm-Hale-Straße 46) zu Erhöhungen > 2,1 dB(A), jedoch werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete (69/59 dB(A) Tag/Nacht weiterhin eingehalten. An den Gebäuden im WA 19 bzw. 20 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926b liegen die Pegelerhöhungen unter 2,1 dB(A) bei einem Pegelniveau unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht. Folge dessen sind diese Auswirkungen nicht wesentlich. Am Baufeld MK 7 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926a liegen die Pegelerhöhungen unter 2,1 dB(A) und unterschreiten die 70 dB(A) tags, somit ebenfalls nicht wesentlich. Im Nachtzeitraum wird eine rechnerische Pegelerhöhung von 0,2 dB(A) bei einem Pegelniveau von mehr als 60 dB(A) nachts ermittelt. Entlang der Arnulfstraße, in der westlichen Nachbarschaft (Friedenheimer Brücke) und südlich der Friedenheimer Brücke kommt es zu Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) Tag/Nacht bei einem Pegelniveau von über 70/60 dB(A) Tag/Nacht, sodass die prognostizierte Pegelerhöhung zu einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV führt.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch negative Auswirkungen durch das Planvorhaben ergeben können. Im Zuge der Bauleitplanung sollen vorhabenbedingte

Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert werden. Anhand der Berechnungsergebnisse sind die rechnerischen Erhöhungen von bis zu 0,5 dB auf die Verkehrszunahme zurückzuführen (vgl. Immissionsorte an der Arnulfstraße, Friedenheimer Brücke, Landsberger Straße). Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmsituation und den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass entlang der Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße/Birketweg bereits ein ausreichender baulicher Schallschutz vorliegt, ggf. sogar mit einer fensterunabhängigen Belüftung. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass minimale Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen (vgl. VG München – M 9 K 15.3732, Urteil vom 21.09.2016). Ebenfalls ist aus schallschutzfachlicher Sicht unwahrscheinlich, dass eine solche Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Aus schallschutzfachlicher Sicht erscheinen unter diesen Gegebenheiten (vorhandener Schallschutz, Auflagen in bestehenden Bebauungsplänen) die Verkehrslärmimmissionen abwägungsfähig, zumal Erhöhungen bei bereits hohen Verkehrslärmimmissionen (> 70/60 dB(A)) weniger als 0,5 dB(A) betragen und somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen.

Anlagenlärm

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a und ist dort als SO Gebiet für postalische Nutzung und südlich der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße als Kerngebiet ausgewiesen. In dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde das SO Gebiet für postalische Nutzung in folgende 3 Teilflächen unterteilt und jeweils mit einem entsprechenden Schallemissions- bzw. auch Schallimmissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt:

- SO Postalische Nutzung Nord
- SO Postalische Nutzung Süd ohne Tiefhof und BAuG
- SO Postalische Nutzung Süd Tiefhof und BAuG

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 und somit die geplante Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Der Bebauungsplan 1926a wurde so konzipiert, dass die festgesetzten Emissionskontingente (die o.g. Emissionskontingente und die Emissionskontingente für die Teilflächen GE und SO CLZ (City-Logistik-Zentrum)) die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Bebauungsplans Nr. 1926a (z.B. im Baufeld WA 21, WA 23, MK7 und MK8) und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926a (z.B. nördliche Seite der Arnulfstraße, Baufelder WA 19 und WA 20 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1926b) eingehalten werden.

Vorbelastungen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle und diverse Werkstätten (Auto, Glas, Parkett). Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 272 der ein Gewerbegebiet für diese Fläche festsetzt.

Im südlichen Anschluss an die Reitknechtstraße sind gemäß des Bebauungsplans Nr. 1926a Sondergebietsflächen (Citylogistikzentrum -CLZ) und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt für diese Flächen Kontingente fest.

Auf dem Baugebiet GE, auf der westlichen Teilfläche des SO CLZ sowie auf der westlich angrenzenden ausgewiesenen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 1926a befindet sich derzeit das Kultur- und Veranstaltungszentrum der Backstage Concerts GmbH – kurz Backstage.

Für den aktuellen Betrieb des Backstage auf den Grundstücken mit der Fl.-Nr. 223/4, 223/10, 223/11, 223/26, 223/27 und 223/28 (Adresse: Reitknechtstraße 6) liegt derzeit eine befristete Baugenehmigung bis einschließlich 31.03.2027 vor. Gemäß der Begründung zur Genehmigung sind nach Ablauf der Frist die temporären Einrichtungen zu beseitigen.

Für den Betrieb des Backstage auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 158/76 und 151/39 (Reitknechtstraße 10) liegt eine Planung vor, welche für den unbefristeten Baugenehmigungsbescheid von der Fa. pm_Akustik GmbH untersucht wurde. Für den zusätzlichen Betrieb auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 223/26 wurde ein Vorbescheid beantragt, welcher sich auf die o.g. Untersuchung bezieht.

Für die verkehrliche Auswirkung des zusätzlichen Betriebes wurde eine Untersuchung von der Fa. pm_Akustik GmbH durchgeführt. Eine ergänzende Untersuchung nach TA Lärm zum Betrieb auf dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 223/26 liegt nicht vor.

Zusammenfassend ergibt sich somit unter Berücksichtigung des vorliegenden Vorbescheides und der damit im Zusammenhang stehenden schalltechnischen Untersuchungen folgendes Bild:

1. Für die Grundstücke mit den Flurnummern 151/39, 158/76, 223/26, 223/27, 223/28 wurde eine Befreiung der im Bebauungsplan Nr. 1926a unter §23 festgesetzten Emissionskontingentierung unter folgender Voraussetzung in Aussicht gestellt:
„Die im schalltechnischen Gutachten „TA-Lärm, PM Akustik GmbH (Bericht Nr. 0112-14 vom 23.11.2015)“ in Kapitel 7 beschriebenen technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Schallschutz müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.“
2. Die Hauptnutzung des geplanten Backstage befindet sich gem. der schalltechnischen Untersuchung auf den Grundstücken mit den Flurnummern 151/39 und 158/76. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 223/26, 223/27 und 223/28 findet demnach keine Nutzung statt. Gemäß den Fragen aus dem Vorbescheid jedoch ist die Nutzung dieser Grundstücke als Band-Übungsräume und als Parkhaus grundsätzlich möglich.

Für die schalltechnische Betrachtung des Backstage wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Backstage nach Ablauf der befristeten Genehmigung am 31.03.2027 so ausgelegt werden muss, dass dieser:

1. die Emissionen gemäß der Planung zum Vorbescheid einhält (Variante 1) oder,
2. die Emissions- und Immissionskontingente des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1926a einhält (Variante 2).

Parallel zum Bauleitplanverfahren hat das Kulturzentrum Backstage im November 2024

einen neuen Vorbescheidsantrag gestellt, der am 29.01.2025 überwiegend positiv verbeschieden wurde. In dem aktuellen Antrag vergrößert und verschiebt sich die schallemittierende Fläche gegenüber dem Vorbescheid von 2018 weiter nach Westen. Dadurch sind im PaketPost-Areal zum Teil andere Fassadenbereiche betroffen als im Vorbescheid von 2018, es ergibt sich jedoch keine Vergrößerung des bisherigen Schallkontingents. Laut schalltechnischer Stellungnahme vom 08.01.2025 entstehen dadurch keine neuen Anforderungen an die Planungen des PaketPost-Areals. Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 getroffenen Festsetzungen sind ausreichend. Das Backstage wird somit in seiner aktuell geplanten Entwicklung durch die Planungen auf dem PaketPost-Areal nicht eingeschränkt.

Südlich des PaketPost-Areals bzw. des Kulturzentrums der Backstage Concerts GmbH und des CLZ befindet sich eine Abstellanlage der DB Netz AG (Vorstellgruppe Nord). Auf den Dächern der Gebäude im MK 3, 4 und 8 befinden sich haustechnische Anlagen.

Die höchsten Anlagenlärmimmissionen treten im Tagzeitraum (6-22 Uhr) am Gebäude MU(8) mit bis zu (gerundet) 59/50 dB(A) tags (Variante 1/ Variante 2) auf. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr; bzw. lt. Nachtstunde) werden die höchsten Beurteilungspegel ebenfalls am Gebäude MU(8) von bis zu (gerundet) 49 dB(A) nachts (Variante 1/ Variante 2) prognostiziert. Eine Nachtnutzung ist für das MU(8) jedoch nicht vorgesehen. Am MU(7) betragen die Anlagenlärmimmissionen während der lt. Nachtstunde bis zu (gerundet) 47 dB(A). Demnach werden durch die Vorbelastung in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 63/45 dB(A) Tag/Nacht an den Plangebäuden im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu (gerundet) 4 dB(A) (in beiden Varianten) überschritten

Innerhalb der von Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm betroffenen Bereiche dürfen an den zum Lärm orientierten Gebäudeseiten keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm, d.h. keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Patientenzimmer, Büros oder Hotelnutzung) entstehen. Dies sollte primär durch eine strikte Grundrissorientierung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an die dem Lärm abgewandten Gebäudefassaden reagiert werden. Neben der Grundrissorientierung kommen Festverglasungen, die nur der Belichtung und nicht der Belüftung dienen, oder baulich-technische Maßnahmen in Frage (Prallscheiben, verglaste Loggien, Festverglasungen, mehrschalige Wandkonstruktionen, Laubengangerschließungen usw.), so dass 0,5 m vor den offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium zuverlässig eingehalten werden. Im vorliegenden Fall kommen als Lösungsmöglichkeit (teilweise) festverglaste Schallschutzloggien in Frage, um den Schallschutz gemäß TA Lärm sowie den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm herzustellen. Die erforderliche Pegelreduzierung beträgt bis zu 4 dB(A) und ist durch Maßnahmen für alle Aufenthaltsräume dauerhaft zu gewährleisten (z.B. teilweise Festverglasungen, geschlossene Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidungen usw.). Die konkrete Auslegung der Loggien muss im Rahmen des Bauvollzuges erfolgen. Dabei sind beide Anforderungen, sowohl für den Schallschutz gegenüber Gewerbe-/Anlagenlärm als auch für den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm, zu beachten bzw. sicherzustellen.

Heranrückende Bauflächen

Durch die Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a (Änderung der SO postalische Nutzung) entsteht eine zusätzliche schutzbedürftige Nutzung (MU (7) und MU (8)), die näher an die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden heranrückt. Demnach wurde geprüft, ob es durch die festgesetzten, bestehenden Kontingente des

Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den jeweils südlichen Baugrenzen der heranrückenden Bebauung kommt. Die jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus den Teilflächen GE und SO CLZ am MU (7) und MU (8) wurden ermittelt mit dem Ergebnis, dass die festgesetzten Emissions- und Immissionskontingente für die Teilflächen GE und SO CLZ aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durch das heranrückende Wohnen nicht beschränkt werden. Somit sind auch die entsprechenden Betriebe in ihrem Wirken nicht beeinträchtigt werden.

Zusatzbelastungen

Wie oben beschrieben wurde durch den Bebauungsplan Nr. 1926a für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des aktuell bestehenden Bebauungsplans ein Kontingent festgesetzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 und somit die geplante Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Wenn die geplante gewerbliche Nutzung auf dem PaketPost-Areal die zulässigen und ihm neu zugeordneten Immissionsrichtwertanteile des festgesetzten Kontingentes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a in der Nachbarschaft einhält, kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft auch weiterhin gegeben ist.

Innerhalb der Paketposthalle sollen unterschiedliche Nutzungen stattfinden, zum einen verschiedene dauerhafte Nutzungen ohne Zugangsbeschränkungen und zum anderen größere Veranstaltungen mit Zugangsbeschränkungen. Veranstaltungen in den Freibereichen sind nach aktuellen Kenntnissen nicht vorgesehen. Im vorliegenden Nutzungskonzept sind zahlreiche unterschiedliche Nutzungen vorgesehen:

- alltägliche Nutzung mit bis zu 650 Besucher*innen im Erdgeschoss
- regelmäßige Nutzung mit bis zu 1.500 Besucherinnen im Erdgeschoss
- Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Besucher*innen im Erdgeschoss
- tägliche Veranstaltungen mit bis zu 3.000 Besucher*innen im Untergeschoss

Das Betreten und Verlassen der Paketposthalle ist über die West- und Ostseite möglich. Zukünftig soll eine größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden, sodass eine maximal mögliche Schalleistung aus der Paketposthalle iterativ ermittelt wurde, um die Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a unter Berücksichtigung der Vorbelastung einhalten zu können. Das entsprechende Kontingent auf der Fläche der Paketposthalle wurde nach DIN 45691 mit einem Emissionskontingent von LEK = 61/42 dB(A) tags/nachts festgesetzt. Dabei konnte unter Berücksichtigung des Raumvolumens der Paketposthalle der Paketposthalle von ca. 350.000 m³ gezeigt, dass sowohl alltägliche Nutzungen als auch Veranstaltungen aus schallschutzfachlicher Sicht durchführbar sind. Für die Glasfassade an der West- und Ostseite ist dabei eine ausreichende Schalldämmung (RW = 45 dB(A)) erforderlich. Bei einer alltäglichen Nutzung müssen Tore an der Nordwest- bzw. Südostfassade teilweise geschlossen sein. Dies betrifft vor allem Tore, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Baugebieten MU(3) und MU(6) innerhalb des Plangebietes bzw. zum WA 23 des Bebauungsplans Nr. 1926a befinden. Im Nachtzeitraum sind die Tore insgesamt geschlossen (nicht verschlossen) zu halten. Entsprechende Nachweise zur schalltechnischen Verträglichkeit mit der Nachbarschaft (Einhaltung der Emissionskontingente) sind im Zuge des Bauantrages zu führen.

Aufgrund der Veranstaltungsnutzungen in der Paketposthalle ist derzeit mit einem Besucheraufkommen von bis zu 3.000 Personen je Veranstaltung im täglichen Betrieb zu rechnen. Das Ankommen und Verlassen der Besucher führt zu Schallemissionen, die es zu berücksichtigen und untersuchen gilt. Die Besucher können die Paketposthalle über die westliche und östliche Seite des Gebäudes erreichen bzw. verlassen. Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche der Besucher auf öffentlichen Verkehrswegen hat gezeigt, dass die herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die unterschiedlichen Veranstaltungen an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft eingehalten werden. Somit sind durch die Besucherbewegungen zu und von der Paketposthalle keine negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft und im Plangebiet zu erwarten. Bei Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Besuchern können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft ebenfalls eingehalten werden.

Unter dem Aspekt der Lärmvorsorge sind jedoch insbesondere im Nachtzeitraum Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden. Da die östliche Nachbarschaft bereits durch bestehenden Anlagen- (Vorbelastung) und auch Verkehrslärm Lärmemissionen ausgesetzt ist, sollten v.a. für den relevanten Nachtzeitraum weitergehende Schallimmissionen möglichst vermieden werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollte bei städtebaulichen Planungen dabei die grundsätzliche Zielsetzung sein. Durch die Besucher bei Großveranstaltungen würde es demnach zu Überschreitungen der Orientierungswerte im östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet im Nachtzeitraum kommen. Um mögliche zukünftige Konflikte vorzubeugen, wird vorgeschlagen, dass zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung im Nachtzeitraum bei Sonderveranstaltungen mit erhöhter Besucheranzahl der Ostausgang aus Gründen der Lärmvorsorge verschlossen bleibt.

Die genaue Geräuscentwicklung von sich künftig ansiedelnden Anlagen und Betrieben (abgesehen von der Nutzung der Paketposthalle) sowie von sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes von der konkreten (derzeit noch nicht abschließend bekannten) Nutzung (z.B. Lkw-Anlieferungen) und Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik, haustechnische Anlagen usw.) abhängig. Beispielsweise ist derzeit die Angabe einer zulässigen Schallleistung für stationäre Geräte aufgrund der Quellenanzahl und der noch unbekannten Lage von Quellen nicht sinnvoll möglich. Die schalltechnische Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes muss daher im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung untersucht und nachgewiesen werden, sofern von den Randbedingungen der gegenständlichen Schalluntersuchung abgewichen wird (z.B. Anlieferungen mit Ladetätigkeiten im Freibereich, mehr TG-Verkehr als angesetzt, nächtliche Nutzung von Freischankflächen). Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen o.Ä.). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen einzuhausen sind. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Bei den Tiefgaragenzufahrten in der Arnulfstraße und im Birketweg beträgt die absorbierende Mindestfläche 75 m² und bei der Haupttiefgaragenzufahrt im MU (3) 400 m². Bei der Errichtung von Tiefgaragen Ein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand

der Lärminderungstechnik entsprechen. Im Baugebiet MU(3) treten im Bereich des Ein-/Ausfahrtsbereichs der Tiefgarage Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete auf. Weiterhin sind aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt Maßnahmen gem. §18 Abs. 14 und 18 vorzusehen.

Tieffrequenter Schall

Durch die Musikanlagen der Backstage Concerts GmbH können relevante tieffrequente Geräusche zunächst nicht ausgeschlossen werden. Grundlage für die Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ist gegenwärtig die DIN 45680 mit Beiblatt 1 von 1997. Basierend auf Erfahrungs- und Messwerten von Musikanlagen wurden mit Hilfe einer frequenzabhängigen Ausbreitungsberechnung nach ISO 9613-2 der Außenpegel vor der Fassade am nächstgelegenen Plangebäude berechnet. Die vereinfachte Prognose zeigt, dass im Bereich des Plangebietes (hier: MU7) relevante tieffrequente Geräusche grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können. Zum Schutz vor tieffrequenten Geräuschen ist sicherzustellen, dass Fenster und fensterähnliche Festverglasungen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 die Anforderungen der DIN 45680 (Entwurf 06/2020) Anhang A, Tabelle A.1 hinsichtlich des tieffrequenten Beurteilungspegels $L_r(8\text{Hz}-100\text{Hz})$ erfüllen. Dies wird in den Baugenehmigungsverfahren zu den Teilbaugebieten MU (7) und MU (8) zu prüfen sein. Eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Erfahrungsgemäß wird tieffrequenter Schall oft bereits dann als lästig empfunden, wenn die individuelle Hörschwelle überschritten wird. Bei der Hörschwelle der DIN 45680 handelt es sich etwa um die 25 %-Perzentil-Normalhörschwelle der ISO 28961 i.d.F. von 2012. D.h. etwa 25% der Bevölkerung können die tieffrequenten Geräusche noch unterhalb der Hörschwelle der DIN 45680 (LHS) noch wahrnehmen.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme geschlossener Fenster ohne besondere Schallschutzanforderungen im tieffrequenten Bereich. Bei teilgeöffneten Fenstern sind höhere Werte zu erwarten.

An den Plangebäuden ist daher zu prüfen, ob Schallschutzfenster mit einer möglichst hohen Dämpfung im unteren Frequenzbereich, erkennbar an einem hohen Wert für den Koeffizienten c_{TR} , zu verwenden sind, damit die Anhaltswerte des Beiblatts 1 der DIN 45680 eingehalten werden können. Darüber hinaus sollten die Randparameter (u.a. Emissionsspektren, Schalldämmmaße der Außenbauteile, ungünstige Raummoden) detaillierter ermittelt werden, um genauere Prognosen durchführen zu können.

Hinweise

Neben den Festsetzungen zum Lärmschutz sind weitergehende organisatorische Hinweise und Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt werden können:

Die nächtliche Nutzung (22 bis 6 Uhr) von Außengastronomie- und Freischankflächen ist nicht zulässig, es sein denn, es kann im Rahmen des Bauvollzugs nachgewiesen werden, dass durch emissionsseitige Schutzmaßnahmen (verschiebbare Glaswände, die tagsüber geöffnet sein können und nachts geschlossen werden können o.Ä.), der erforderliche Schallschutz gemäß TA Lärm hergestellt werden kann. Auch eine nachzeitliche gewerbliche Nutzung der Tiefgaragenein-/ausfahrten in den Teilbaugebieten MU (2) und MU (7) ist

nicht möglich. Ausschließlich die Tiefgaragenein-/ausfahrt im Teilbaugebiet MU (3) kann im Nachtzeitraum gewerblich genutzt werden.

Ebenerdige, freie Anlieferungen sowie Verladetätigkeiten (Be-/Entladen, Rangieren etc.) für gewerbliche Nutzungen sind außerhalb der GTGa nicht zulässig. Davon kann abgewichen werden, sofern der erforderliche Schallschutz gemäß § 18 Abs. 14 und Abs. 15 der Satzung bzw. die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz der östlich der Halle gelegenen Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Nutzung der östlichen Zu- und Ausgänge der Halle nachts nicht zulässig und das Verlassen der Halle nur über die westlichen Ausgänge zu gewähren. Zudem wurde für die Fassade der Paketposthalle abhängig vom Zeitraum derjenige Anteil ermittelt, der durchgehend geöffnet sein darf oder geschlossen sein muss, damit es während der geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft zu keinen Konflikten kommt. Tags sollten Öffnungselemente in den Randbereichen nicht durchgehend offen stehen, insbesondere die Elemente an der Nordwest- bzw. Südostfassade, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Baugebieten MU(3) und MU(6) bzw. zum Allgemeinen Wohngebiet östlich des Plangebietes befinden, sind zu schließen. Im Nachtzeitraum müssen alle Elemente durchgehend geschlossen bleiben.

4.19 Erschütterung und Sekundärluftschall

In einer erschütterungstechnischen Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Trambahnstrecke in der Arnulfstraße wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls untersucht und beurteilt. Bedingt durch die Höhe der Erschütterungen und der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Bahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteilen technische bzw. konstruktive Maßnahmenvorzusehen, so dass die gemäß DIN 4150-2 und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Erschütterungen und Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dies betrifft die Teilbaugebiete MU (1) und MU (2).

Die Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose wurde für Stahlbetonbauweise durchgeführt. Eine anderweitige Bauweise (z.B. Holz-Hybrid-Bauweise) kann aufgrund der niedrigeren Eigenfrequenz zu möglichen höheren Einwirkungen führen. Somit würden sich ggf. größere Mindestabstände ergeben, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 ohne technische und konstruktive Maßnahmen einhalten zu können.

Eine Prognose bzgl. der Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschalleinwirkungen bei Holz-Hybrid-Bauweise ist grundsätzlich möglich, setzt aber voraus, dass konkrete Details zu Decken-, Wand- und Fassadenaufbau vorliegen. Dies liegt daran, dass es im Gegensatz zum Massivbau mit Stahlbetondecken keine Standard-Holz-Hybrid-Bauweise gibt. Geringfügige Veränderungen der baulichen Ausführung (u.a. die Raumgröße, der Decken- und Wandaufbau, die Fassadenausführung) können einen signifikanten Einfluss auf die auftretenden Erschütterungs- sowie Sekundärluftschallimmissionen im Rauminnen haben.

Im Zuge der Bauleitplanung liegen derart detaillierte Angaben grundsätzlich noch nicht

vor. Sobald jedoch die konkrete Bauweise bekannt ist, sollte geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen erforderlich werden, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 einzuhalten. Im vorliegenden Fall befinden sich, abgesehen von den Plangebäuden MU (1) und MU (2), die nächstgelegenen Baugrenzen in einem Abstand von mind. 160 m zur nächstgelegenen Tramgleisen. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Baufelder auch bei einer Holz-Hybrid-Bauweise keine relevanten Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu erwarten.

4.20 Elektrische und magnetische Felder

In der Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder wurde die Belastungen dargestellt und beurteilt.

Relevante elektrische und magnetische Felder innerhalb des Planungsgebiets gehen von den Straßenbahnlinien 16/17 und N17 nördlich des Plangebietes aus. Durch den Straßenbahnbetrieb kommt es zu schwankenden magnetischen Flussdichten, die das natürliche Erdmagnetfeld überlagern.

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass im Bereich der Baufelder im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 14.08.2013 für elektrische und magnetische Gleich- und Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VBG 25)) deutlich unterschritten werden. Die höchsten gemessenen elektrischen Feldstärken betrugen während der Messung bis zu 0,02%, die höchsten magnetischen Flussdichten bis zu 0,2 % (Wechselfelder) bzw. bis zu 0,4 % (Gleichfelder) der Grenzwerte der 26. BImSchV (jeweils Spitzenwerte).

Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann in den Bereichen entlang der Bahn sowie entlang der Straßenbahntrassen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z. B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall überprüft werden. Für den geplanten Wohnungsbau sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz gegen elektrische oder magnetische Felder sind nicht erforderlich.

4.21 Lufthygiene

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt.

Die Durchführung der verkehrsbedingten Immissionsprognose erfolgte für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀, PM_{2,5}). Aufgrund der städtischen Bebauungsstruktur ist die Verwendung eines mikroskaligen dreidimensionalen Rechenmodells (MISKAM) notwendig. Dabei werden entsprechend der Anforderungen für das Bauleitplanverfahren der Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall abgebildet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die eigene Planung aufgezeigt und beurteilt. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen.

Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Die verkehrsbedingte Emissionszusatzbelastung wurde mit Hilfe des HBEFA 4.2 unter zusätzlicher Berücksichtigung der PM₁₀-Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die lufthygienischen Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 ermittelt, wobei die Emissionsparameter des HBEFA 4.2 für das Jahr 2030 und nicht für das Prognosejahr 2035 verwendet wurden. Dies hat folgenden Grund: HBEFA 4.2 schätzt basierend auf der absehbaren Entwicklung der Abgasvorschriften das Emissionsniveau des Flottenmixes ab. Diese Abschätzung fällt insbesondere bei hohen Lkw-Anteilen jedoch sehr optimistisch aus, was zur Folge hat, dass die Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2035 (Verkehrsmengenprognose) wesentlich niedriger sind als im Jahr 2030. Für den Fall einer frühen Baurealisierung (vor dem Prognosejahr 2035) wäre somit ein zu niedriger Emissionsansatz gewählt. Für eine Prognose auf der sicheren Seite liegend werden die Emissionsfaktoren des Jahres 2030 zugrunde gelegt.

Bei der Prognose wurde davon ausgegangen, dass für die GTGa eine mechanische Entlüftung realisiert und die Abluft über Dach in die freie Windströmung abgeführt wird. Dabei wurde unterstellt, dass eine Vermischung mit der Umgebungsluft gewährleistet ist.

Immissionsprognose für das Plangebiet im Planfall

Die höchsten Schadstoffwerte innerhalb des Plangebietes treten im mittleren Bereich des Plangebiets entlang der zur Planstraße orientierten nördlichen Fassade des Plangebäudes MU (3) in dem Bereich der Tiefgaragenöffnung auf und betragen unmittelbar über (OG 1) und neben (ca. 8 m Abstand) der punktuell modellierten Aus- und Einfahrt der Tiefgarage - da im Bereich der Tiefgaragenöffnung keine Immissionsorte liegen - bis zu 39,6 µg/m³ für NO₂, 25,4 µg/m³ für PM₁₀ und 11,3 µg/m³ für PM_{2,5}. Die vergleichsweise hohen Schadstoffkonzentrationen an dieser Stelle sind besonders hoch im direkten Nahbereich der Ein- und Ausfahrt in die GTGa und nehmen mit zunehmenden horizontalen wie auch vertikalen Abstand zur Ein- und Ausfahrt in die GTGa konstant ab. Demnach wird der derzeit gemäß 39. BImSchV geltende Immissionsgrenzwert (Jahresmittel) für NO₂ nur im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt in die GTGa überschritten. Überschreitungen des derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Jahresmittelimmissionsgrenzwertes für NO₂ treten ebenfalls an der Ein- und Ausfahrt in die GTGa im MU (1) und MU (7) auf.

Daher wird festgesetzt, dass in einem horizontalen Abstand von bis zu 4 m (Eiln- und Ausfahrt in die GTGa im MU (1) und MU (7)) bzw. 8 m (Tiefgaragenein-/ -ausfahrt am MU (3)) zum geometrischen Mittelpunkt der Ein- und Ausfahrten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind.

Für die Obergeschosse sowie verkehrsabgewandte Fassaden nehmen die Luftschadstoffbelastungen zunehmend ab, sodass hier deutlich niedrigere Konzentrationen prognostiziert werden. Im 1. Obergeschoss unmittelbar über der Ein- und Ausfahrt in die GTGa an der Planstraße U-1832 wird der derzeit gemäß 39. BImSchV geltende Immissionsgrenzwert für NO₂ von 40 µg/m³ (Jahresmittelgrenzwert) knapp eingehalten. Es wird dennoch empfohlen im 1. Obergeschoss über der Tiefgaragenein-/ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster zu platzieren.

Generell müssen Tiefgaragen, wie alle nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 BImSchG, so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – soweit wie dies

nach dem Stand der Technik möglich ist – verhindert werden.

Immissionsprognose für die umliegende Nachbarschaft im Planfall

In der Nachbarschaft treten Schadstoffbelastungen von bis zu $25,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , $16,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} und $9,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ auf (beurteileter Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a). Die derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Jahresmittelgrenzwerte werden damit im Planungsfall auch an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Am Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a werden ebenfalls die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für NO_2 bis $5,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, für PM_{10} bis $2,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für $\text{PM}_{2,5}$ bis $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ursächlich für diese Erhöhungen ist v.a. die Ein- / -ausfahrt zur GTGa am MU (3).

Es liegen demnach Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3 % des derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden jeweiligen Immissionsjahresmittelwertes vor, die gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen sind. Es ist also mit einer teilweisen Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe durch das Planvorhaben zu rechnen. Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die derzeit gemäß 39. BImSchV geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ konsequent unterschritten.

Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

4.22 Windkomfort

In dem Gutachten sowie der ergänzenden Betrachtung zur Verbesserung des Windkomforts auf den Dächern wurden die Auswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zum bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a auf die Windströmung dargestellt. Es zeigt die Auswirkungen für verschiedene Höhenlagen über Grund und untersucht den Windkomfort nach VDI 3787 Blatt 4.

Da die neuen Plangebäude Einfluss auf die Windverhältnisse im Plangebiet und in der Nachbarschaft haben werden, wurde eine Reihe von Windströmungssimulationen (CFD - Computational Fluid Dynamics) durchgeführt, um die Luftbewegungen und die Windbeschleunigungen zu analysieren. Dabei wurden die berechneten Strömungsfelder für verschiedene Höhen dargestellt, zum einen, um den Fußgängerkomfort und die Aufenthaltsqualität im Quartier und im direkten Umfeld, aber auch die Windströmungen in größeren Höhen und somit im weiteren Umfeld zu bewerten.

Da die Paketposthalle durch eine Fassade mit Türen auch geschlossen werden kann, wurde eine vergleichende Umströmungsstudie zwischen geschlossener und offener Halle durchgeführt, um den Unterschied der Strömungsfelder zu ermitteln.

Im Vergleich der Planung mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a führen die Plangebäude auf der windabgewandten Seite stellenweisen zu einer Reduzierung der Luftgeschwindigkeit. Im direkten Umfeld der geplanten Hochhäuser hingegen erhöhen sich die Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau.

Windströmung

- Die Überlagerung der Windgeschwindigkeiten zwischen den beiden untersuchten Varianten zeigt signifikante Unterschiede. Während durch eine Planung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a mehr Windschattengebiete erzeugt werden und die Luftzirkulation eingeschränkt wird, fördern die Plangebäude stellenweise eine verbesserte turbulente Durchmischung. Besonders auffällig ist dies im Vergleich der Windgeschwindigkeiten auf Fußgängerniveau.
- In Bodennähe bewirken die beiden Hochhaustürme am Birketweg in ihrer unmittelbaren Umgebung eine Erhöhung der Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde und Strömungsablösungen. Dies ist ein typisches Phänomen bei Hochhäusern. Die erreichte Windbeschleunigung ist weitgehend als unkritisch zu bewerten (siehe nächster Abschnitt). Die dort gemessenen Windbeschleunigungen sind nicht höher als für normale Straßenaktivitäten empfohlene Werte. Daher sind dynamische Aktivitäten wie z.B. Gehen und Radfahren weiterhin möglich, für den längeren Aufenthalt ist dieser Bereich (zum Teil auch durch den dort vorhandenen Straßenverkehrslärm) weniger geeignet.
- Die geplanten Vordächer, die im Bebauungsplan zugelassen werden, reduzieren die Luftströmung in Bodennähe und verbessern die Aufenthaltsqualität rund um die beiden Hochhaustürme. Zudem führt die Ausbildung der Fassaden in der durch die Kommission für Stadtgestaltung empfohlenen gewellten Form („Vase II“) zu einer größeren Rauigkeit im Vergleich zu einer glatten Fassade.
- In weniger windgeschützten Bereichen des Planungsgebietes kommt es zu einer stärkeren Durchlüftung und geringfügig eingeschränktem Komfort. Dort können Verbesserungen durch Baumpflanzungen erzielt werden.
- In den höher gelegenen Bereichen verändern sich aufgrund des Windwiderstandes der Hochhaustürme am Birketweg die Windströmungen. Die erzeugten Turbulenzen führen zu geringeren Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite, aber auch zu einer stärkeren Durchmischung der höheren Luftschichten mit den bodennahen Luftmengen. Aufgrund der großen Turbulenzen in der Nachlaufzone der Türme und aufgrund der Variabilität der Windrichtungen ist eine ausreichende Belüftung auch im Windschatten der Türme gegeben.

Im Vergleich zur offenen Halle führt die (Teil-)Schließung der Halle in einigen Bereichen, insbesondere in der Nähe der Hochhaustürme zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeit, diese ist jedoch nicht signifikant für den Windkomfort für Fußgänger.

Windkomfort nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN8100

Keine der untersuchten und simulierten Windrichtungen ergab ein erhöhtes Risiko für Fußgänger*innen.

- Die Windkomfortbedingungen liegen über den Großteil des Jahres in den besten Komfort-Kategorien A und B nach VDI. Laut VDI sind diese Kategorien geeignet für längeres Sitzen oder Stehen (A), kurzzeitiges Sitzen oder Stehen (B), Bummeln (C) und zügiges Durchqueren (D).
- Durch die Planung ergeben sich nach NEN8100 in der Umgebung in den südlich des Planungsgebietes direkt angrenzenden Freiflächen kleinräumige Bereiche mit Qualitätsklasse D und großflächige Bereiche der Qualitätsklasse C. In diesen Bereichen befindet sich neben den Verkehrsstraßen Birketweg und Reitknechtstraße auch die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a festgesetzte und entsprechend

umgesetzte öffentliche Grünfläche mit begleitendem Fuß- und Radweg. Da auf letzteren vorwiegend geschlendert, schnell gelaufen und/oder mit dem Rad gefahren wird, entspricht die Qualitätsklasse der dort tatsächlich vorhandenen Freiflächennutzung.

- Bestehende Spielplätze und bestehende, zum Aufenthalt ausgestattete Flächen östlich der Paketposthalle liegen hingegen innerhalb der Qualitätsklasse A nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN 8100.
- Für weite Teile des Planungsgebietes werden die Qualitätsklassen A und B nach VDI 3787 Blatt 4 und NEN 8100 prognostiziert, sodass viele Außenaktivitäten möglich sind. In einem Teilbereich des Quartiersparks sowie an der Südwest-Ecke der Paketposthalle ergeben sich kleinräumige und im Bereich des Quartiereingangs von Süden großräumige Bereiche bis Qualitätsklasse C nach NEN 8100. Alle Aktivitäten können somit ohne Risiko für den Komfort der Fußgänger durchgeführt werden, längeres Sitzen und Stehen ist jedoch teilweise nicht möglich.
- In den nach VDI mit B gekennzeichneten Bereichen können Tätigkeiten wie langes Sitzen unkomfortabel werden. Es wird daher empfohlen, durch eine differenzierte Anordnung von Spiel-, Freizeit- Erholungs- und Aufenthaltsflächen auf die kleinräumig unterschiedlichen Windverhältnisse zu reagieren. So sollten Flächen für Außengastronomie in Bereichen der Windkomfortkategorie A und Flächen für Spiel und Sport in Bereichen der Windkomfortkategorie B angeordnet werden. Es sind aber auch lokale Windschutzmaßnahmen wie dichte Bepflanzungen in Bereichen der Windkomfortkategorie B denkbar, um diese hinsichtlich Windkomfort zu verbessern. Dies gilt es bei der weiteren Planung der Freianlagen zu berücksichtigen.
- Die Dachflächen der Plangebäude in den Teilbaugebieten MU (1) bis MU (5) und MU (8) weisen aufgrund der höheren Windexposition und der ungestörten Anströmung deutlich höhere Windgeschwindigkeiten auf als die Bodenebene. Die Windkomfort-Simulationen zeigen deutlich, dass die Dachflächen ohne Schutzmaßnahmen nur einen geringen Windkomfort bieten. In großen Bereichen herrscht nach den Anforderungen der VDI 3787 Blatt 4 sogar eine potenzielle Gefährdung durch Starkwinde. Um den Windkomfort auf den Dachflächen und damit die Aufenthaltsqualität zu verbessern und um eine Starkwindgefährdung auszuschließen, wird allseitig eine windundurchlässige, transparente Brüstung mit einer Höhe von ca. 2,2 m als Windschutzmaßnahme festgesetzt. Diese kann ggf. durch Optimierungen im Rahmen der Realisierungsplanung der Gebäude lokal reduziert werden.

4.23 Statik Halle

Sobald die Paketposthalle einer neuen Nutzung zugeführt und öffentlich zugänglich gemacht wird, ist auch die Statik der Halle zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Windlasten, die dann nach aktuellen Regelwerken bzw. neuen gutachterlichen Erkenntnissen zu berücksichtigen sind.

Die in ersten Untersuchungen prognostizierten erhöhten Windlasten können durch die Konstruktion der Paketposthalle aufgenommen werden. Infolge der vergrößerten Beanspruchung kommt es lediglich durch die neue Fassade im Erdgeschoss, die geschlossen werden kann, in den Windriegeln der beiden Fassadenfronten – unabhängig von der geplanten Nachbarbebauung – zu Überbeanspruchungen. Durch zusätzliche konstruktive Maßnahmen (horizontale Stützungen der Windriegel) können die erhöhten Anforderungen verhältnismäßig unkompliziert kompensiert werden.

4.24 Grünordnung

Allgemein

Das grünordnerische Grundkonzept folgt dem städtebaulichen Entwurf mit einem klar strukturierten, abgestuften Freiraumsystem aus öffentlichen und privaten Freiflächen. Der zentrale Park und die Paketposthalle bilden dabei die wichtigsten öffentlichen Elemente der Freiraumversorgung. Diese werden durch weitere öffentliche Grünflächen im Süden, durch die Aufenthaltsmöglichkeiten in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie durch die ebenerdigen privaten Freiflächen ergänzt. Des Weiteren stehen den Bewohner*innen als ruhige, für die Gemeinschaft vorbehaltene Freiflächen, erhöhte Innenhöfe und Gemeinschaftsdachgärten zur Verfügung.

Die Festsetzungen der Grünordnung, sowohl auf den öffentlichen als auch den privaten Flächen, sichern die Umsetzung der Planungsziele und der freiraumplanerischen Grundidee. Im Vordergrund stehen dabei die Gliederung und Identitätsbildung, die Erholungsversorgung sowie die bioklimatische und ökologische Optimierung bei gleichzeitiger Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Planungsgebiet. Entsprechend werden Festsetzungen getroffen, die eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Grün- und Freiflächen gewährleisten. Mit der Festlegung von Mindestpflanzgrößen von Bäumen wird eine raumwirksame Durchgrünung sichergestellt. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestflächen festgeschrieben, um eine langfristige und gesunde Entwicklung der Neupflanzungen sowie eine nachhaltige Standortqualität zu gewährleisten. Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen vorwiegend der Erholungsversorgung für alle Altersgruppen, daher wird eine parkähnliche Gestaltung mit offenem Rasen bzw. Wiesenflächen, Wegen, Spielflächen und Baumpflanzungen vorgeschrieben. Zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung mit großen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen, die die bioklimatische Situation im Quartier optimieren, ist in der zentralen öffentlichen Grünfläche (Quartierspark) die Anzahl der Baumneupflanzungen festgesetzt. Für die öffentlichen Grünflächen östlich des Sondergebietes (SO) und südlich der Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) (Postwiese) sind aufgrund des bestehenden, erhaltenswerten Baumbestands geringere Baumanzahlen pro m² festgesetzt, um sowohl die Begrünung als auch Aufenthaltsflächen und Spielflächen umsetzen zu können. Des Weiteren grenzen diese an bestehende Grünflächen mit dichtem Gehölzbestand an und sollen in Ihrer Gestaltung dieser angepasst werden.

Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand in der südlichen Grünfläche umfasst Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, und in den faunistischen Erhebungen als erhaltenswert erfasst wurden.

Im zentralen Park und in der südlichen Grünfläche ist je ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Diese werden durch private Spielflächen in den ebenerdigen Freiflächen und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1833 sowie in der Paketposthalle ergänzt. Es soll quartiersübergreifend ein vielfältiges Angebot an Begegnungs-, Spiel- und Rückzugsräumen geschaffen werden, das sich durch unterschiedliche Schwerpunkte in den Spielbereichen wie z.B. ein Wasserspiel im zentralen Park, einen naturnahen

Spielplatz in der südlichen Grünfläche, Kletter- und Bewegungsflächen in der Paketposthalle und bodengebundene Spielfelder in den ebenerdigen gebäudenahen Flächen, wie z.B. Schach- oder Boule-Flächen, auszeichnet.

Die Schaffung eines neuen Trockenbiotops südlich der Paketposthalle sowie die Vernetzung mit dem bestehenden Biotop ist aufgrund der städtebaulichen Dichte und der damit verbunden Flächenknappheit von Grünflächen für die Erholungsnutzung und des damit verbundenen zu erwartenden Nutzungsdrucks auf die Flächen nicht umzusetzen. Des Weiteren ist in diesem Bereich Baumbestand zu erhalten und es sind umfangreiche Baumneupflanzungen festgesetzt, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Entwurfskonzept sieht für die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Straßenverkehrsfläche U-1832 einen Baumbesatz vor, der der Gestaltung dient, eine Gliederung der Räume mit Aufenthaltsflächen markiert und eine kühlende Wirkung der Bäume im Verhältnis zur versiegelten Fläche sichert. Um diesem Gestaltungswillen Rechnung zu tragen und die prognostizierte klimatische Wirkung zu erzielen, werden je Straßenraum mit Ausnahme der bereits bestehenden umgebenden Straßen jeweils zu pflanzende Baumanzahlen festgesetzt.

Für die sieben Bäume westlich des Teilbaugebietes MU (7) sind große und schmalkronige Baumarten zu wählen, um einen ausreichenden Abstand zwischen Krone und dem umlaufenden Vordach, das gemäß § 6 Abs. 2 lit b) bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig ist, zu sichern.

In den Straßenverkehrsflächen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg sind die bestehenden Bäume hinweislich dargestellt, um flexibel auf weitergehende Planungen reagieren zu können. Die Bestandsbäume fördern die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums und prägen das Ortsbild positiv. Gleichzeitig leisten sie einen positiven bioklimatischen Beitrag gerade in Bezug auf das hitzebelastete, hoch verdichtete Areal.

Für die Tiefgaragen-Zufahrten sowie für die Zufahrt zur Stichstraße werden Baumfällungen in den Straßenverkehrsflächen erforderlich sein. Eine detaillierte Planung ist erst in den nächsten Planungsschritten möglich, so dass erst dann zu erkennen ist, welche der Bäume für die Maßnahme gefällt werden müssen. Die Planung soll so optimiert werden, dass so wenige Bäume wie möglich gefällt werden, so dass der Charakter der Baumreihen dauerhaft erhalten bleibt.

Grünordnung auf Baugrundstücken

Die Versorgung der Bewohner*innen sowie der dort arbeitenden Menschen mit gut nutzbaren und lärmgeschützten Freiflächen wird durch die Festsetzung von ebenerdigen privaten Freiflächen und von Gemeinschaftsdachgärten sowohl in den angehobenen Innenhöfen als auch auf den Dachflächen gesichert.

Aus gestalterischen Gründen sind nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume entsprechend den angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen herzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Sicherung der Begrünung und Qualität der Freiflächen auch dazu, dass ausreichende Flächen für die Versickerung und Verdunstung zur Verfügung stehen. Daher sind auf allen ebenerdigen Freiflächen auch in Bereichen mit Unterbauungen die versiegelten Flächen möglichst zu reduzieren und, soweit es

funktional möglich ist, wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Naturhaushalts im Planungsgebiet werden Baumpflanzungen sowohl ebenerdig, in den Innenhöfen sowie auf geeigneten Dachflächen (vgl. Kapitel 4.10) festgesetzt. Die Bäume übernehmen künftig eine kühlende Funktion, dienen als Schattenspender und bieten neuen Lebensraum für Vögel und Insekten. Dabei sollen große Bäume nach Möglichkeit auf nicht unterbauten Flächen gepflanzt werden. Der Schlüssel für jeden zu pflanzenden Baum bemisst sich dabei an der nicht überbauten Grundstücksfläche und gilt für das urbane Gebiet:

Die Festlegung der Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen in den Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) dient einer gleichmäßigen Verteilung der Baumpflanzungen innerhalb des Baugrundstückes. Da im Teilbaugebiet MU (8) ein Großteil des Grundstückes für die Sicherung des Fuß- und Radverkehrs benötigt wird, weicht der Schlüssel für die notwendigen Baumpflanzungen gegenüber den anderen Teilbaugebieten ab.

Aufgrund der hohen Dichte und dem zu erwartenden Nutzungsdruck werden private, einzelnen Wohnungen zugeordnete Flächen wie z.B. Wohnungsgärten in den Innenhöfen und auf den Dachgärten nicht zugelassen.

Die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO notwendigen Spielflächen sind innerhalb der Baugebiete nachzuweisen, damit der unmittelbare Bezug zu den Wohnungen gewahrt bleibt. Aufgrund der begrenzten ebenerdigen Freiflächen werden diese in den Innenhöfen und auf den Gemeinschaftsdachgärten nachgewiesen. Für die Gebiete MU (4), MU (6) und MU (7) können die Spielflächen aufgrund der baulichen Dichte weder auf den Dachflächen noch auf den ebenerdigen Freiflächen nachgewiesen werden. Daher sind für diese Teilbaugebiete die nach Art. 7 Abs. 3 BayBO notwendigen Spielflächen in dem jeweiligen Gebäude als offenes Geschoss (Spielgeschoss) nachzuweisen. Damit wird gewährleistet, dass die Kinder innerhalb der Teilbaugebiete gefahrenfrei die Spielflächen erreichen können und ausreichend Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner*innen zur Verfügung stehen. Weitere Spielangebote werden in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Tabelle Orientierungswerte

Freiflächenorientierungswerte

Freiflächen	gesamt		
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i>	13,6m²/Einwohner*in (EW)		
<i>Freifläche m²/AP im Gebiet</i>	2 m²/ Arbeitsplatz (AP)		
	privat	Privat/ öffentlich zugänglich	öffentlich
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i>	7,2	3,7	2,70
<i>Freifläche m²/EW im Gebiet</i> <i>Inkl. private/öffentliche zugängliche Freifläche(Halle, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)</i>	10,9		

Freifläche m ² /AP im Gebiet	2 m ² / AP		0
Davon m ² /EW auf Dach	4,1 m ² / EW		
Davon m ² /AP auf Dach	2 m ² / AP		
Ebenerdige Freiflächen (Ohne KITA-Außenspielflächen und ohne verlärmte Flächen)	15.196 m² <i>Inkl. Innenhöfe</i>	6.422 m² Ver- kehrsflächen bes. Zweckbestimmung	7.811 m²
Davon nicht unterbaut (Fläche/Anteil)	3.658 m ² /23 %	864 m ² /16 %	6.900 m ² /88 %
Davon unterbaut (Fläche)	11.538 m ²	5.558 m ²	911 m ²
Davon unterbaut (Anteil)	77 %	84 %	12 %
Freifläche auf dem Dach (Fläche)	11.730 m ²		
Kitafreifläche	3.330 m ²		
Öffentlich zugängliche Frei- fläche in der Halle		9.360 m ²	
Kompensation in der Um- gebung	Gemäß Konzept in umliegenden öffentlichen Freiflächen		

Freiflächenversorgung

Alle im Planungsgebiet vorhandenen Freiflächenpotenziale wie Paketposthalle, Park, Gasse, Hof und Dachflächen werden zur Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und Beschäftigten genutzt. Die hohe Qualität der unterschiedlichen Freiflächen wird durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen zu Bodenaufbau, Retentionsvolumen und Begrünung gesichert, so dass den hohen Anforderungen an die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten Rechnung getragen werden kann.

Für die Freiflächenversorgung der Bewohner*innen und Beschäftigten im Planungsgebiet werden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung von 20 m² pro Einwohner*in bzw. 2 m² pro Beschäftigten angesetzt. Gemäß dieser Orientierungswerte ergibt sich für das Planungsgebiet ein Freiflächenbedarf von rund 68.760 m² (ohne Kita-freiflächen). Für den Freiflächennachweis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a sind weiterhin ca. 5.400 m² Grünflächen nachzuweisen.

Für die Einwohner*innen können im Planungsgebiet insgesamt rund 7.810 m² öffentliche Freiflächen nachgewiesen werden. Private Freiflächen werden insgesamt rund 26.925 m² nachgewiesen, diese gliedern sich wie folgt auf: rund 10.258 m² private ebenerdige Freiflächen, rund 4.910 m² Freiflächen im Innenhof (über dem 1. OG), 11.730 m² der Freiflächen auf den Dachflächen. Dies entspricht rund 4,1 m² Dachfläche pro Einwohner*in sowie 2 m² pro Arbeitsplatz. Aufgrund der geringen ebenerdigen Freiflächen in lärmgeschützten Bereichen und der Innenhöfe, die neben den Außenspielflächen für die Kita noch zur Erholungsnutzung zur Verfügung stehen, stellen die Dachgärten einen wichtigen Bestandteil für eine gute und hochwertige Freiflächenversorgung in dem Planungsgebiet dar. Eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung, die sichere barrierefreie Erreichbarkeit

und der Lärmschutz/ Windschutz der Freiflächen auf dem Dach werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Zusätzlich zu privaten und öffentlichen Freiflächen werden in der denkmalgeschützten Halle insgesamt 9.360 m² öffentlich zugängliche Erholungs-, Spiel-, Sportflächen nachgewiesen. Die Platzflächen mit Aufenthaltsqualität und umfangreichen Baumpflanzungen mit ca. 6.420 m² erweitern das Freiflächenangebot für die Bewohner*innen sowie die Beschäftigten.

Insgesamt können demnach rund 50.515 m² innerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden.

Mit den unterschiedlichen Freiräumen werden die Orientierungswerte zur Freiflächenversorgung je Einwohner*in nicht im Gebiet erreicht. Derzeit ergibt sich innerhalb des Umfangs ein Schlüssel von ca. 13,6 m² Freifläche je Einwohner*in.

Das Defizit ist über Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht nachweisbaren ursächlichen Freiflächen erfolgt deren Kompensation durch zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen bestehender Grünanlagen und öffentlicher Spielplätze. So werden u.a. die Spielplätze erweitert, gendergerecht gestaltet und ein Nutzungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen, abhängig von den tatsächlich anfallenden Baukosten und dem aufgrund des Freiflächendefizits zur Verfügung stehenden Finanzierungsrahmen, auf folgenden Flächen umgesetzt werden:

- Spielplatz Königsbauerstraße
- Schäringerplatz

Die Finanzierung der dadurch entstehenden ursächlich mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten durch die Planungsbegünstigten wird städtebauvertraglich gesichert.

Der sich aus dem Freiflächendefizit ergebende Pauschalbetrag für die Kompensationszahlung, der für den Umbau der bestehenden Grünflächen zur Verfügung steht, ist zum jetzigen Zeitpunkt angemessen. Sollte der Pauschalbetrag für die genannten Maßnahmen dennoch vorzeitig vollständig aufgebraucht sein und eine vollständige Finanzierung damit doch nicht möglich sein, so werden ggf. nicht alle oben genannten Kompensations-/Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt.

Unterbauung

Neben einem ausreichenden Freiflächenangebot besteht gemäß Beschluss Nr. 20-26 / V 04273, 'Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte' vom 08.02.2023 das Ziel, nicht mehr als 40 % der privaten Freiflächen zu unterbauen. Damit sollen ausreichend Flächen für Großbaumpflanzungen mit Bodenanschluss gewährleistet sowie dem Aspekt der Schwammstadt nachgekommen werden. Dieser Wert wird um ca. 37 Prozentpunkte überschritten. Eine weitere Reduzierung der Unterbauung ist nicht mehr möglich, da bereits die Stellplätze soweit wie möglich reduziert werden und ein weiteres Untergeschoss aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten (graue Energie) nicht angezeigt ist.

Öffentliche Grünflächen sollen gemäß oben genanntem Beschluss zu 100% unterbauungsfrei sein. Im Gebiet können aufgrund der Verlegung des Verkehrs in das Untergeschoss nur 88% unterbauungsfrei gehalten werden.

4.25 Maßnahmen zum Artenschutz

Das „Naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften“ kommt zu dem Gesamtergebnis, dass bei Durchführung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. ;CEF-Maßnahmen“) und unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen zu Rodungszeiten gem. BNatSchG, durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung werden zur Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Glasflächen einschl. senkrechter Glasflächen von Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Überdeckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente (frei sichtbare Glasflächen von > 75 %) mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelerschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.
- Im Planungsgebiet sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden, z.B. nichtfängige Beleuchtungsanlagen, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind. Dementsprechend sind für die Außenbeleuchtung und hinterleuchteten Werbeanlagen beispielsweise Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (außerhalb des Blau- und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen nachtaktiven Tieren und Insekten ist die Außenbeleuchtung so zu wählen, dass diese nicht durch die Lichtquellen angezogen werden oder durch diese gestört werden. Kugellampen, freistrahkende Röhren oder Bodenstrahler sind nicht zulässig. Entsprechend dem Zweck der Beleuchtung ist die geringstmögliche Lichtpunkthöhe zu wählen. Die Leuchten sind so anzubringen, dass die zu beleuchtende Fläche ausschließlich von oben nach unten beleuchtet wird. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig, Abstrahlungen zur Seite sind möglichst zu vermeiden. Aktuelle Empfehlungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung können dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom September 2020 entnommen werden. Ebenso sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen, beispielsweise Leuchtmittel mit den vorgenannten Vorgaben.
- Um sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG vorliegt, ist von der Umweltbaubegleitung eine Überprüfung von Gebäuden und Bäumen auf Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln vor Abbruch bzw. Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.
Spätestens am 1. Juli ist vor den geplanten Fällungen und Abrissarbeiten die Umweltbaubegleitung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu benennen. Die Berichte der Umweltbaubegleitung werden zeitnah und direkt an die UNB weitergeleitet. Vor Beginn der Baumfällungen und des Abrisses der Gebäude mit potenziellen Quartieren werden vom 11.9. bis 31.10. die potenziellen Quartiere in den Bäumen

(Habitatbäume, siehe Tab. 4) und an den Gebäuden auf aktuellen Besatz überprüft. Falls Quartierseignung vorhanden ist, werden diese durch einen Einwegverschluss verschlossen. Falls Hinweise auf einen Besatz (z. B. Kot) gefunden werden, ist, soweit möglich, das Stammstück mit der Höhle an einen Baum in der Nähe zu befestigen und sind unverzüglich zusätzlich Ersatzhabitate (pro Quartier 5 Kästen) herzustellen. Die Standorte und die Ausführung werden vor Baubeginn mit der UNB abgestimmt. Für jedes potenzielle Fledermausquartier werden mindestens 1 Jahr vor Fällung bzw. Abriss 3 Ersatz-Fledermauskästen in den Bäumen angebracht. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind dies 24 Kästen. Diese sind in Gruppen von jeweils 4 Kästen aufzuhängen. Großraumkästen mit Winter- und Sommernutzung können als 2 Kästen gewertet werden. Ausgehend von den bisher bekannten Höhlen werden 16 gemischte Vogelkästen ein Jahr vor der Fällung im Umfeld aufgehängt. Sollten im Zuge der Fällung, die mit der Umweltbaubegleitung stattfinden, weitere Quartiere aufgefunden werden, so sind diese sorgsam umzulegen und die Baumstücke wieder an anderer Stelle im Baumbestand einzubringen. Die Untersuchungen und die Dokumentation ist durch die Umweltbaubegleitung an die UNB zu senden. Um eine langfristige Sicherung der Quartiere und Nisthilfen zu gewährleisten, werden diese dauerhaft erhalten und gereinigt. Sowohl die Listen als auch der Plan ist von Jahr zu Jahr zu ergänzen und der UNB zu übermitteln.

Dabei sind Gebäude am Ende des Winters vor dem geplanten Abbruch und Bäume im Sommer (Juli/August) auf mögliche Quartiere zu kontrollieren. Bei einem Verdacht auf mögliche Quartiere ist durch Maßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht durch Fledermäuse oder Höhlenbrüter von außen angefliegen, aber noch verlassen werden können. Sollten im Zuge der Fällung weitere Quartiere aufgefunden werden, so sind diese sorgsam umzulegen und die Baumstücke wieder an anderer Stelle im Baumbestand einzubringen. Die Untersuchungen und die Dokumentation ist durch eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

- Durch die Rodung des Baumbestandes besteht die Gefahr, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse oder Nistplätze für Vögel zerstört werden. Um dem entgegenzuwirken sind je (auch potenzieller) Fledermausquartier 3 Ersatz-Fledermauskästen bzw. 2 Vogelnistkästen langfristig vor der Fällung der Bäume aufzuhängen. Um eine langfristige Sicherung der Quartiere und Nisthilfen zu gewährleisten, sind diese zu erhalten und zu reinigen.

4.26 Regenwassermanagement / Entwässerung

Für das Planungsgebiet wurde ein ganzheitliches Wasserkonzept erstellt, in dem sowohl die Themen der dezentralen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge sowie die Regen- und Grauwassernutzung untersucht wurden.

Ziele

Das Regenwasserkonzept basiert auf dem Prinzip der Schwammstadt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen und somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen. Die natürliche Jahreswasserbilanz wurde im Planungsgebiet mit ca. 55% Verdunstung, 35% Versickerung und 10% Direktabfluss bestimmt und dient als Zielgröße.

Auf Grund der geplanten baulichen Dichte und der damit verbundenen Versiegelung

führen vor allem kombinierte dezentrale Maßnahmen aus oberflächennaher Ableitung und Rückhaltung mit hoher Verdunstungsoberfläche zum prognostizierten Ergebnis und haben damit eine positive Wirkung auf das Mikroklima im gesamten Baugebiet. Durch die Versickerung des überschüssigen, vorgereinigten Regenwassers wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Der Nachweis für die Starkregenrückhaltung auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen inkl. Dachflächen trägt außerdem zu einem dezentralen Hochwasserschutz bei. Spitzenabflüsse von zukünftig versiegelten Flächen gegenüber bisher unbebauten Flächen können so oberflächennah schadlos abgeleitet und in dezentralen Rückhalträumen zwischengespeichert und behandelt werden.

Gesamtkonzept

Um das Zusammenwirken des Konzeptes über die unterschiedlichen Teilbaugebiete und öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Flächen hinweg zu gewährleisten, wurden unter Berücksichtigung der zukünftigen Geländehöhen und der Abgrenzungen der (Teil-) Baugebiete unterschiedliche Einzugsgebiete (EZG) für die ebenerdigen Freiflächen definiert. Eine Trennung zwischen öffentlichem und privatem Oberflächenwasser wird mit dem geplanten Entwässerungskonzept im Planungsgebiet umgesetzt.

Dachbegrünung mit Retentionsfunktion

Gebäudedächer wie auch die Decke der GTGa im Plangebiet müssen entsprechend den Festsetzungen (extensiv/intensiv) begrünt werden. Ausnahmen bilden hier die Gebäude in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7), die aufgrund der geplanten Höhe nicht oder nur geringfügig begrünt werden können sowie die bestehende Paketposthalle. Hier ist aufgrund der Denkmaleigenschaft der Tragkonstruktion keine Dachbegrünung umsetzbar.

Für den überwiegenden Teil der festgesetzten Flachdächer, die mit einem 0-Gefälle erstellt werden können, werden notwendige Retentionsschichten zur schadlosen Rückhaltung festgesetzt. So kann sich das Wasser in der Dränschicht einstauen und kontrolliert über höher liegende Dachabläufe ablaufen.

Die Innenhöfe der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses sind ebenfalls mit einer intensiven Dachbegrünung auszustatten. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 80 cm und zusätzlich eine Niederschlagsretentionsschicht von durchgängig 10 cm vorzusehen. Zusammen mit der festgesetzten Fassadenbegrünung sorgen die Retentionsflächen für eine erhöhte Verdunstung und eine entsprechende Kühlung.

Die Dränebenen können je nach der Art der Dachbegrünung unterschiedlich ausgestaltet sein, z.B. als Kiesdrainage (Speicherkapazität 35%) oder als Retentionsboxen aus Kunststoff (Speicherkapazität 95%).

Durchlässige Beläge

Alle Oberflächen des Plangebiets sollen zur Abflussreduktion beitragen. Dafür wird die Begrünung möglichst vieler Flächen angestrebt. Die Flächen, die aufgrund der Nutzung befestigt werden müssen, sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, etc.) herzustellen.

Zisternen

In einer Zisterne unterhalb des Gebäudes im Teilbaugebiet MU (4) soll Regenwasser von den Dach- und Fassadenflächen der Gebäude in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) sowie dem südlichen Teil der Dachfläche der Paketposthalle bis zum 1-jährlichen Regenereignis gesammelt, gespeichert und für eine Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Das gesammelte Wasser soll für die Bewässerung der innen- und außenliegenden Begrünung eingesetzt werden und ist somit ein Beitrag, den Trinkwasserverbrauch zu reduzieren. Das Speichervolumen der Zisterne ist für eine Trockenperiode von ca. einem Monat ausgelegt.

Versickerung

Regenwasser, das nicht verdunstet oder für Bewässerungszwecke oder anderes genutzt wird, soll versickert werden. Aufgrund von Platzmangel an der Oberfläche und zum Schutz der Bebauung muss das anfallende Regenwasser im Planungsgebiet teilweise über unterirdische Kies- und Kunststoffrigolen versickert werden, die Bereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die hohe Durchlässigkeit des Bodens erlaubt eine Versickerung der Niederschlagswasser direkt auf den Baugrundstücken. Der Abstand zur wasserführenden Schicht von mind. 1 m wird immer eingehalten.

Multifunktionale Parkgestaltung mit Retentions-/Versickerungsmulde

Die geplanten öffentlichen Grünflächen bieten ausreichend Freiraum, um diese multifunktional zu gestalten, für Freizeitnutzung und für den temporären Einstau mit Regenwasser. Da die Flächen mehr als 95% der Zeit trocken liegen bzw. die Einstau-Dauer nach normalen Regenereignissen nur wenige Stunden währt, ergeben sich für diese Flächen kaum Nutzungseinschränkungen. Ebenso leicht können diese Flächen gepflegt und gewartet werden. Die Ergebnisse und Annahmen des Gutachtens sind bei der Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche zu berücksichtigen.

Wasserbilanz, Überflutungsnachweis und Starkregenvorsorge

Gegenüber der natürlichen Jahreswasserbilanz kann die Grundwasserneubildung durch die geplanten Maßnahmen deutlich gesteigert werden auf ca. 66%. Auch die Verdunstung kann im Vergleich zum Ist-Zustand gesteigert werden auf ca. 28%, ist jedoch immer noch deutlich geringer als im Referenzzustand. Der Direktabfluss wird um ca. 6% reduziert.

Durch zusätzliche Maßnahmen, z.B. Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung, kann die Verdunstung im Planungsgebiet weiter gesteigert werden.

Mit dem vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzept kann Starkregen bis 30 bzw. 100-jährlich schadlos zurückgehalten werden.

Maßnahmensicherung

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Extensive und intensive Dachbegrünung auf Gebäudedächern und der GTGa sowie Dachaufbau mit Retentionsfunktion
- Flächenversickerung über durchlässige Beläge
- Bereiche für unterirdische Rigolen

- Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses sowie Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen soweit möglich
- Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung zur Erhöhung der Verdunstungsrate
- Zulässigkeit einer Wasserzisterne oder anderer geeigneter Speichermöglichkeiten

Regelungen im städtebaulichen Vertrag

- Herstellung und Nutzung der begrünten Frei- und Dachflächen für die Bewässerung sowie regelmäßige bzw. rechtzeitige Entleerung der Zisterne.
- Umsetzung des Mobilitätskonzepts mit Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze zur Sicherung der verringerten Fläche für die GTGa und zur Begrenzung der Versiegelung.

Selbstverpflichtungen in der Charta (Anlage 20)

- Berücksichtigung der Ergebnisse und Rahmenbedingungen zum Regenwasserkonzept (Versickerung über die belebte Oberbodenschicht) bei der weiteren Planung der öffentlichen Grünflächen in enger Abstimmung mit dem Baureferat.
- Nutzung von Grauwasser als Potential zur Wärmerückgewinnung sowie z.B. für die Toilettenspülung, zum Wäschewaschen und zu Reinigungszwecken.
- Einbau eines eigenständigen Leitungssystems für die häusliche Grau- bzw. Regenwassernutzung.

4.27 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild des Plangebietes mit seinen attraktiven Freibereichen und das Umfeld des Baudenkmals Paketposthalle nicht dominieren. Im Bebauungsplan werden deshalb aus stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zur Größe, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Die Werbeanlagen der weithin sichtbaren Hochhaustürme sollen das historische Stadtbild Münchens mit seinen denkmalgeschützten Ensembles und Denkmälern nicht beeinträchtigen und werden deshalb grundsätzlich auf den Sockelbereich der beiden Gebäude und darüber hinaus auf eine Werbeanlage pro Gebäude im oberen Bereich beschränkt. Durch die Anordnung der oberen Werbeanlage an der Ostfassade des MU (6) und der Südfassade des MU (7) sind keine Überschneidungen mit der Altstadtssilhouette oder dem Alpenpanorama möglich, zudem sind sie vom Schloss Nymphenburg aus nicht sichtbar.

Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhe bzw. auf den Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen werden ausgeschlossen. Soweit die Verträglichkeit mit schutzbedürftiger Nachbarschaft, dem Arten- sowie dem Denkmalschutz nachgewiesen werden kann, ist eine Beleuchtung der Ost- und Westfassade der Halle von innen heraus als Ausnahme zulässig.

Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes im Allgemeinen und der besonderen Schutzwürdigkeit des Schlossensembles Nymphenburg werden im Teilbaugebiet MU (6) und im Teilbaugebiet MU (7) Werbeanlagen weitergehend beschränkt. Werbeanlagen werden im Sockelbereich in Verbindung mit dem Vordach und ergänzende freistehende Stelen bis zu einer definierten Höhe zugelassen. Die Stelen können neben Werbung Hinweise zur Orientierung im Quartier (Signaethik) beinhalten.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenbahn- und Bahnverkehrs jederzeit gewährleistet ist.

Freistehende Werbeanlagen (Stelen), die auch der Orientierung im Quartier dienen können, werden zugelassen, aber in Anzahl und Gestaltung beschränkt, um die Freiflächenutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Großplakate und Spanntücher werden nur für Einzelveranstaltungen zugelassen und in ihrer Größe auf ein Maß beschränkt, das für das Orts- und Landschaftsbild als verträglich eingeschätzt wird.

Fahnen und Masten werden zugunsten der Freiraumnutzung grundsätzlich nicht zugelassen.

4.28 Grundwasser / Unterbauungen

Auf der Grundlage der vorliegenden Grundwasserverhältnisse (vgl. Kap. 2.6.2) zeigt sich, dass sich durch die geplanten Untergeschosse der Gebäude ohne Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom ergeben würden.

Im Planungsgebiet ist eine dreigeschossige GTGa mit einer Gründungstiefe von ca. 15,8 m unter GOK und ein Konzertsaal bzw. Kongress-/ Tagungsräume mit einer Gründungstiefe von ca. 25,0 m unter GOK vorgesehen.

Die mehrgeschossige Tiefgarage übernimmt neben der Anordnung der notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder die Haupteerschließungsfunktion für die Anlieferung und Entsorgung des Gebietes, damit die ebenerdigen Flächen von diesen Funktionen freigehalten werden (vgl. Kap. 4.12).

Der Konzertsaal soll im Untergeschoss des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ angeordnet werden, da die Halle künftig ebenerdig als Freifläche genutzt werden wird (vgl. Kap. 4.22). Durch die Untergeschosse verbleibt im Bereich der GTGa eine Unterströmung des Bauwerkes von ca. 0,8 m; der Konzertsaal bindet in den Grundwasserstauer ein. Die Gesamtbreite der drei Tiefgaragen-Untergeschosse beträgt ca. 350 m, die des Konzertsaals ca. 42 m. Dieser wird im Süden und Norden in Teilen von der dreigeschossigen Tiefgarage umschlossen.

Bei Normalwasserstand des Grundwassers (7,6 m u. GOK) wäre, ohne Maßnahmen für beide Bauwerke zusammen, ein Aufstau von ca. 50 cm zu erwarten. Der Grundwasseraufstau würde ca. 135 m vor dem Untergeschoss beginnen. Während der gesamten Baumaßnahme bis zur Auftriebssicherheit ist) ein Baugrubenverbau mit Spundwänden bis in die grundwasserstauende Schicht auf der gesamten Breite der künftigen Untergeschosse und des Multifunktionssaal notwendig. Dadurch würde sich bei Hochwasser der Aufstau auf ca. 55 cm erhöhen und ca. 170 m vor dem Verbau beginnen.

Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Dafür sind Dükerleitungen geplant, die das anströmende Wasser im Süden erfassen und im Norden wieder in den freien Grundwasserstrom abführen. Um Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung durch Aufstau und Sunk zu vermeiden werden um die GTGa Dükerleitungen in ca. 10m Tiefe benötigt. In den ersten Vorplanungen zeigt sich, dass an der Abstrom-Seite sich grundsätzlich keine Veränderungen ergeben; hier wird der natürliche Grundwasserstand in

unmittelbarer Nähe zu den Dükerleitungen nahezu wieder erreicht. Prognostiziert wird ein geringer Grundwasseraufstau von ca. 1 cm.

Die Dükeranlage wird nach ersten Berechnungen, unter der Annahme eines nahezu waagrechten Einbaus (Gefälle <1 Promille) und einem Befüllungsgrad bei ca. 100 %, einen Rohrdurchmesser von ca. 350 mm benötigen. Die genaue Dimensionierung wird im Zuge der Objektplanung berechnet. Da es sich um einen Eingriff in das Grundwasser handelt, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

4.29 Vorbeugender Brandschutz

Quartier

Für das Plangebiet wurde ein brandschutztechnisches Vorkonzept erstellt (Dezember 2023).

Baurechtlich werden die Gebäude gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in die Gebäudeklasse 5 (nach Art. 2 Abs. 3 Pkt. 5) und in Sonderbauten (nach Art. 2 Abs. 4 BayBO) eingestuft. Gebäude mit einer Höhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO von mehr als 22 m sind nach der Richtlinie über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HHR) in der Fassung März 2015 zu planen und zu errichten. Die Tiefgarage wird als unterirdische, geschlossene Großgarage nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993, geändert am 7. August 2018, eingestuft.

Die Gebäude werden von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Arnulfstraße und der Wilhelm-Hale-Straße erschlossen. Die Zugänglichkeit der Gebäude wird über mehrere Eingänge in notwendige Treppenräume für die Geschosse gewährleistet. Die Tiefgarage ist ebenfalls über notwendige Treppenräume der Gebäude erschlossen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach Art. 5 BayBO Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

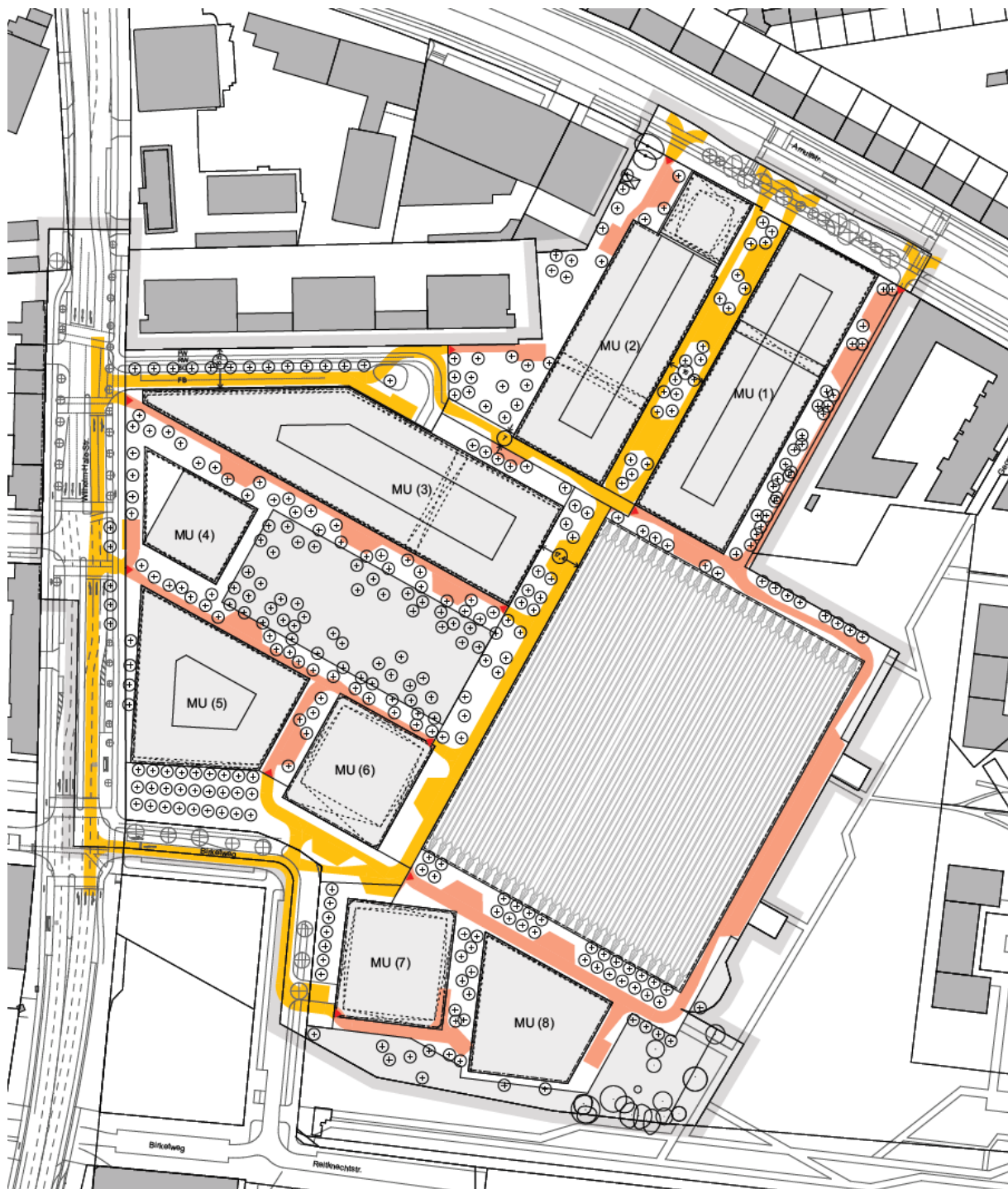
Es werden keine Feuerwehraufstellflächen in den Teilbaugebieten ausgeführt, da alle Rettungswege baulich sichergestellt werden. Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr werden ausreichende Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen in den Teilbaugebieten hergestellt.

Die Planung sieht Bewegungsflächen der Feuerwehr um die Hochhäuser im MU (6) und MU (7) auch unter den umlaufenden Vordächern vor. Daher wurde eine Festsetzung getroffen, dass die Vordächer in einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m zu errichten sind. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks in den Gassen mit Freischankflächen, Spielflächen und Abstellanlagen für Fahrräder werden hier die Bewegungsflächen der Feuerwehr an die Baulinien des MU (1), MU (2), MU (3) und MU (5) gelegt. Da für die Kolonnaden (Planzeichen: Arkade) eine lichte Höhe von mindestens 3,9 m festgesetzt wird, können diese auch unterfahren werden oder bieten Platz für die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Für die Feuerwehr bestimmte Eingänge, Zugänge zu notwendigen Treppenräumen und

Feuerwehraufzügen sowie Einspeiseeinrichtungen für Löschwasser sind unmittelbar erreichbar.

Für die Löschwasserversorgung wird eine ausreichende Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ (entspricht einer erforderlichen Menge von 1.600 l/min) über 2 Stunden Löschzeit zur Verfügung stehen. Im Plangebiet sind ergänzend zu den bestehenden Hydranten auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend private Hydranten vorgesehen.



- Feuerwehrezugang auf Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (3,0 m - 5,0 m)
- Übergang auf privaten Grund
- Vorbehaltliche Darstellung der Bewegungs- und Aufstellflächen auf privatem Grund (Der Nachweis der Feuerwehrezugang muss im Bauvollzug erbracht werden.)

Abb. 3: Feuerwehrezugang: bgsml/LHM, 2024

Paketposthalle

Die Paketposthalle soll als überdachter Stadtplatz der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zudem werden in den Untergeschossen kulturelle Nutzungen zugelassen.

Nachdem die Halle bislang ausschließlich für eine beschränkte Anzahl von Privatpersonen zugänglich war, wurden gutachterlich für eine öffentliche Nutzung die Sicherheitsanforderungen im Brandfall ermittelt.

Mit Hilfe einer Simulation unterschiedlicher Brandszenarien wurde der Planfall einer dauerhaft offenen und geschlossenen bzw. einer im Brandfall verschließbaren Halle vergleichend begutachtet.

Im Falle einer dauerhaft offenen Halle kann eine Verwirbelung von im Kuppeldach gestautem Rauch nicht sicher verhindert werden. Durch die große Ausdehnung der Halle und entsprechend lange Fluchtwege kann sich dadurch eine Verrauchung des Aufenthaltsbereiches ergeben. Diese führt zu eingeschränkter Sicht und somit zur Gefährdung der Personen in diesem Bereich. Die Entfluchtung der Halle würde länger dauern, weil die Orientierung erschwert wird und verrauchte Bereiche gemieden werden.

Im Falle einer geschlossenen bzw. verschließbaren Halle sammelt sich der Rauch lediglich im oberen Teil der Kuppel, wodurch die Flucht und Rettung nicht beeinträchtigt wird. Die Halle muss mit Entrauchungsventilatoren im Bereich des Bogenscheitels und Nachströmungen von Umgebungsluft über Schlitzauslässe in Bodennähe ausgestattet sein.

Im Ergebnis sichert eine geschlossene Variante der Paketposthalle, beziehungsweise eine halboffene Variante, welche im Brandfall geschlossen werden kann, eine gefahrenfreie Nutzung der Halle in einer Höhe bis 2,5 m und bis 20 min nach Brandbeginn, indem eine ungestörte Evakuierung und der direkte Zugang der Feuerwehr zum Brandherd möglich sind.

Ergänzend wurde in einer Personenstromanalyse die Entfluchtung der Halle untersucht. Diese weist nach, dass das Entfluchten für ca. 8.000 Personen, bei selten stattfindenden Großveranstaltungen, über insgesamt 15 geplante Ausgänge in Richtung Osten und Westen zu keiner signifikanten Stauung führt und eine schnelle Evakuierung der Halle sichergestellt wird.

4.30 Ver- und Entsorgung

Müll

Die Entsorgung der Hausabfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt. Das Planungskonzept ermöglicht eine zentrale Entsorgung über das 3. UG der Gemeinschaftstiefgarage.

Es wird ein Verkehrsaufkommen von maximal 9,5 LKW- Bewegungen wöchentlich für die Container-Entleerung erwartet. Diese kommen nicht mit dem Logistikzentrum und dem sonstigen Betrieb des 3. UG in Konflikt.

Die genaue Ausgestaltung der Sammlung, Trennung und Breitstellung an zentraler Stelle sowie der Abrechnung ist unter Berücksichtigung der städtischen Satzungen und Verordnungen (z.B. Allgemeine Abfallsatzung, Hausmüllentsorgungssatzung, Gewerbeabfall-

verordnung) und in enger Abstimmung mit dem AWM zu entwickeln. Entsprechende Fahrrechte für die Entsorgungsträger sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Für das Planungsgebiet, wird ein Wertstoffsammelstandplatz für die Fraktionen (3xGlas, 1xLeichtverpackungen, 1xDosen und Metall, 1xTextilien) benötigt. Dieser wird in enger Abstimmung mit dem AWM und weiteren betroffenen Referaten innerhalb dafür geeigneter öffentlicher Straßenverkehrsfläche (innerhalb oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes) errichtet.

Abwasser

Der Anschluss des Quartiers an das Abwassernetz erfolgt in Abstimmung mit der Münchner Stadtentwässerung an der Wilhelm- Hale-Straße. Für die Teilbaugebiete MU (1) und MU (2) müssen deshalb Leitungen von den Gebäuden zur Wilhelm-Hale-Straße geführt werden. Die Führung dieser Leitungen soll innerhalb der GTGa erfolgen. Die Paketposthalle und die Teilbaugebiete MU (6) bis MU (8) werden über den Birketweg an die Wilhelm-Hale-Straße angebunden. Hier erfolgt die Leitungsführung innerhalb des Planungsgebietes auf kurzem Wege oberhalb der Decke der GTGa in befestigten Bereichen ohne Baumpflanzungen.

4.31 Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung / Klimaresilienz)

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873 „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“) wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das zu entwickelnde Planungsgebiet wurde deshalb ein ganzheitliches Klimakonzept erstellt.

Für das Planungsgebiet wurde dies mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die zur Umsetzung des Klimakonzeptes notwendigen Maßnahmen wurden, soweit es der rechtliche Rahmen zulässt, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert, für alle weiteren Maßnahmen hat der Vorhabensträger eine Absichtserklärung zu deren Umsetzung in Form einer Klimacharta (Anlage 20) vorgelegt.

Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden sowohl hinsichtlich der Aspekte der Nachhaltigkeit als auch des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Quartier umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Quartier angestrebt.

Mit seiner hohen städtebaulichen Dichte setzt das Planungsgebiet wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert. Durch die zentrale und integrierte Lage wird weniger motorisierter Verkehr generiert als durch vergleichbare Projekte in Randlagen, da viele Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind im vorliegenden Fall nicht oder nur untergeordnet zu erwarten, da der Großteil des Planungsgebiets bereits heute stark versiegelt ist oder gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a versiegelt werden darf. Zudem verändert sich mit der Bebauung des Grundstücks die Durchlüftungs- und Windsituation im Planungsgebiet und dessen Umgebung.

Energie

Das vorliegende Energiekonzept stellt mittels einer thermischen Simulation den Energiebedarf des zukünftigen Quartiers dar.

Für das Rechenmodell wurden die geplanten Neubauten simulationstechnisch abgebildet, um die stündlichen Heiz-, Kühl-, und Stromlasten und damit die ganzjährigen Energieverbräuche abhängig von den lokalen Wetterdaten (Statistischer Klimadatensatz TRY - DWD) zu ermitteln. Mit den ermittelten Werten wurde für verschiedene Versorgungsszenarien der jeweilige Energiebedarf, der prognostizierte CO₂-Fußabdruck und die Betriebskosten berechnet und bewertet.

Das Energiekonzept untersucht sieben Energieversorgungsvarianten hinsichtlich Umweltfreundlichkeit (Primärenergie und CO₂-Emissionen) und Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten). Dabei wurden die Versorgungsmöglichkeiten Fernwärme, Fernkälte, Kältemaschine, Luftwärmepumpe, Geothermie, Eisspeicher und Durchlauferhitzer für Heizung, Kälte und Trinkwassererwärmung verglichen.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Parameter (THG-Emissionen, technische Machbarkeit, Aussagen zur Wirtschaftlichkeit) wird mit Blick auf die Zielvorgabe zur Klimaneutralität der Landeshauptstadt München die Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme (Variante 4 im Gutachten) empfohlen.

Diese bringt folgende Vorteile mit sich:

- geringe CO₂-Emissionen,
- Einsatz der örtlichen Ressourcen (Grundwasser),
- vergleichbar niedrige Energiekosten,
- geringer Konstruktions- und Wartungsaufwand,
- Einsatz lokaler Umweltenergie,
- hohe Anlageneffizienz,
- geringer Platzbedarf für Technik.

Mit der Vollversorgung über die Fernwärme und Fernkälte der SWM (Variante 2 im Gutachten) wird zunächst diejenige Versorgungsvariante gewählt, die von der Umweltwirkung und von den Energiekosten nicht die vorteilhafteste ist, aber eine hohe Versorgungssicherheit bei geringem technischem Aufwand im Quartier bietet. Die Stadtwerke haben einen realistischen Dekarbonisierungsplan erarbeitet, der eine Zukunftsfähigkeit der Fernwärme und Fernkälte in Aussicht stellt.

Falls sich eine Geothermienutzung in der weiteren Planung als umsetzbar herausstellten sollte, geeignete Standorte für die Grundwasserbrunnen gefunden werden und keine Konflikte oder Flächenkonkurrenz mit anderen Sparten zu erwarten sind, ist mit der Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme eine hoch effiziente Hochtemperaturkälte mit direkter Nutzung des geothermischen Potenzials möglich. Auch die SWM setzt bei ihrer Fernwärme auf Wärmeerzeugung durch Geothermie. Ein entsprechender Transformationsplan wurde von den Stadtwerken erarbeitet. Die Variante Geothermie passt daher strategisch gut zu den Ausbauplänen der SWM mit dem zusätzlichen Vorteil, dass der lokal erzeugte Solarstrom direkt für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann.

Solarpotenzial

Als Potential für die Nutzung solarer Energien werden neben den Dachflächen der Plangebäude vor allem auch die Dachflächen der Paketposthalle sowie ein Großteil der Fassaden der beiden Hochhaustürme herangezogen.

Dabei bezieht sich der in der Satzung jeweils festgesetzte prozentuale Flächenansatz auf die Modulfläche der technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

Die Photovoltaik-Flächen auf den Dächern der Plangebäude sind unter Berücksichtigung der projektspezifischen Dachflächennutzungen und der -gestaltung sowie ihrer Produktionseffizienz angeordnet und werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft der Paketposthalle ist bei der Nutzung der Dachfläche der Paketposthalle für solare Energien besonderes Augenmerk auf die Gestaltqualität zu legen. Deshalb wurden zunächst grundsätzlich unterschiedliche Konstruktionsmöglichkeiten für Photovoltaikanlagen untersucht und mit den Fachdienststellen (BLfD, UDB) hinsichtlich der Verträglichkeit für das Denkmal diskutiert. Grundsätzlich ist die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Hallendach möglich. Bei der Wahl des Systems ist darauf zu achten, dass das Material und die Konstruktion des Hallendaches sichtbar bleiben und die Bogenkonstruktion der Halle klar erkennbar bleibt. Aus Gründen des Denkmalschutzes sollte auch eine Farbe gewählt werden, die sich an den Bestand angleicht.

An den Süd-, Ost- und Westfassaden der beiden Hochhaustürme MU (6) und MU (7) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie mit einem Flächenanteil von jeweils mindestens 25 % anzuordnen.

Dem relativ großen Flächenanteil für die Nutzung von Photovoltaik steht ein durch die geplante Nutzungsmischung und die hohe Dichte relativer hoher Strombedarf im Quartier gegenüber. Für den Strombedarf ergibt sich bilanziell das Potenzial, je nach Versorgungsvariante den CO₂-Fußabdruck des Areals durch erneuerbare Energien um 40 % - 56 % zu minimieren. Insbesondere aufgrund der Unterdeckung der Solarenergieerzeugung im Winter und in der Übergangsjahreszeit wird eine möglichst große PV-Anlage, auch auf der Paketposthalle, empfohlen.

Weitere Möglichkeiten zur Treibhausgas-Emissionsminderung im Plangebiet ergeben sich durch die Berücksichtigung der CO₂-Speicherung in den Bauteilen. Dabei sollten die Planung in Holzbauweise (mit Zertifikat Holz-von-Hier-Umweltlabel oder PEFC-Regional-Label sowie Nachweis, dass kein Tropenholz bzw. Holz aus Urwäldern enthalten ist) und der Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, die Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton) oder die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen bevorzugt werden. Des Weiteren sind möglichst sämtliche Konstruktionen auf eine kreislaufgerechte Bauweise auszurichten und somit hinsichtlich der Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit und der sortenreinen Trennung sowie durch Verwendung regionaler Baustoffe und -materialien zu optimieren.

Mobilität

Für das Planungsgebiet wurden umfassende Maßnahmen zur Umsetzung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes erarbeitet. Hauptziele im Sinne des Klimaschutzes sind dabei die Entwicklung einer Stadt der kurzen Wege durch Innenentwicklung, Nutzungsmischung und hohe Dichte, die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die

Förderung autofreier Bereiche zur Stärkung der Nahmobilität (Fußgänger und Radfahrer) sowie die Reduzierung des Bedarfs an Kfz-Stellplätzen und somit des Parkraumbedarfs und der grauen Energie. Die Planungen und einzelnen Maßnahmen zur Mobilität sind unter den Ziffern 4.11 bis 4.14 ausführlich dargestellt.

Klimaanpassung / Klimaresilienz

Um eine Einschätzung über die Veränderung des Mikroklimas und die Auswirkungen der Planung auf die nähere Umgebung abgeben zu können, wurde auf Basis einer Stadtklimamodellierung eine Betrachtung der Mikroklimasituation für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen im Bestand, der möglichen Bebauung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a und der vorliegenden Planung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die geplante umfassende Grünausstattung die Auswirkungen der dichten Bebauung auf das Mikroklima kompensieren kann. Festsetzungen zu Baumerhalt und Großbaumpflanzungen, einem erhöhten Bodenaufbau der unterbauten Bereiche, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen sichern diese Ziele. Durch die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen können unversiegelte Oberflächen im nicht unterbauten Bereich geschaffen werden. Durch die Festsetzungen zum Regenwassermanagement mit Regenwassernutzung, Retention, Versickerung, Verdunstung und Rückführung in das Grundwasser leistet das Projekt einen maßgeblichen Beitrag im Sinne des ‚Schwammstadt‘-Prinzips.

Die dichten Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen, Innenhöfen und auf den Dachgärten tragen zur kleinräumigen Verschattung sowie Abkühlung und somit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten in diesen Bereichen bei.

Maßnahmensicherung durch Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen:

Festsetzungen Klimaschutz

- zur maximal möglichen Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern auch in Kombination mit der angestrebten gemeinschaftlichen Dachflächennutzung, Technikflächen und Dachaufbauten sowie Festsetzung zur Kombination von PV-Anlagen mit Dachbegrünung,
- zur zusätzlichen Nutzung von Photovoltaik an den Fassaden der beiden Hochhaustürme am Birketweg,
- Urbanes Gebiet zur Möglichkeit der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes mit Angeboten zur Nahversorgung, Gastronomie sowie Freizeit und Gesundheit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege;
- zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze im Quartier auf der Grundlage eines umfassenden Mobilitätskonzeptes,
- zu Anzahl und Verortung von gut erreichbaren und ausreichend vielen Fahrradstellplätzen im Planungsgebiet sowie deren Ausstattung,
- Ausbau des Fuß- und Radnetzes zur Verbesserung der MIV-unabhängigen Anbindung des Quartiers,

Festsetzungen Klimaanpassung

- zu Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements

- zu Substratschichtdicken für Begrünungen sowie zu Anteilen von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten und einer positiven Aufenthaltsqualität,
- zur Neupflanzung von ca. 325 großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, ca. 60 mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und ca. 95 kleinen Bäumen auf den Dächern als Beitrag zur deutlichen Erhöhung der Anzahl der Bäume im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand und somit zu einer positiven bioklimatischen Aufenthaltsqualität,
- von nicht unterbauten Flächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas,
- zur Strahlungsreflexion von Fassaden zur Verringerung der Rückstrahlintensität
- von Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen und Erhöhung der lokalen Verdunstung.
- zu begrünenden und bepflanzenden Flächen für eine höhere Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität

Maßnahmensicherung durch den städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende verbindliche Regelungen getroffen:

Mobilität:

- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts
- 10 % der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung verbleiben im,
- Ausstattung und Vorrüstung von jeweils 30 % der Kfz-Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung sowie 50 % der Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung mit Ladeinfrastruktur,
- bei 50 % der baurechtlich geforderten Fahrradabstellplätze werden Ladestationen vorgehalten sowie 50 % des gesamten Sharingangebots mit elektrischer Ladetechnik ausgestattet,
- 10 % der privaten Fahrradabstellplätze sollen für Lastenräder/ Kinderanhänger vorgesehen werden,
- Schaffung von Sharing Angeboten mit Car-Sharing-Stellplätzen, Lastenräder-, E-Roller und Gemeinschaftsräder-Abstellplätze für die Bewohner*innen inkl. Einrichtung eines Systems für Informationen und Buchung,
- Möglichkeiten der Fahrradreparatur zur Förderung des Radverkehrs,
- Einrichtung einer Paketannahmestation zur zentralen Annahme von Paketen und der damit verbundenen Reduktion von Fahrten mit dem MIV,
- Einführung eines Monitoringprozesses zur kontinuierlichen Prüfung der eingeführten Maßnahmen.
- Attraktives Beschilderungs- und Wegweiser-Konzept, das ein Orientierungssystem, Begegnungszonen, interaktive und visuelle Displays mit Echtzeitdaten umfasst.

Klimaschutz:

- Nutzungs- und Betriebspflicht von Anlagen solarer Energie an Gebäuden und auf Dachflächen innerhalb der Planungsgebiets.

Freiraumnutzung:

- Verpflichtung zu konkurrierendem Verfahren

Maßnahmensicherung durch die selbstverpflichtende Charta (Anlage 20)

Folgende Maßnahmen werden im Zuge der Gebäudeplanung, -ausstattung und des Gebäudeunterhalts auf Grundlage von erstellten Fachkonzepten vorgesehen:

Bausteine Energie

Die Energieversorgung soll möglichst über CO₂-neutrale nachhaltige Stromquellen erfolgen. Die Nutzung von Fernwärme soll mit erneuerbaren Energien ergänzt werden. Eine Spitzenlastdeckung wird mittels Photovoltaik-Strom geregelt, die Grund-Kälteerzeugung durch Grundwassernutzung. Im Quartier wird der Energiestandard EH 40 angestrebt, für den ein Anteil des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien für die Wärme- und Kälteversorgung von mindestens 55 % erfüllt werden muss. Die Gebäude sollen bevorzugt in CO₂ reduzierter Bauweise erstellt werden, auch das Hochhaus in MU (4).

Bausteine Mobilität

Durch den städtebaulichen Vertrag liegt die Verpflichtung zur Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes vor. Bausteine für ein nachhaltiges und erfolgreiches Mobilitätskonzept sind eine gute Nahversorgung, Radwegenetz- und ÖPNV-Anbindungen, flexibles Parken und Fahrradparken im Quartier, E-Ladestationen, stationäres Car- und Bike-Sharing, Förderung des Radverkehrs, eine Packstation als zentrale Annahmestelle, Fahrrad-service- und -reparaturstationen sowie Infoscreens, Mobilitätsflyer und Internetinformationen zur Kommunikation und Information der Anwohner*innen und Beschäftigten. Die genannten Bausteine werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und mit den zuständigen Fachdienststellen der Landeshauptstadt München abgestimmt.

Bausteine Klimaresilienz

Ein weiterer Baustein ist insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit Wasser. Regenwasser wird in einem Speicher (Zisterne) gesammelt und dient zur Bewässerung der Außenanlagen sowie der Bepflanzung. Das Wasser kann auch zur Grauwassernutzung herangezogen werden. Weiter kann der Inhalt des Speichers auch frühzeitig der Versickerung zugeführt werden, um Speichervolumen für das nächste Regenereignis bereitzustellen.

Bausteine Nachhaltigkeit

Für das Quartier und ggf. auch für die Einzelgebäude wird die höchste Bewertungsstufe der DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ angestrebt. Ein sogenannter Pre-Check sieht für den aktuellen Planungsstand die Voraussetzungen gegeben. Für die fünf Kategorien werden im Pre-Check folgende Ergebnisse prognostiziert:

- Ökonomische Qualität – ca. 73%
- Technische Qualität – ca. 95 %
- Prozessqualität – ca. 80%
- Soziokulturelle und funktionale Qualität – ca. 80%
- Ökologische Qualität – ca. 90%

Zum derzeitigen Stand der Planung und der Randbedingungen wird eine Gesamtbewertung von ca. 84 % und somit eine Platin-Zertifizierung des Quartiers erreicht, wodurch ein recht komfortabler Spielraum gesichert ist, um eventuelle Differenzen in der Bewertung von Auditor und DGNB-Zertifizierung aufzufangen.

Die Nebenanforderungen an die einzelnen fünf Hauptkriterien-Gruppen liegen alle über den geforderten 65% (Goldstandard DGNB).

Des Weiteren verpflichtet sich die Planungsbegünstigte zur Verwendung heimischer Materialien und nachwachsender Rohstoffe aus ressourcenschonender Herstellung sowie zur Schaffung von neuen Quartieren für Gebäudebrüter an geeigneten Gebäuden.

4.32 Inklusion, Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen des Gender Mainstreaming und das Konzept der Inklusion. Die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen werden beachtet.

Dies wird u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Bereitstellung der sozialen Infrastruktur gut erreichbar im Quartier
- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung mit Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sowie kulturellen Nutzungen im Quartier
- Barrierefreie Gestaltung von Wegen, Platz- und Grünflächen einschließlich Gemeinschaftsdachgärten
- Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtraum und an den Hochhäusern durch Sicherung öffentlicher Nutzungen in den Obersten Geschossen der Hochhäuser
- Gut einsehbare Spielmöglichkeiten für Kinder auf den Baugrundstücken
- Schaffung von Spiel- und Erholungsflächen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in den öffentlichen Grünflächen und im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“
- Vermeidung von Angsträumen durch gute Einsehbarkeit, Schaffung von Sichtverbindungen und lichten Durchgängen
- Schaffung von direkten, übersichtlichen Wegenetzen
- Bereitstellung sicherer und leicht erreichbarer Fahrradabstellplätze

5. Wesentliche Auswirkungen

Städtebau

- Neuerrichtung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie vielfältigen kulturellen, soziokulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen und sozialen Nutzungen und Einzelhandel.
- Es wird ein neuer Siedlungsbaustein in Stadtzenturnähe geschaffen, der eine eigene Identität für die künftigen Bewohner*innen und Beschäftigten aufweist.
- Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG als Freiraum nutzbar ist.
- Es werden zwei Hochhaustürme errichtet, die örtlich und überörtlich

wahrgenommen werden und neue Blickbeziehungen schaffen

- Durch die Planung werden ca. 1.190 Wohneinheiten (WE) geschaffen, die dazu beitragen, den dringenden Wohnraumbedarf in München zu decken. Ein Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts ist auch für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Darüber hinaus werden Flächen für drei Kindertageseinrichtungen zur Deckung der für das Quartier notwendigen Infrastruktur-Bedarfe sowie für weitere quartiersbezogene Nutzungen (z.B. Gastronomie / Einzelhandel, Mobilitätsangebote) geschaffen.
- Öffnung des bisher gewerblich genutzten Areals für die Allgemeinheit, Schaffung neuer Wegebeziehungen

Grünordnung

- Großflächige Über- und Unterbauung von bisher als Parkplatz genutzten Flächen mit Baumbestand
- Verlust von Baumbestand, insbesondere von Schwarzpappeln, die gemäß Bayern-Rote-Liste als gefährdet eingestuft werden.
- weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes in den begleitenden Straßenräumen
- Erhalt der Baumgruppe im Südosten des Planungsgebietes
- Sicherstellung von umfangreichen Neupflanzungen von großen- und mittelgroßen Bäumen
- Schaffung von rund 1,3 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes
- Schaffung von gut nutzbaren öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiflächen
- Schaffung eines überdachten öffentlichen Freiraums (Paketposthalle)
- Spielplatzangebot für alle Altersklassen und Geschlechter
- Sicherstellung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf allen Ebenen (ebenerdig, Innenhof, Dachflächen) sowie an den Fassaden
- Sicherstellung ausreichender Retentions- und Versickerungsflächen.
- Freiraumkompensation in der Umgebung

Baumbilanz

Es gilt die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18.01.2013. Im Planungsgebiet gibt es insgesamt ca. 260 Bäume. Aufgrund der Überplanung des Gebietes müssen ca. 210 Bäume gefällt werden. Die zu erhaltenden Bäume stehen überwiegend in den Straßenverkehrsflächen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg. Im Teilgebiet MU (2) werden zwei Bäume westlich des Bauraumes mit der Wandhöhe WH 35 m, im Bereich der festgesetzten südlichen Grünfläche 16 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht folgende Neupflanzungen ebenerdig vor:

Flächenkategorie	Neupflanzungen ebenerdig
MU / SO	mind. 165
Öffentliche Grünflächen	mind. 65
Straßenverkehrsflächen	mind. 20

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	mind. 75

Zusammenfassend stehen dem Gesamtverlust von ca. 210 Bäumen Neupflanzungen von ca. 325 Bäumen gegenüber. Dazu kommen Pflanzungen von Bäumen 2. Und 3. Wuchsordnung in den Innenhöfen (ca. 60 Stück) und Bäume 3. Wuchsordnung auf den Dächern der Baukörper mit einer maximalen Wandhöhe WH 28,0 m (ca. 95 Stück).

Verkehr und Erschließung

- Erzeugung zusätzlicher Verkehrsmengen durch die geplanten Nutzungen von ca. 8.500 Kfz/24h
- Kfz-Erschließung und Unterbringung der Stellplätze in einer mehrgeschossigen GTGa
- Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers
- Sicherung der quartierlichen und überquartierlichen Anbindung an den ÖPNV sowie an das Fuß- und Radverkehrsnetz
- Sicherung eines Mobilitätskonzeptes im städtebaulichen Vertrag
- Sicherung umlaufender Kolonnaden für Fußgänger*innen für ein wettergeschütztes Flanieren
- Anbindung der Teilbaugebiete an das bestehende Straßennetz
- Errichtung einer Planstraße U-1832 zur Sicherung der Kfz-Erschließung, der Lkw-Anlieferungen im Untergeschoss, der Anlieferungen der Hotels, des Einzelhandels usw.
- Anpassung des Knotens Wilhelm-Hale-Straße/ Planstraße U-1832

6. Maßnahmen

6.1 Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarungen / Kosten

6.1.1 Anwendbarkeit

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) Anwendung, da der Aufstellungsbeschluss bereits vor der letzten Novellierung durch Beschluss der Vollversammlung vom 28.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03932) gefasst wurde.

Zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Mit diesem werden insbesondere folgende Kosten und Lasten geregelt bzw. übernommen:

- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
- Flächenabtretungen für die öffentlichen Grünflächen
- Herstellung und Bereitstellung von gefördertem und preisgedämpften Wohnungsbau im Umfang von 40 % des neu geschaffenen Wohnbaurechts

- Infrastrukturbeitrag für die ursächliche soziale Infrastruktur bzw. die Herstellung der integrierten Kitas sowie die Erweiterung der Grundschule Hirschbergstraße zur ursächlichen Bedarfsdeckung des ganztagsgerechten Grundschulbedarfs
- Bauverpflichtung
- Bestellung und unentgeltliche Überlassung von Dienstbarkeiten (ebenerdig, GTGa, SO „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, Dächer)
- Sicherung der Zugänglichkeit des obersten Geschosses der Hochhäuser
- Herstellung der Kampfmittelfreiheit
- Sanierung von Altlasten
- Kompensation des Freiflächendefizits in der Umgebung
- Herstellung der Ausgleichsfläche
- Herstellung eines verkehrssicheren Zustandes des Paketposthalle (ebenerdig, Dachkonstruktion)
- Schaffung von Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen in der Paketposthalle
- Nutzungskonzept Paketposthalle
- Herstellung und Umsetzung der Bausteine des Mobilitätskonzeptes
- Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen
- Qualitätssicherung für die Umsetzung der Planung (Gestaltungsleitfaden, Beratungsgremium, Wettbewerbe)

Die Planung und das beschriebene Vorgehen wurden in der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Sozialgerechte Bodennutzung behandelt

6.1.2 Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung

In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde geregelt, dass neben den regelmäßig entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN (hier in der Fassung von 2017) zu tragenden Kosten und Lasten die Planungsbegünstigte auch zur Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle sowie deren Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit verpflichtet wird.

Dies dient insbesondere der Sicherung der durch die Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) über den bloßen Erhalt des Denkmals hinaus. Neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) dient die Freiflächenversorgung, zu der die Halle den größten Beitrag im Planungsgebiet leistet, beispielsweise ebenso der Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die Verfahrensgrundsätze sehen vor, dass die Planungsbegünstigten, gegebenenfalls anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen sollen. Dabei werden verschiedene Kostenarten und Bindungen aufgeführt, wie unentgeltliche Flächenabtretungen, Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und soziale Infrastruktur, sowie weitere spezifische Kosten. Die Verfahrensgrundsätze legen fest: "Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrates herbeizuführen." Im vorliegenden Fall handelt es sich um solch einen Ausnahmefall, da die Kosten für die Sanierung und Nutzbarmachung der Paketposthalle nicht explizit in den aufgeführten Kostenarten enthalten sind.

In der referatsübergreifenden SoBoN AG vom 13.11.2024 wurde besprochen, dass diese Kosten für die Sanierung der Paketposthalle und deren Nutzbarmachung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages von der Planungsbegünstigten zusätzlich zu den regulären SoBoN-Verpflichtungen getragen werden sollen. Hierfür war die Zustimmung des Stadtrates erforderlich, die im Rahmen des Billigungsbeschlusses eingeholt wurde. Diese Kosten sind entsprechend in der Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrages zu berücksichtigen, um eine gegebenenfalls widerrechtliche Überbelastung der Vertragspartnerin auszuschließen.

6.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach den Grundsätzen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003). Im Planungsgebiet besteht auf Basis des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a Baurecht in weiten Teilen des Planungsgebietes. Entsprechend gehen in die Bewertung des Eingriffs nur die Flächen ein, für die eine Begrünungsfestsetzung besteht oder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Gemäß der Strukturtypenkartierung erfolgte die Einordnung in Flächen mit hoher, mittlerer oder geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Mit der Überplanung dieser Flächen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der einen Ausgleichsbedarf von ca. 1,3 ha auslöst. Dieser kann im Planungsgebiet nicht abgedeckt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird in der Gemarkung Langwied nachgewiesen. Die Fläche liegt im Nordosten des Landschaftsschutzgebietes „Aubinger Lohe und Mooschwaige“ zwischen biotopkartierten, naturnahen Waldflächen sowie bereits hergestellten Ausgleichsflächen (Gehölz, Extensivgrünland). Das Flurstück wird als Ackerfläche genutzt und weist ein sehr hohes Aufwertungspotential auf. Als Entwicklungsziel ist artenreiches Extensivgrünland mit Säumen, evtl. in Kombination mit Waldrandrandentwicklung angedacht. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Zuge der Gestaltung der Ausgleichsflächen nicht notwendig. Demgegenüber werden zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Maßnahmen im Planungsgebiet festgesetzt. Diese betreffen zum einen, Kontrolle möglicher Nist- und Brutplätze von Höhlenbrütern bzw. Ruhe- und Wochenstuben von Fledermäusen und die Anbringung von Ersatzquartieren, sollten entsprechende mögliche Höhlen an Bäumen oder Gebäude gefunden werden.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 9 – Neuhausen / Nymphenburg südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße. Es hat eine Fläche von ca. 9,95 ha.

Mit dem Erwerb dreier Grundstücke, auf denen sich heute noch Einrichtungen der Post befinden, strebt eine private Entwicklungsgesellschaft die Entwicklung des PaketPost-Areals zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung an.

Das Planungsgrundstück befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a der Landeshauptstadt München (LHM). Es umfasst dort die Baugebiete MK 5, MK 6 und MK 11 sowie das Sondergebiet „Postalische Nutzungen“ sowie öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Das Briefverteilzentrum, das derzeit in der denkmalgeschützten sog. Paketposthalle betrieben wird, wird an einen anderen Ort verlagert. So kann die denkmalgeschützte Halle ein neues Nutzungskonzept mit einem in München einzigartigen Freiflächenangebot und einem zusätzlichen 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 kultur- und kreativwirtschaftliche und soziale Einrichtungen entstehen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 sieht die Schaffung von Flächen für Wohnungsbau für ca. 1.190 Wohneinheiten und ca. 2.860 Einwohner*innen und ca. 3.050 Arbeitsplätze vor. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird ein urbanes Gebiet (MU) mit insgesamt acht Teilbaugebieten festgesetzt, darüber hinaus werden drei Kindertagesstätten errichtet, öffentliche Grünflächen und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen festgesetzt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 zu entnehmen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, ist hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Grundlage für die Bauleitplanung stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt 1 dar. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen. Für den Anlagenlärm sind die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Nachfolgend werden die in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, stichpunktartig aufgelistet.

Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung Regionalplan der Region 14 - München (2019)

- Darstellung einer gewerblichen Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche) mit angrenzenden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen im Hauptsiedlungsbereich (Karte 2: „Siedlung und Versorgung“).
- Plangebiet ist östlich des Hirschgartens gelegen, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. (Karte 3: „Landschaft und Erholung“).
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München mit integrierter Landschaftsplanung (2020)

- Darstellung eines Kerngebiet MK östlich der Wilhelm-Hale-Straße (Darstellung als „Örtliche Hauptverkehrsstraße“) sowie südlich der Arnulfstraße (Darstellung als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“, die auch dem Durchgangsverkehr dient).
- Der Bereich der Paketposthalle ist als „Sondergebiet (SO) Postalische Nutzungen“ dargestellt.
- Im Verlauf der Arnulfstraße schließt ein Allgemeines Wohngebiet WA an.
- Von der Arnulfstraße ausgehend ist zwischen dem Kerngebiet und der Paketposthalle eine örtliche Grünverbindung dargestellt.
- 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 wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 geändert. Er entspricht dann der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt München. Detaillierte Angaben zur Planung sind der Planzeichnung sowie der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Arten- und Biotopschutzprogramm der Landeshauptstadt München (2019)

- Erhalt, Sicherung und Optimierung der Trockenstandorte (randliche Bahnfläche im Geltungsbereich) als landesweit und überregional bedeutsame Flächen sowie Flächen für den bayerischen Biotopverbund als lineare Vernetzungsachsen.
- Gezielte Strukturverbesserungen zur Förderung einzelner Tierarten/ -gruppen.
- Aufbau von Grünanlagen und Gehölzen aus überwiegend einheimischen Pflanzen mit hoher Strukturdiversität.
- Abstimmung der Pflege und Nutzung von Grünflächen, Gebüsch und Gehölzbeständen auf die Belange des Artenschutzes.
- Möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen.

Schutzgut Fläche / Boden

Bundesbodenschutzgesetz (1999)

- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.

- Bodenschutzprogramm Bayern (2006)
- Nachhaltige Sicherung der Funktionen des Bodens.
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten.
- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen.
- Minimierung der Versiegelung durch flächensparendes Bauen.
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Schutzgut Wasser Regionalplan (2019)

- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig geschützt und gesichert werden.
- Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

Schutzgut Klima und Luft Umweltbundesamt (2016)

- Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050 ist als langfristiges Ziel anzustreben.

Regionalplan (2019)

- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches.

Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873)

Maßnahmen in der Stadtentwicklungsplanung, Bebauungsplanung, Wohnbauförderung und Stadtsanierung, Klimafahrplan in der Stadtplanung

- Behandlung, Einbringung und Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für das Erreichen der Klimaneutralität bis 2035.
- Anwendung des sog. „Klimafahrplans“ bei allen städtebaulichen Planungen und im Bebauungsplanverfahren (verpflichtend: Energie-, Mobilitäts- sowie Stadtklima-Konzepte).
- Festsetzungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe.
- Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung sowie Darlegung der entgegenstehenden Gründe.
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen.
- Aufnahme der Ergebnisse der Planungen und Konzepte (u. a. Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Stadtklima-Konzept) in einer Charta (Anlage 20) für ein lebendiges, soziales und nachhaltiges Stadtquartier und Einwirkung auf Umsetzung der Charta.
- Verpflichtende Aufnahme bei konzeptorientierter Vergabe von städtischen Flächen des Effizienzhaus (EH) 40 Standard als Mindestnorm und Errichtung von PV-Anlagen bei den Auswahlkriterien mit entsprechender Gewichtung, soweit möglich und noch nicht im Bebauungsplan als PV-Pflicht festgesetzt.

- Anpassung des Ökologischen Kriterienkatalogs in Bezug auf das neue Gebäude-Energie-Gesetz [für Wohngebäude Effizienzhaus (EH) Standard 40 und für Nicht-Wohngebäude der Effizienzgebäude (EG) 40 Standard]]

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BIm-schV)

- 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt München (2022) und deren Anpassung (2023).

7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurde durch die Landeshauptstadt München aufgrund der Beschränkungen während der Corona-Pandemie das Scoping (Beteiligung der Fachbehörden) als schriftliche Abfrage anhand einer Checkliste vom 05.05.2020 mit 05.06.2020 durchgeführt. Der finale Stand der Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen lag am 26.06.2020 vor, die Stellungnahmen sind weiterhin aktuell. Die wesentlichen Forderungen zu den einzelnen Schutzgütern waren:

Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung:

Lärm

- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs.
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs und des Prognosehorizonts 2035.
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes - Rückkopplung auf Verkehrsgutachten.

Erschütterungen/ Sekundärer Luftschall

- Erstellung eines Gutachtens zu Auswirkungen durch Erschütterungen und sekundärem Luftschall (Tramverkehr und Schwerlastverkehr zur Andienung Citylogistikzentrum).

Elektromagnetische Felder

- Erstellung eines Gutachtens zu Auswirkungen durch elektromagnetische Felder.

Natürliche und künstliche Belichtung

- Erstellung einer Besonnungs- und Belichtungsstudie für Fassaden, an denen Abstandsflächen von 0,4 H für MU und ein Belichtungswinkel < 45° nicht eingehalten werden.
- Festsetzungen im B-Plan (Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Wandhöhe, ggf. Nutzungsbeschränkungen in Teilbereichen).
- Blendfreie Beleuchtung der Freiflächen, Beleuchtung der Freifläche in der Paketposthalle.

Erholung

Anlagen und Freiflächen:

- Festsetzung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sowie Wegeverbindungen.
- Freihaltung der Gassen von Erschließungs- und Anlieferverkehr.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Allgemeinheit.
- Vermeidung von Lichtkuppeln in den Innenhöfen (z.B. zur Belichtung der tiefen Erdgeschosse) und technischen Belichtungs- und Lüftungsöffnungen (z.B. für die Untergeschosse) in den Gassen.
- Sicherung der Dachflächen für eine Freiraumnutzung über Dienstbarkeiten und Freihalten der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen von (technischen) Dachaufbauten soweit möglich.
- Zur Klärung der Nutzungsverteilung in der Halle/Gassen/Dachflächen: Detailliertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Freiflächen.
- Freiraumkonzept für Freiflächenkompensation in der Umgebung.
- Sicherung der überörtlichen Grünverbindungen von Osten nach Westen.
- Überdurchschnittlich gute Durchgrünung und Nutzbarkeit.

Spielflächen:

- Bindende Ergebnisse der AG Spielplätze.

Sicherheit:

- Relevanz für Bebauungs- und Grünordnungs- sowie Ausführungsplanung.

Tiere und Pflanzen

- Aktualisierung der Eingriffsabschätzung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs.
- Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) / notwendige Erweiterung des Untersuchungsgebietes wie in der Relevanzprüfung festgelegt auf die Trockenbiotopvernetzungsstruktur ehemaliger Gleisbereich am öffentlichen Rad- und Fußweg.
- Erhalt der oben genannten Vernetzungsstruktur mit Prüfung einer möglichen Erweiterung auf den angrenzenden Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs, Ausschluss von Inanspruchnahme durch Zufahrten wie zur Tiefgarage oder Feuerwehruzufahrten.
- Prüfung einer linearen und durchgängigen intensiven Grünstruktur mit Baumreihen vom Hirschgarten, über Promenade, Square am Birketweg bis zur östlich des Planungsgebiets gelegenen Grünfläche.
- Intensivierung der Begrünung (Großbäume, Dächer, Fassadenbegrünung).
- Materialwahl der Fassaden zu Vermeidung von Glasschlag (Vögel).
- Reduzierung der Beleuchtung insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes.
- Förderung der Artenvielfalt.
- Frühzeitige Prüfung, wo standörtlich und strukturell geeignete Ausgleichsflächen

verortet werden (ggf. Langwieder Haide).

Fläche / Boden

- Untersuchung von Kampfmitteln.
- Untersuchung von Boden und Baugrund.
- Bei der Errichtung von Kinderspielflächen in nicht bearbeiteten Bereichen sind vorsorglich noch Detailuntersuchungen zu veranlassen.
- Hinweis in Begründung auf Bodenverhältnisse und Grundwasser aufnehmen.
- Ermittlung des künftigen Versiegelungsgrads.
- Erstellung einer Versiegelungsbilanz.
- Konzept zur Kompensation der Versiegelung/ Retention von Niederschlägen „Schwammstadt“ in Kombination mit Klimaanpassungsmaßnahmen.
- Schaffung von nicht unterbauten, unversiegelten Bereichen für Großbaumstandorte.
- Prüfung der technischen Umsetzbarkeit von intensiver Begrünung (insbesondere mit Großbäumen) und Niederschlagsversickerung.
- Erhaltung des natürlichen Bodenstandortes in der Trockenvernetzungsachse.

Wasser / Oberflächengewässer

Kein weiterer Detaillierungsgrad erforderlich.

Wasser / Grundwasser

- Städtebaulichen Entwurf und Untergeschosse hinsichtlich der Einbindung in bzw. Auswirkungen auf das Grundwasser untersuchen.
- Berechnung der Aufstauhöhen und Konzept zur Vermeidung von Grundwasseraufstau (auch während der (ggf. abschnittsweisen) Bauphasen).
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen und soweit notwendig Planung von Regenrückhaltebecken/GW-Durchleitungsanlagen.
- Erstellen eines Konzeptes zur Versickerung/Retention/Nutzbarmachung des Niederschlagswassers.
- „Schwammstadt“ in Kombination mit Klimaanpassungsmaßnahmen.
- Überflutungsnachweis nach DIN1986-100: Berechnung 30- und 100-jähriges Starkregenereignis.
- Versiegelungsbilanz.
- Rechtzeitiges Einplanen von Flächen für Niederschlagswasserretention (u. a. auch Dachbegrünung und -versickerung).
- Gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. mittels Mulden, Rigolen oder Sickerschächten durch belastete Bodenschichten ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zulässig.

Luft

- Erstellung eines Lufthygienischen Gutachtens.
- Belastung im Bereich von Zu- und Ausfahrten zu GTGa.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung.

- Be- und Entlüftungskonzept für Untergeschoss (inkl. Veranstaltungsräume für bis zu 3.000 Personen) der Paketposthalle.
- Be- und Entlüftungskonzept für großflächige Unterbauung (mit Hotelzufahrten, Bereichen für Bring- und Holverkehr, Tiefgarage, Anlieferung, Müllentsorgung, etc.).
- Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes.
- Prüfen, ob die relevanten lufthygienischen Grenzwerte (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) auf der als Erschließungsstraße des Plangeländes relevanten Arnulfstraße im Planfall eingehalten werden.

Klima (Stadtklima)

- Untersuchung der mikroklimatischen Situation für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen: Mikroklima-Bewertung in Form einer gutachterlichen Vergleichsprüfung, welches die Auswirkungen (z.B. Verschattung durch Gebäude und Vegetation, Verdunstung und Kühlungseffekte, Temperaturentwicklung) unterschiedlicher Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) auf das Stadtklima in Kombination mit Schwammstadthematik untersucht.
- Windkomfort-Untersuchung zur Aufenthaltsqualität auf Freiflächen, Dachterrassen und Eingangsbereichen der Baukörper (insbesondere im Umfeld der Hochhäuser).
- Einschätzung zu möglichen Auswirkungen auf Kaltluftleitbahnen.
- Festsetzungen zur Qualität und Quantität der Begrünung für Straßenräume, private Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sowie Dächern und befestigte Flächen.
- Entwässerungskonzept (s.o. Grundwasser/ Niederschlagswasser).
- Energiekonzept (s.u. Energie, globaler Klimaschutz).

Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Störungen sowie Integration in das Orts- und Landschaftsbild:

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung unter Beachtung weiterer Blickbeziehungen/ Berücksichtigung der weiteren Denkmäler in der Umgebung.
- Bezug zu den Regelungen und Vorgaben der Hochhausstudie München.
- Festsetzungen zu Höhenentwicklung.
- Erhaltung der ehemaligen Bahnschotterbereiche im Bereich der südlich angrenzenden Rad- und Fußwegverbindung.
- Frühzeitige Prüfung, wo standörtlich und strukturell geeignete Ausgleichsflächen verortet werden.

Übergeordnete Grünbeziehungen:

- Berücksichtigung einer ökologischen Vorrangfläche im Süden des Bebauungsplanes mit Grünverbindung Ost West zur Sicherung der reduzierten Grünflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.
- Grünverbindungen von Osten nach Westen durch die neuen Gebiete, zur Verknüpfung mit den bereits mit Grünflächen unterversorgten Bestandsgebieten mit überdurchschnittlich guter Durchgrünung und Nutzbarkeit.

Energie

- Empfehlung zur Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung, zum

Energiebedarf und zur Abschätzung der CO₂-Emissionen.

- Berücksichtigung der Klimaschutzziele der LHM (z.B. niedrige CO₂-Emissionen, fossilarme Gebäudeversorgung, Erzeugung erneuerbarer Energien).
- Vorgeschlagene Bausteine zur Untersuchung und Berechnung im Rahmen der energetischen Fachberechnung:
 - Energiebedarfsberechnung, Untersuchung von Wärmeversorgungsvarianten
 - ein mögliches Solarpotential
 - die durch beide Gebäudestandards sowie Energieversorgungsvarianten ermittelten CO₂-Emissionen für das Quartier
- Prüfungs- und Berechnungsauftrag:
 - Solarnutzung auf dem Dach der Paketposthalle
 - Potenzial zur Abwärmenutzung (Abluft, -wasser oder Grundwassernutzung)

Abfälle und Abwasser

- Aussagen zu Flächenfestsetzungen (Müllaufstellflächen).
- Ver- und Entsorgungskonzept.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Untersuchung wie die geplante (öffentliche) Nutzung und die sich aus der künftigen Nutzung ergebenden Anforderungen an die Paketposthalle mit den Zielen des Denkmalschutzes vereinbar sind.
- Kennzeichnung der denkmalgeschützten Halle im Bebauungsplan.
- Festsetzungen zum Erhalt der Bausubstanz und Raumwirkung des Einzeldenkmals prüfen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Für den Menschen sind neben den Aspekten des Wohnumfeldes, wie Angeboten für Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, vor allem die Aspekte des Lärmschutzes und der Lufthygiene von Bedeutung. Die Lufthygiene wird unter dem Schutzgut Luft behandelt. Aufgrund der im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Trambahnlinie in der Arnulfstraße wurden auch mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen und elektromagnetische Felder untersucht. Außerdem werden auch die Wirkungsbereiche natürliche und künstliche Belichtung sowie Sicherheit/Gesundheit behandelt.

7.2.1.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und im weiteren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswege (Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Birketweg und die Landshuter Allee (B2R)) sowie Schienenverkehrswege (S-Bahn-Stammstrecken, Güter- Regional und Fernverkehr, Trambahnlinien auf der Arnulfstraße). Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten angrenzend an die Arnulfstraße auf, entlang der

Wilhelm-Hale-Straße und dem Birketweg treten ebenfalls hohe Beurteilungspegel auf. Die geringsten Verkehrslärmimmissionen zeigen sich in der geographischen Mitte des Plangebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen und westlichen Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Anlagenlärm

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a und ist dort als SO Gebiet für postalische Nutzung südlich der Arnulfstraße und östlich der Wilhelm-Hale-Straße als Kerngebiet ausgewiesen. In dem bestehenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde das SO Gebiet für postalische Nutzung in 3 Teilflächen unterteilt und jeweils mit einem entsprechenden Schallemissions- bzw. auch Schallimmissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt.

Für das Planungsgebiet bestehen Vorbelastungen durch eine Tankstelle und diverse Werkstätten nordwestlich des Plangebietes sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 272). Weiterhin sind im südlichen Anschluss an die Reitknechtstraße gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a Sondergebietsflächen (Citylogistikzentrum - CLZ) und ein Gewerbegebiet Emissionskontingenten festgesetzt. Hier befindet sich auch das Kultur- und Veranstaltungszentrum der Backstage Concerts GmbH – kurz Backstage mit befristeter Baugenehmigung bis einschließlich 31.03.2027 und gültigem Vorbescheid auf dem östlichen Nachbargrundstück. Südlich befindet sich eine Abstellanlage der DB Netz AG (Vorstellgruppe Nord), und auf den Dächern der Gebäude im MK 3, 4 und 8 befinden sich haustechnische Anlagen.

Die höchsten Anlagenlärmimmissionen treten im Tagzeitraum (6-22 Uhr) im Nord-Westen mit bis zu (gerundet) 54 dB(A) tags auf. Im Süden des Planungsgebietes werden die höchsten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) von bis zu (gerundet) 50 dB(A) nachts festgestellt. Demnach werden durch die Vorbelastung in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) von 63/45 dB(A) Tag/Nacht im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen treten angrenzend an die Arnulfstraße auf und betragen bis zu 71/65 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der der Wilhelm-Hale-Straße und dem Birketweg treten Beurteilungspegel bis zu 71/64 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden in allen zur Plangebietsgrenze orientierten Fassaden nicht eingehalten. Dies gilt auch für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht). Im nördlichen, westlichen und z.T. auch südlichen Randbereich werden zudem die Vorsorgewerte der LH München (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten.

Neubau von Straßen

Nördlich des Teilbaugebietes MU (3) ist die Planstraße U-1832 vorgesehen. Die Anbindung an die Wilhelm-Hale-Straße erfolgt über eine Lichtzeichenanlage. Dabei handelt es sich um einen Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV, sodass die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu untersuchen sind.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. Durch das Planvorhaben und den dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr und den Straßenneubau (U-1832 inkl. Lichtzeichenanlage) kommt es bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Gesamtlärmsituation nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weitergehend erhöhen.

Unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Schallschutzes und der Auflagen in bestehenden Bebauungsplänen sind die Verkehrslärmimmissionen abwägungsfähig, zumal Erhöhungen bei bereits hohen Verkehrslärmimmissionen (> 70/60 dB(A)) weniger als 0,5 dB(A) betragen und somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Ebenfalls ist aus schallschutzfachlicher Sicht unwahrscheinlich, dass eine solche Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Heranrückende Bauflächen

Im Vergleich zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a rücken durch die Festsetzung der beiden Teilbaugebiete MU (7) und MU (8) schutzbedürftige Nutzungen näher an die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden heran, eine Beeinträchtigung der entsprechenden Betriebe in ihrem Wirken ergibt sich nicht.

Anlagenlärm und Zusatzbelastungen

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 und die damit verbundene Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden die kontingentierten Flächen der postalischen Nutzung (SO) aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgenommen und der vorliegenden geplanten Nutzung zugeordnet.

Innerhalb der Paketposthalle sollen unterschiedliche Nutzungen stattfinden, zum einen verschiedene dauerhafte Nutzungen ohne Zugangsbeschränkungen und zum anderen größere Veranstaltungen mit Zugangsbeschränkungen. Für eine größtmögliche Flexibilität der Hallennutzung wurde eine maximal mögliche Schalleistung aus der Paketposthalle iterativ ermittelt, um die Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung einhalten zu

können. Damit die Verkehrsgeräusche der Besucher von Veranstaltungen in der Halle die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Plangebäuden sowie in der Nachbarschaft einhalten, werden entsprechend der Größe der Veranstaltung und der Zeit des Verlassens (nachts) organisatorische Maßnahmen notwendig, um negative Auswirkungen in der Nachbarschaft und im Plangebiet zu vermeiden.

Die genaue Geräuscentwicklung von weiteren sich künftig ansiedelnden Anlagen und Betrieben sowie von sozialen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes ist von der konkreten (derzeit noch nicht abschließend bekannten) Nutzung (z.B. Lkw-Anlieferungen) und Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik, haustechnische Anlagen usw.) abhängig. Die schalltechnische Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes sollte daher im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung untersucht und nachgewiesen werden, sofern von den Randbedingungen der gegenständlichen Schalluntersuchung abgewichen wird (z.B. Anlieferungen mit Ladetätigkeiten im Freibereich, mehr TG-Verkehr als angesetzt, nächtliche Nutzung von Freischankflächen).

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen o.Ä.). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich.

Durch die drei geplanten gebäudeintegrierten Rampenanlagen zur GTGa können sich Lärmbelastungen für die direkt über der Ein-/Ausfahrt angeordneten Nutzungen ergeben.

Betrieblicher Immissionsschutz

Im weiteren Umfeld des Plangebietes ist kein nach Störfallverordnung relevanter Betrieb bekannt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Baustellenbetrieb kommt es zu erhöhter Lärmentwicklung sowie Staubbelastung während der Bauzeit, die durch den Einsatz von Baumaschinen und Lkw-Fahrten ausgelöst werden. Da die geplante Bebauung in Bauabschnitten realisiert wird, ist eine Beeinträchtigung phasenweise über mehrere Jahre zu erwarten. In der ersten Phase werden die Untergeschosse hergestellt. Dies beinhaltet das Einbringen von Spundwänden und Dükern zur Fassung und Umleitung des Grundwassers, die Freimachung des Geländes und den Bau der Tiefgarage inklusive des Aushubs. Danach werden die einzelnen Quartiere abschnittsweise realisiert, wobei das Teilbaugelände MU (3) aufgrund der Hauptzufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage gemeinsam mit den Teilbaugeländen MU (1) und MU (2) aufgrund der notwendigen Gemeinschaftstiefgarage und der sozialen Infrastruktur den Anfang bilden. Insgesamt wird eine Bauzeit von ca. 10 Jahren angesetzt. Aufgrund der Größe der Baustelle ist zumindest in den angrenzenden Wohngebieten phasenweise mit hohen baubedingten Belastungen durch Baustellenverkehr zu rechnen, auch wenn gegenüber dem prognostizierten Verkehrsaufkommen durch die Planung während der Bauzeit das Verkehrsaufkommen geringer und überwiegend tags auftreten wird. Unter Berücksichtigung, dass die geltenden Grenzwerte bei der Realisierung der Baumaßnahme einzuhalten sind und die Belästigungen zeitlich und räumlich begrenzt auftreten, werden

diese Wirkungen in der Summe auch in Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum als nicht wesentlich eingestuft.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a mit seinen Lärmschutzfestsetzungen umgesetzt, sodass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Festsetzung von technischen Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.
- Differenzierte und stufenweise Regelungen zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnnutzungen, Kitas, Pflegeeinrichtungen) nach DIN 4109 an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts (Grundrissorientierung, spezielle Schallschutzkonstruktionen).
- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht.
- Regelungen zur Belüftung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts.
- Zulässigkeit von Außenwohn- und schützenswerten Freibereichen bei Einhaltung des Beurteilungspegels durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) tags.
- Festsetzung von baulich-technischen Maßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in Bereichen mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht.
- Integration der Rampen zur GTGa in die Gebäude sowie lärmarme Ausgestaltung.
- Regelungen/ Beschränkung der lärmintensiven Nutzungen in der Paketposthalle durch Festlegung eines Emissionskontingentes LEK nach DIN 45691 für das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.
- Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- Schaffung von öffentlichen sowie privaten Freiflächen in lärmgeschützter Lage zur Naherholung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes sowie für die Kita-Freispielfläche durch die städtebauliche Struktur mit geschützten Innenhöfen.
- Schutz der Gemeinschaftsdachgärten und sonstiger gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen durch Wände zur Einhaltung eines Beurteilungspegels durch Verkehrslärm von max. 59 dB(A) tags;
- Regelung zu Größe und Lage von Freischankflächen.
- Weitgehende Freihaltung des Plangebietes von Kfz-Verkehren durch Festsetzung nur einer neuen Erschließungsstraße (nördlich des MU(3)).

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der DIN 4109 bei der Planung und Errichtung von Schallschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Nachweis von Ausnahmen und Abweichungen bei der Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 65/60 dB(A).
- Nachweis des ausreichenden Schutzes der Außenwohnbereiche sowie der Gemeinschaftsdachgärten und sonstiger gemeinschaftlich nutzbarer Dachflächen
- Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“.
- Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- Ausschluss einer nachzeitlichen gewerblichen Nutzung der Ein-/Ausfahrten zur GTGa an der Arnulfstraße und dem Birketweg
- organisatorische Maßnahmen (z.B. Ausschluss von Anlieferungen außerhalb der GTGa nachts, Nutzung der Freischankfläche nachts, Lenkung von Besucherströmen zur und von der Paketposthalle in Abhängigkeit von Größe und Zeitpunkt der Veranstaltung). Vorgaben bzgl. der Ausgestaltung (z.B. Schalldämmmaß) öffentlicher Fassadenelemente der Paketposthalle.
- organisatorische Maßnahmen bzgl. des Schließens von Fassadenelementen der Paketposthalle während der verschiedenen Nutzungszeiten.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrs- und Anlagenlärms erfolgte auf der Grundlage der aktuell gültigen Normen und technischen Regelwerke, v.a.:

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.
- 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung): mittelbare Anwendung bei lärmintensiven Jugendspielplätzen.
- Lärmkontingente für die Paketposthalle nach DIN 45691.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Rundschreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr "Lärmschutz in der Bauleitplanung" vom 25.07.2014
- RLS-19 (als Nachfolge-Richtlinie zur RLS-90) „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (Berechnungsvorschriften)

- KJG (Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspielinrichtungen)

Weitere Grundlagen:

- Hinweisblatt „Städtische Anforderungen an Freispielbereiche (PLAN/RKU März 2015)
- Hinweise zum Umgang mit Grün- und Freiflächen hinsichtlich des Schallschutzes (PLAN/RKU in Abstimmung)
- Handlungsempfehlungen Verkehrslärm (PLAN/RKU in Abstimmung)
- Parkplatzlärmstudie
- DIN ISO 9613-2 „Akustik -Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“
- Bayerische Biergartenverordnung vom 20.04.1999
- Studien für Emissionsansätze (z.B. Ladegeräusche: Technischer Bericht HLUG Hessen, Tankstellen: Technischer Bericht TÜV Süd, Handwerk: TÜV Rheinland)
- Handlungsempfehlung zum „Lärmschutz in der Planung - Gewerbelärm“ (PLAN/RGU Dezember 2014)
- VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen)
- (LfU) Geräusche von Trendsportanlagen
- Freizeitlärm-Richtlinie (FLR) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) vom 06.03.2015 in Verbindung mit dem Rundschreiben des Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie "Lärmschutz bei Volksfesten" vom 15.05.2015

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zum Schutz vor Lärm wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.1.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erschütterungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Als Verursacher von Erschütterungen ist der schienengebundene Verkehr anzusehen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Arnulfstraße mit Trambahnschienenverkehr mit den Linien 16 und 17. Ca. 230 m südlich des Plangebietes befinden sich die Gleise der Deutschen Bahn und die Stammstrecke der S-Bahn mit dem S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten. In einem Abstand von ca. 140 m zur Plangeietsgrenze ist eine DB-Abstellanlage gelegen.

Die vorbeifahrenden Trambahnen sowie die Züge und S-Bahnen tragen in das Erdreich und in benachbarte Gebäude Körperschallwellen ein, die von den Bewohner*innen und Nutzer*innen der Gebäude als Erschütterungen bzw. als sogenannter „sekundärer Luftschall“ wahrgenommen werden können.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan mit Grünordnung 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.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchungen auf Basis von Erschütterungsmessungen sowie Prognosen zu Sekundärluftschall haben gezeigt, dass bei konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Trambahntrasse sowie in baulich daran gekoppelten oberirdischen und unterirdischen Gebäudeteilen technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen sind, so dass die gemäß DIN 4150-2 und TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Erschütterungen und Körperschallübertragungen eingehalten werden.

Eine anderweitige Bauweise (z.B. Holz-Hybrid-Bauweise) kann aufgrund der niedrigeren Eigenfrequenz zu möglichen höheren Einwirkungen führen. Somit würden sich ggf. größere Mindestabstände ergeben, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 ohne technische und konstruktive Maßnahmen einhalten zu können.

Mit Ausnahme der beiden Plangebäude in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) befinden sich die nächstgelegenen Baugrenzen in einem Abstand von mind. 160 m zu den nächstgelegenen Tramgleisen. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Baufelder auch bei einer Holz-Hybrid-Bauweise keine relevanten Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen zu erwarten.

In der weiteren Planung für das MU (1) und MU (2) muss geprüft werden, welche konkreten Maßnahmen erforderlich sind, um die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 einzuhalten.

Baubedingte Auswirkungen:

Zur Grundwasserhaltung werden Spundwände und Bohrpfahlwände eingesetzt. Durch das Einbringen und den teilweisen Rückbau kann es zu zeitlich begrenzten Erschütterungen kommen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt oder das bestehende Baurecht gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden.

Die festgestellten Erschütterungen gehen von den Trambahnlinien in der Arnulfstraße und den Gleisanlagen der DB im Süden aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch. Während im Planfall entsprechende Abstände und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden können, ist dies bei dem vorhandenen Gebäudebestand nicht möglich.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- technische und konstruktive Maßnahmen in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen und baulich daran gekoppelten Gebäudeteilen entlang der Trambahn.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 4150-2 und TA Lärm zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 für die jeweils gewählte Bauweise eingehalten werden.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden die einschlägigen Fachnormen, insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680 sowie die TA Lärm herangezogen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

7.2.1.3 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich elektrische und magnetische Felder

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt südlich der elektrifizierten Trambahntrasse mit der Haltestelle Briefzentrum (Linien 16 und 17) in der Arnulfstraße und nördlich der Stammstrecke der Deutschen Bahn und des S-Bahnhaltepunktes Hirschgarten. Von den Bahnstrecken gehen niederfrequente elektrische und magnetische Felder aus, mit schwankenden magnetischen Flussdichten, die das natürliche Erdmagnetfeld überlagern.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die messtechnische Untersuchung der elektrischen und magnetischen Felder zeigt, dass im Bereich der Baufelder im gesamten Planungsgebiet die gesetzlichen Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) i. d. F. 14.08.2013 für elektrische und magnetische Gleich- und Wechselfelder, die Referenzwerte der berufsgenossenschaftlichen Vorschrift für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit (BGV B11 (VBG 25)) deutlich unterschritten werden. Die höchsten gemessenen elektrischen Feldstärken betrugen während der Messung bis zu 0,02 %, die höchsten magnetischen Flussdichten bis zu 0,2 % (Wechselfelder) bzw. bis zu 0,4 % (Gleichfelder) der Grenzwerte der 26. BImSchV (jeweils Spitzenwerte).

Eine negative Beeinflussung empfindlicher elektrischer Geräte und Anlagen kann in den

Bereichen entlang der Bahn sowie entlang der Straßenbahntrassen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Störfestigkeit sensibler Geräte (z. B. Kathodenstrahlröhren, Fernmeldeeinrichtungen, Labor- und Diagnosegeräte sowie wissenschaftliche und medizinische Labor- und Analysegeräte) sollte deshalb im Rahmen der Bauausführung bzw. der Nutzung im Einzelfall überprüft werden. Für den geplanten Wohnungsbau sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV werden im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten, sodass keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich sind.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt oder das bestehende Baurecht gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden.

Die betrachteten elektrischen und magnetischen Felder gehen von den Trambahnlinien im Norden als auch von der Bahnlinie der DB im Süden aus und sind sowohl im Nullfall als auch im Planfall identisch.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Prüfung im Einzelfall der Störfestigkeit sensibler Geräte

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Maßgebend für elektrische und magnetische Felder sind die Vorgaben der 26. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV). Die gesetzlich festgelegten maßgebenden Grenzwerte zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Mit Verweis auf das Hintergrundpapier zu den Grenzwerten im Bereich niederfrequenter Felder (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) haben sich durch die Untersuchung auch keine Empfehlungen hinsichtlich der Positionierung von Aufenthaltsbereich für Kinder ergeben.

7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Planungsgebiet befinden sich derzeit die postalisch genutzten Gebäude des Briefverteilzentrums an der Arnulfstraße sowie die Paketposthalle. Eine Wohnnutzung ist nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurden Regelungen zu Abstandsflächen getroffen und damit sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Durch die bestehende Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung im Hinblick auf die Belichtung gegeben.

Im Plangebiet sind eine Baumreihe entlang der Arnulfstraße sowie jüngere Anpflanzungen entlang der Wilhelm-Hale-Straße und des Birketwegs vorhanden. Im Osten und Süden wird das Planungsgebiet durch die Gehölzstrukturen in der Postwiese und auf dem bestehenden Parkplatz der Post verschattet, große Bereiche im Geltungsbereich, z.B. westlich der Paketposthalle, werden ungehindert besonnt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Belichtung

Mit der Planung werden sich die Lichtverhältnisse im Planungsgebiet ändern.

Für die Bebauung werden für die beiden „Teppichgebäude“ nördlich der Halle (Teilbaugebiet MU (1) und Teilbaugebiet MU (2)) zulässige Wandhöhen von maximal 22,0 m, für die westlichen Blockstrukturen an der Wilhelm-Hale-Straße das Teilbaugebiet MU (3) und Teilbaugebiet MU (5) und südlich der Halle (Teilbaugebiet MU (8)) zulässige Wandhöhen von maximal 28,5 m festgesetzt. Der Postturm bleibt im Bestand mit 35,0 m erhalten. Darüber hinaus werden an der Wilhelm-Hale Straße ein bis maximal 65,0 m hohes Gebäude (Teilbaugebiet MU (4)) sowie die beiden geplanten Hochhaustürme in den beiden Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) mit zulässigen Wandhöhen von mind. 145,0 bis maximal 155,0 m am Birketweg errichtet. In Teilen ergeben sich somit Abstandsflächen mit geringeren Tiefen als in den Bestimmungen des Art. 6 BayBO.

Außerhalb des Planungsgebietes werden im Bereich der Arnulfstraße die Abstandsflächen eingehalten, jedoch werden die Mitten der nachfolgenden Straßenverkehrsflächen überschritten:

- Für das Teilbaugebiet MU (6) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 37,3 m;
- Für das Teilbaugebiet MU (7) im Bereich des Birketwegs um bis ca. 39,6 m;
- Für das Teilbaugebiet MU (7) im Bereich der Reitknechtstraße um bis ca. 27,1 m.

Eine Besonnungs- und Verschattungsstudie hat innerhalb des Planungsgebietes Bereiche ermittelt, in denen die Abstandsflächen gemäß BayBO (0,4 H) nicht eingehalten werden können und zudem der Einfall des Tageslichts bis max. 45° in die Innenräume nicht gegeben ist. In Teilbereichen sind daher z.B. durch Grundrissorientierung einiger Wohnungen die Anforderungen an gesundes Wohnen sicher zu stellen.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung konnte gutachterlich ausgeschlossen werden.

Beleuchtung

Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist.

Während der Bauzeit kann es in den Frühjahr-, Herbst- und Wintermonaten zu einem höheren Lichteintrag durch zusätzliche Beleuchtung des Baustellenbetriebes kommen. Dieser ist temporär begrenzt und daher nicht als erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die gewerbliche Nutzung fortgeführt oder das bestehende Baurecht gemäß des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a realisiert werden. Der Aspekt der natürlichen und künstlichen Belichtung könnte nur beim Neubau von Gebäuden berücksichtigt werden kann.

Die künstliche Belichtung entlang der Arnulfstraße, der Wilhelm-Hale-Straße und des Birketwegs bliebe bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Höhenbeschränkung der Baukörper.
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen im Plan.
- Abrücken von Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten.
- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung und Besonnung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. durchgesteckte Wohnungen).
- Aufgrund der sensibleren Nutzung im Teilbaugebiet WA 19 des Bebauungsplans Nr. 1926b sind die Abstandsflächen an der Wilhelm-Hale-Straße bis zur Straßenmitte einzuhalten.
- Gestaltung von Werbeanlagen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der einschlägigen Baunormen, insbesondere DIN 5034, zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung.
- Für alle Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen die Anordnung von Wohnnutzung nicht möglich ist, jedoch Arbeitsräume mit dauerhaft nutzbaren Arbeitsplätzen angeordnet werden sollen, ist sicherzustellen, dass ausreichende Belichtungsverhältnisse gemäß den Kriterien der DIN EN 12464-1 bzw. der

Arbeitsstättenrichtlinie gewährleistet sind.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Entwicklung von Gebäudegrundrissen, die die Belichtung von Wohnungen über mehrere Gebäudeseiten ermöglichen (z. B. „durchgesteckte Wohnungen“).
- Reduzierung der Anzahl und Leuchtstärke der künstlichen Lichtquellen auf das notwendige Maß.
- Beschränkung der Betriebsdauer von künstlichen Lichtquellen im öffentlichen Raum auf den zeitlich erforderlichen Umfang

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die einschlägigen Fachnormen, wie die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung, wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt. Zudem wurde der Umfang der Besonnung anhand der DIN 5034 überprüft.

7.2.1.5 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Süden des Planungsgebietes ist über einem Tiefhof eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit einer Wegeverbindung als offene Wiesenfläche gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a angelegt. Diese bindet an die östlich des Planungsgebiets anschließenden öffentlichen Grünflächen an und fungiert als verbindendes Element im Freiraumverbund der Bahnflächen München Hauptbahnhof – Laim – Pasing. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich an der Arnulfstraße eine gegenüber dem Straßenraum angehobene baumbestandene Freifläche. Diese private Fläche ist von der Arnulfstraße aus zugänglich, dient aber nicht der öffentlichen Erholungsnutzung. Weitere Flächen für die öffentliche Erholungsnutzung bestehen auf dem gewerblich genutzten Gebiet nicht.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung wächst insbesondere durch den künftigen Wohnanteil der Bedarf an Erholungsflächen. Zugleich müssen die im Planungsgebiet festgesetzten öffentlichen Freiflächen gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a weiterhin nachgewiesen werden. Diesem Bedarf wird mit einem differenzierten Angebot an verschiedenen Naherholungsflächen im öffentlichen und privaten Raum begegnet. Dieses besteht aus den ebenerdigen öffentlichen Grünflächen, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der für die Öffentlichkeit gesicherten ebenerdigen Freifläche der Paketposthalle. Daneben stehen weitere Freiflächen auf den Baugrundstücken ebenerdig, in den angehobenen Innenhöfen und auf den Dachflächen für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten zur Verfügung.

Während der Bauzeit ist keine wesentliche Störung, ausgenommen der o.g. Lärm- und Staubbelastung der bestehenden Erholungsflächen im Westen des Planungsgebietes, zu erwarten. Zu einer Beeinträchtigung der Flächen kommt es voraussichtlich bei Herstellung der Anschlüsse zwischen bestehenden und geplanten Wegen. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Baurecht gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt wird. Es würde zu der bereits angelegten Grünfläche südlich der Paketposthalle die festgesetzte öffentliche Grünfläche nördlich des Birketwegs umgesetzt. Die Grün- und Freiflächenbilanz des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a wäre ausgeglichen. Zusätzliche Freiflächen wie z.B. die Zugänglichkeit und Nutzung der Paketposthalle würden nicht geschaffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Schaffung vielfältig nutzbarer und gut erreichbarer Freiflächen für die Erholungsversorgung im öffentlichen und privaten Raum.
- Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen sowie Erweiterung der bestehenden Grünfläche Postwiese.
- Sicherung der Paketposthalle für eine öffentliche Erholungsnutzung als überdachter Stadtplatz.
- Sicherung der Dachflächen als Gemeinschaftsdachgärten.
- Unterbringung aller nachzuweisenden Kfz-Stellplätze in der GTGa, so dass die Freiflächen für Erholung, Spiel und Aufenthalt zur Verfügung stehen.
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Planungsgebietes durch Festsetzung von Dienstbarkeitsflächen
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von Baumpflanzungen.
- Freihalten der Freiflächen von Einbauten durch die Flächenbeschränkung für Fahrradabstellanlagen und Freischankflächen sowie das Integrieren von Nebenanlagen (ausgenommen Spielplätze) in die Baukörper.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Nachweis der Spielplatzflächen gem. BayBO in den Teilbaugebieten.
- Barrierefreie Erschließung der gemeinschaftlich und öffentlich genutzten Freiflächen.
- Ausgleich des Defizites durch Kompensationsmaßnahmen (Aufwertung bestehender Anlagen in den umgebenden öffentlichen Grünflächen).

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Als Prüfungskriterium wurden die städtischen Freiflächenrichtwerte für öffentliche und private Grün- und Freiflächen soweit möglich berücksichtigt. Diese können aufgrund der bestehenden Lärmbelastung und der geplanten hohen Dichte nicht vollständig erreicht werden. Dennoch wurde die Erholung als Aspekt der menschlichen Gesundheit ausreichend berücksichtigt, da das Defizit außerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden kann. Zudem bereichert die Paketposthalle als überdachter wetterunabhängiger Freiraum das

Angebot an für die Öffentlichkeit gesicherten Freiflächen auch über das Planungsgebiet hinaus.

7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit/ Gesundheit

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Wesentliche Sicherheitsaspekte in der Planung sind die Schaffung von angstfreien Räumen (vor allem in der Nacht), die verkehrssichere Abwicklung des gesamten Verkehrs für alle Mobilitätsarten sowie die Ermittlung der Altlasten- und Kampfmittelsituation und deren Gefahrenbehebung.

Hierbei sind insbesondere Kinder und ältere Menschen sowie Menschen mit besonderen Schutzbedürfnissen zu berücksichtigen.

Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet ist über die angrenzenden Straßenräume verkehrlich erschlossen. Alle Straßen sind mit Gehwegen und mit Ausnahme des Birketwegs mit Fahrradwegen ausgestattet. Eine verkehrssichere Querung der angrenzenden Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer etwa durch signalisierte Kreuzungen an der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße ist gegeben. Eine Durchwegung des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer besteht im Süden zwischen der öffentlichen Grünfläche östlich des Planungsgebietes und dem Birketweg.

Angsträume

Bei den vorhandenen Straßen im Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um Hauptstraßen mit entsprechender Qualität (z.B. Beleuchtung, übersichtliche Gestaltung).

Kampfmittel/ Altlasten

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt. Diese stellt langfristig ein Gefahrenpotenzial bei der Nutzung der Flächen dar.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei kartierte Altlastenverdachtsflächen im Bereich ehemaliger Gleisanlagen östlich und innerhalb der Paketposthalle.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Verkehrssicherheit

Die Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind mit Ausnahme der Stichstraße U-1832 dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Die Stichstraße U-1832 erschließt von der Wilhelm-Hale-Straße die GTGa und wird mit beidseitigen Gehwegen und einem 2-Richtungsradweg ausgestattet. Um das Radverkehrsaufkommen im Planungsgebiet im Bereich der Aufenthaltsflächen vor der Halle und zwischen den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) zu minimieren, wird der Radverkehr in Ost-West-Richtung nördlich und südlich der Paketposthalle und in Nord-Südrichtung östlich der Paketposthalle und des Teilbaugebietes MU (1) jeweils auf eignen Wegen geführt.

Angsträume

Mit einer übersichtlichen Gestaltung der privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie einer angemessenen Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen werden Angsträume vermieden und ein hohes Sicherheitsgefühl umgesetzt. Die Erholungsflächen in der Paketposthalle werden so konzipiert, dass trotz Einbauten und notwendigen Zu- bzw. Ausgängen aus dem Untergeschoss eine Übersichtlichkeit gewährleistet ist und die Ausgänge aus der Halle einfach zu finden sind. Im Zuge des Betriebskonzeptes zur Paketposthalle werden weitere Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. das Schließen der Halle zur Nachtzeit verankert.

Inklusion/Gender Mainstreaming

Die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming, die Vorschriften und Regelwerke zum Bau und Betrieb von Wegen sowie die Vorgaben zur Barrierefreiheit werden in der Planung berücksichtigt.

Kampfmittel/ Altlasten

Vorhandene Altlasten oder Kampfmittel werden im Zuge der Baufreimachung des Planungsgebietes entsorgt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße entwickelt. Eine zusätzliche Stichstraße zur Erschließung des Sondergebietes Postalische Nutzung und der Kerngebiete würde gegenüber der Seidlhofstraße mit entsprechenden Fußwegen errichtet. Im Süden des Planungsgebietes würden im Rahmen der Umsetzung der öffentlichen Grünflächen die festgelegten Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr gesichert.

Die öffentlichen Räume würden übersichtlich gestaltet und entsprechend beleuchtet.

Eine Kampfmittelbeseitigung im Planungsgebiet wäre nicht gesichert, da die Nutzung der Paketposthalle als postalische Nutzung verbleiben würde. Daher bliebe auch das vorhandene Gefährdungspotenzial bestehen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Die klare, überschaubare Zonierung in öffentliche Grünflächen und private Freiflächen unterstützt das Sicherheitsempfinden für alle Bevölkerungsgruppen
- Vermeidung von Pkw- und Lieferverkehr innerhalb des Quartiers, da dieses als oberirdisch autofreies Quartier mit einer Verlagerung der Funktionen in das Untergeschoss hergestellt wird.
- Trennung der Fuß- und Radwege im Quartier.
- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend der abgestimmten Räumungs- und Entsorgungskonzepte.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Anwendung der einschlägigen Regelungen zur Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie Beachtung der einschlägigen Normen zur Barrierefreiheit bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Familien- und kinderfreundliche Wohnbebauung durch ausreichende Angebote an vielfältigen, auch informellen Spielmöglichkeiten in den Innenhöfen und auf den Dachflächen.
- Ein räumliches Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen und Modellen des geförderten Wohnungsbaus mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen fördert eine soziale Durchmischung und kann soziale Brennpunkte verhindern.
- Anordnung von Nutzungen entlang von Wegen und Aufenthaltsbereichen, die auch am Wochenende und in der Nacht eine soziale Kontrolle ermöglichen.
- Anordnung von besonders sensiblen Nutzungen und Flächen wie Kinderspielplätzen in Sichtweite zu Wohnungen.
- Übersichtliche Gestaltung der Paketposthalle, Vermeidung von nichteinsehbaren Ecken.
- Übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zur Steigerung des Sicherheitsgefühls.
- Angemessene Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.2.2.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Vegetation und Baumbestand

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich des Vegetationsbestandes maßgeblich durch die gewerbliche Nutzung geprägt mit einem hohen Anteil an versiegelten oder verdichteten Flächen. Die versiegelten Straßen und Verkehrsflächen übernehmen keine nennenswerte Funktion im Naturhaushalt. Dennoch gibt es im Bereich der Park- und Lagerflächen eine Vielzahl an Bäumen und Aufwuchs, der in Teilen eine mittlere bis hohe Wertigkeit aufweist. Bei der Erfassung von Baumhöhlen, Rissen, Spalten an Bäumen und Gebäuden und Ähnlichem konnten keine Hinweise auf Brutstätten oder Fledermausquartiere gefunden werden.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung München. Insgesamt finden sich im Planungsgebiet ca. 260 Bäume, von denen ca. 50 Stück in den begleitenden Straßenräumen stehen. Die Vitalität ist in weiten Teilen als sehr vital oder vital einzustufen. Von den erfassten Bäumen sind ca. 60 Bäume als sehr erhaltenswert

einzustufen. Zu diesen zählen auch die in der Bayern-Rote Liste als gefährdet eingestufte Schwarzpappeln (*Populus nigra*). Daneben finden sich vorwiegend Ahorne, Birken, Eschen, Vogelkirsche, Stieleichen, Robinien und Winter-Linde, sowie weitere standortgerechte heimische Arten. (Vgl. Kapitel 2.6.5 der Begründung)

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden mit Ausnahme der Bäume im Randbereich und in den Straßenräumen ca. 210 Bäume und Vegetationsstrukturen weichen. Darunter auch der hochwertige Baumbestand an der Arnulfstraße östlich des Postturms, der gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a als zu erhalten festgesetzt ist.

Allerdings werden sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern Bäume gepflanzt. Insgesamt sind über die getroffenen Festsetzungen 325 große oder mittelgroße Bäume ebenerdig zu pflanzen. Neben der Anzahl der Bäume sichert der Bebauungsplan auch die Wuchsordnung und verfügt, mindestens 50 % der ebenerdig zu pflanzenden Bäume als Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf den Dächern in den Innenhöfen und auf den Dächern der Gebäude mit einer festgesetzten max. Wandhöhe von 28,5 m weitere 155 mittelgroße und kleine Bäume vorzusehen.

Damit werden die 210 zu fällenden Bäumen durch 480 Neupflanzungen unterschiedlicher Wuchsklasse ersetzt. Auch gegenüber dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume deutlich erhöht. Allerdings entfaltet sich die ökologische Wirksamkeit der Neupflanzungen erst mit der Zeit und kommt erst nach mehreren Jahrzehnten voll zum Tragen.

Aufgrund der festgesetzten Substratstärken auf Tiefgarage und Dächern können langfristig trotz des Versiegelungsgrades stabile Vegetationsbestände entstehen. Durch unterschiedlich hohen Substrataufbau der Dachbegrünung werden auf den Dächern unterschiedliche Lebensräume für Insekten, Kleintiere und Vogelarten entstehen.

Während der Bauzeit kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und Baustellenverkehr zu baubedingten Emissionen wie Lärm, Erschütterungen und Lichtquellen. Diese führen zu Störungen und Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG zu Schutzzeiten ist von keinem erheblichen Eingriff in der Bauzeit auszugehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dies bedeutet, dass die im Bereich der Baugebiete bestehenden Vegetationsstrukturen zerstört würden und Habitate verloren gehen.

Diese würden durch Baumneupflanzungen in Teilen aufgefangen. Die bereits gepflanzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen blieben bestehen. In den Baugebieten und der Stichstraße sowie der öffentlichen Grünfläche wären gemäß Satzung ca. 110 Bäume zu pflanzen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Schaffung einer zentralen, in weiten Teilen nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche.
 - Umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen durch Festsetzung einer Mindestanzahl auf den privaten, auf den öffentlichen Freiflächen, entlang von Straßen und auf Plätzen.
 - Festsetzung von Mindestqualitäten und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung der Bäume zu schaffen. Damit können die Bäume zumindest mittelfristig wertvolle ökologische und klimatische Funktionen übernehmen.
 - Festsetzung des bestehenden Baumbestandes im Südosten als zu erhalten.
 - Sicherung der Wuchsbedingungen für Bäume auf der GTGa und den Dachflächen durch festgesetzte Substrathöhen in Abhängigkeit der zu pflanzenden Wuchsordnung.
 - Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Durchführung von Gehölzrodungen aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Vogelbrutzeit.
- Sicherung von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase im Bauvollzug.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Erhalt von Vegetation und Bäumen im Süden des Geltungsbereiches

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt. Für den unter Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt München stehenden Baumbestand wird im Fall einer Kampfmittelfreimachung ausreichend Ersatz geschaffen.

7.2.2.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Amtlich kartierte Biotope

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine ausgewiesenen Biotope der Biotopkartierung Bayern (Stadt). Unmittelbar südlich des Planungsgebietes grenzt eine Teilfläche des

Biotops Nr. M-0475-1 „Magerrasen am Paketbahnhof“ an. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1926a wurde diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die Biotopfläche im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz an anderer Stelle ausgeglichen.

Artenschutzkartierung

Faunistische Bestandsaufnahmen innerhalb des Planungsumgriffs erfolgten für die Tiergruppen Fledermäuse und übrige Säugetiere, Vögel, Reptilien, Tag- und Nachtfalter, Libellen sowie Heuschrecken.

Die ausführliche Darstellung zur Bestandssituation der Arten erfolgt im Kapitel 2.6.5 der Begründung und in Kapitel 7.5.

Das Ergebnis zeigt, dass die bestehenden Vegetationsstrukturen und der Baumbestand im Planungsgebiet von Vögeln überwiegend für die Nahrungssuche und von Fledermäusen ausschließlich als Jagdrevier aufgesucht wird. Weder an Bäumen noch an den Gebäuden konnten Brutstätten oder Fledermausquartiere gefunden werden. Dennoch gibt es im vorhandene Baumbestand Spalten und Asthöhlen, die sich potenziell als solche eignen würden.

Auch bei den anderen Arten wurden mit Ausnahme der Wildbienen keine oder nur wenige Individuen aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen gefunden. So wurde die strenggeschützte Zauneidechse bei der Nachkartierung im Jahr 2023 nicht mehr vorgefunden, dafür die invasive Art der Mauereidechse. Heuschrecken wurden vereinzelt in den Randbereichen des Parkplatzes entdeckt. Insgesamt 13 Wildbienenarten wurden kartiert.

Biodiversität

Hinsichtlich der Biodiversität weist der Geltungsbereich eine geringe Biotop- und Artenvielfalt auf. Dies beruht auf der überwiegend gewerblich genutzten Fläche und dem Aufwuchs durch Pioniergewächse.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überbauung und weitgehende Versiegelung der überplanten Flächen verschwinden (Teil-)Lebensräume oder Nahrungsgebiete für geschützte Arten. Die für die Vögel möglicherweise verlorengehenden Nahrungsgebiete und die für Fledermäuse möglicherweise verlorengehenden Jagdhabitats und Orientierungsleitlinien fallen nicht unter das Schädigungs- und Störungsverbot nach Artenschutzrecht, jedoch werden alternative Strukturen im Bereich der Freiflächen angelegt. Als Ersatz für als Fledermausquartiere und Höhlenbrüterquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen veranlasst.

Die Beleuchtungsanlagen sollen grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden, um nachtaktive Insektenarten zu schonen. Erhebliche negative Auswirkungen der Beleuchtungsanlage auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht anzunehmen.

Für die sonstigen untersuchten Tiergruppen sind keine Vorkommen gefährdeter Arten im Geltungsbereich nachgewiesen. Zur Sicherstellung, dass benachbart nachgewiesene Amphibien und Reptilien nicht in die Baustelle einwandern, werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen im Bauvollzug durchgeführt.

Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträge von Fremdstoffen (z.B. Staub) ergeben, insbesondere nächtliche Beleuchtung kann sich negativ auf den Tag-Nacht-Rhythmus mancher Tiere auswirken.

Durch die Baumaßnahmen werden (Teil-)Lebensräume von Arten entfernt bzw. so verändert, dass sie von diesen Arten hinterher nicht mehr nutzbar sind.

Aufgrund der oft transparenten oder verglasten Bauteile an Gebäuden kann es zum Vogelschlag an diesen kommen.

Die **Biodiversität** wird sich tendenziell verbessern, da künftig vielfältigere Lebensräume im Planungsgebiet vorhanden sein werden, die von Wiesenflächen, verschiedenen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bis hin zu Einsaaten auf den extensiv und intensiv begrünten Dachflächen sowie Fassadenbegrünung reichen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dies bedeutet, dass die im Bereich der Baugebiete bestehenden Vegetationsstrukturen zerstört würden und Habitate verloren gehen. Diese würden durch Baumneupflanzungen in Teilen aufgefangen. Die bereits gepflanzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Bäume im Bereich der Arnulfstraße blieben bestehen. In den Baugebieten und der Stichstraße sowie der öffentlichen Grünfläche wären gemäß Satzung ca. 110 Bäume zu pflanzen. Im Vergleich zur geplanten Entwicklung würden deutlich weniger Neupflanzungen vorgenommen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Umfangreiche Baumpflanzungen sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern.
- Umfangreiche Fassadenbegrünung.
- zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige, transparente Glas-Elemente mit wirksamen Maßnahmen zu versehen
- Als Insektenschutz sind für die Außenbeleuchtungen im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zu verwenden, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.
- zur Verhinderung von Verbotstatbeständen für Reptilien sind während der Bauzeit entsprechende Schutzzäune zu errichten und zu unterhalten.
- Vor der Rodung des Baumbestandes sind frühzeitig Ersatzquartiere für (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Höhlenbrüter aufzuhängen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG finden zur Beachtung des Störungs- und Tötungsverbot für alle Vogelarten Rodungen und Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. April und 20. September statt.
- Gemäß DIN 18 920 werden die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände durch standortfeste und dauerhafte Baumschutzzäune während der gesamten Bauphase gesichert.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Verwendung insektenfreundlicher Stauden, Staudenpflanzungen zur Förderung von Insekten und Schmetterlingen.
- Verwendung von artenreichen Wiesenarten.
- Zum Schutz des südlich an das Planungsgebiet angrenzende Biotop wird empfohlen, durch die Gestaltung der Flächen den Nutzungsdruck auf das Biotop zu reduzieren.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für die Stadt München aufgeführten, randlichen Bahnflächen mit landesweiter und überregionaler Bedeutung wurden bei der Planung berücksichtigt bzw. in diese integriert. Die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden berücksichtigt.

7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/ Boden

7.2.3.1 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Schadstoffbelastungen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Altlasten:

Die Fläche ist gewerblich genutzt und weist Auffüllungen mit variierenden Fremdbestandteilen auf. Im Altlastenkataster sind zwei Flächen als Verdachtsflächen geführt. Die östlich der Paketposthalle gelegene Fläche wies keine Auffälligkeiten auf. Die zweite Fläche in der Paketposthalle betrifft eine belastete Auffüllung im Bereich der ehemaligen Gleise.

Kampfmittel:

Für den Geltungsbereich besteht ein erhöhter Verdacht auf Kampfmittel.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Altlasten:

Mit der Umsetzung der Planung entsteht die Möglichkeit, die Altlasten und Kampfmittel dauerhaft zu beseitigen. Dieses wird als technisch und wirtschaftlich bewältigbar eingeschätzt. Das belastete Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel:

Aufgrund des vorliegenden Kampfmittelverdachts ist eine vollflächige, punktuell bodeneingreifende Kampfmitteluntersuchung und gegebenenfalls eine nutzungsbezogene Kampfmittelräumung zweckmäßig. Es wird empfohlen, die Kampfmittelfreiheit bereits vor Baubeginn zu erzielen, um die Baustelle und Wasserhaltung einrichten zu können.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsrecht des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Dabei würde im Zuge der Baufeldfreimachung der Kampfmittelverdacht untersucht und das Baufeld freigemacht.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:**

- keine

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beachtung der Vorgaben des Arbeits- und Gesundheitsschutzes bei den Tiefbauarbeiten.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Durchführung der Kampfmittelräumung entsprechend den Vorgaben des Gutachtens durch qualifiziertes Fachpersonal.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des § 20 SprengG werden berücksichtigt.

Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung an die Behandlung der kontaminationsverdächtigen Flächen bzw. festgestellten Altlasten werden im Rahmen der Planung berücksichtigt und eingehalten.

7.2.3.2 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Bodenfunktionen**Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**Versiegelung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung weist das Planungsgebiet kaum natürliche Bodenfunktionen und einen hohen Anteil an versiegelten Flächen auf. Lediglich 15 % des Planungsgebietes sind unversiegelt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a könnten durch Straßenverkehrsflächen sowie Über- und

Unterbauungen weitere 5 % versiegelt werden.

Versiegelungsbilanz	Bestand		BP 1926 a		Planung	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
überbaut/ unterbaut davon	37.143	37 %	58.610	59 %	67.774	68 %
überbaut	30.038	30 %	50.540	51 %	49.604	50 %
zusätzlichen unterbaut	7.105	7 %	8.070	8 %	18.170	18 %
auf Baugebiet	7.105				9.667	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					7.592	
öffentliche Grünfläche / Park					911	

nicht unter/überbaut davon						
befestigt	47.955	48 %	31.081	31 %	20.960	21 %
unversiegelt	14423	15 %	9795	10 %	10.761	11 %
privat / Baugebiete	13.895		7.585		2.839	
Flurnummer 212/37	254		254		254	
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung					353	
öffentliche Grünflächen	529		2.211		7.595	

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung um weitere 4 % erhöhen. Durch die geplante Bebauung wird der über- und unterbaute sowie durch Verkehrsanlagen versiegelte Flächenanteil ca. 89 % des Geltungsbereiches betragen. Auch durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen kommt es voraussichtlich zu zusätzlichen Störungen der Bodenfunktionen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden größere zusammenhängende nicht unterbaute Flächen geschaffen, in denen eine natürliche Bodenfunktion wieder hergestellt werden kann.

Dem hohen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet wird durch Maßnahmen zur Überdeckung der Tiefgarage und der Dächer entgegengewirkt. Durch die festgesetzten Substrathöhen wird neben der Wasserspeicherung auch die Möglichkeit zur Pflanzung adäquater Bäume gesichert.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Versiegelung die Anforderungen an Klimafunktion und Lebensraumfunktion berücksichtigt.

Baubedingt kann es zur Verdichtung durch das Befahren bzw. das Lagern von Materialien auf Flächen außerhalb der geplanten GTGa kommen. Ebenso ist eine Verunreinigung der Böden durch austretende Kraftstoffe oder Schmiermittel denkbar. Daher ist bei den Erd- und Bauarbeiten auf den Einsatz normgerechter Maschinen und sachkundigen Personals zu achten, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu vermeiden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Versiegelung auf das im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässige Maß von ca. 90% erhöhen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Kompakte und flächensparende Bauweise in hoher Baudichte und dadurch sparsamer Umgang mit Boden.
- Situierung der GTGa überwiegend unter bereits durch kompakte Bebauung versiegelte Flächen.
- Bepflanzung und Begrünung aller nicht bebauten und befestigten Flächen.
- Überdeckung der Gemeinschaftstiefgaragendecke mit mindestens 1,5 m hohem fachgerechtem Bodenaufbau.
- Überdeckung der Flachdächer bei Gemeinschaftsdachgärten je nach Ausstattung von 100 cm bzw. 80 cm bzw. 45 cm (durchwurzelbare Höhe) und bei extensiver Dachbegrünung von mindestens 20 cm.
- Belagsflächen werden wasserdurchlässig ausgeführt, soweit dies funktional möglich ist.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Beschränkung der baubedingten Arbeitsflächen auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß.
- Versickerung des Niederschlagswassers möglichst über belebte Bodenzonen, um Einträge von Schadstoffen in den Boden zu verhindern.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Der im Bundesbodenschutzgesetz und BauGB verankerte Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde soweit möglich berücksichtigt.

7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser/ Niederschlagswasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Grundwasser

Für das Schutzgut Wasser ist das Grundwasser von übergeordneter Bedeutung. Der HW-1940 Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 516,1 m ü. NHN 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 unter GOK (514,9 m ü. NHN). Die Oberkante des Grundwasserstauers liegt bei ca. 16,6 m unter GOK (505,9 m ü. NHN).

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Nord bzw. Nordost.

Vorbelastungen wurden nicht festgestellt.

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an das Trinkwassernetz der LHM angeschlossen, die Leitungen verlaufen innerhalb der Arnulf- und der Wilhelm-Hale-Straße.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Die Baumaßnahme wird aufgrund der geplanten Tiefe der GTGa von 3 Untergeschossen und des Konzertsaals unter der denkmalgeschützten Paketposthalle mit bis zu 8 Untergeschossen auf nahezu der gesamten Breite des Planungsgebiets in den Grundwasserstrom einbinden. Unter der Tiefgarage wird noch eine ca. 0,8 m hohe Unterströmung für das Grundwasser verbleiben; im Bereich des Konzertsaals wird das Bauwerk in den Grundwasserstauer einbinden. Ohne Maßnahmen wäre ein Grundwasseraufstau von ca. 50 cm zu erwarten, der sich weit in die Nachbarschaft ausweiten würde. Daher werden Maßnahmen notwendig, die das anströmende Grundwasser aufnehmen und um das Bauwerk herumleiten.

Die Grundwasseraufstauberechnung untersuchte die mögliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Eine negative Beeinflussung durch das Vorhaben kann bei Umsetzung von technischen Maßnahmen in Form von Dükern ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Einbindens in das Grundwasser ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei der wasserwirtschaftlichen Bewertung ist auch die Bauphase zu und die Bauwasserhaltung zu beachten.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser unterscheiden sich nicht wesentlich von den Auswirkungen der Planung.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die zulässigen Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße unter Berücksichtigung der Entwässerungssatzung umgesetzt werden. Die gem. Satzung zu errichtenden Stellplätze könnten voraussichtlich jeweils in einer eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Die Entwässerung der Bestandsgebäude der Post bliebe unverändert.

Diese würde nicht in den Grundwasserstrom einbinden und das Schutzgut Wasser würde somit nicht beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Die Unterbauung durch eine GTGa kann durch Reduzierung der Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze (in Verbindung mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept) im urbanen Gebiet von vier auf drei Untergeschosse reduziert werden.

Festsetzung von nicht unterbauten öffentlichen Grünflächen. Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Beim Einbinden von Bauwerken in den Grundwasserleiter (HW 1940) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. In diesem Verfahren werden von der zuständigen Wasserrechtsbehörde die vorgeschlagenen Maßnahmen geprüft und die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich als Auflage für den Bauvollzug wie auch für den dauerhaften Betrieb festgelegt.
- Baugrubenumschließungen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- DIN 1986 Teil 100 in Verbindung mit DIN EN 752 („Überflutungsnachweis“)
- Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Entwurf/Stand November 2020)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Freiflächengestaltungssatzung der LHM
- Die Ausführung von Baugrubenerschließungen ist hinsichtlich möglicher Wirkungen auf das Grundwasser gesondert zu untersuchen.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Versickerung des Niederschlagswassers in den bebauten Bereichen wird durch die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München geregelt. Die Beurteilung erfolgte gemäß den Zielen des Wasserhaushaltsgesetzes sowie den Vorgaben der Landeshauptstadt München als untere Wasserrechtsbehörde. Gesetzlich festgelegte Ziele und

Belange wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Planungsgebiet liegt südlich der Arnulfstraße mit Kfz- und Straßenbahnverkehr, östlich der Wilhelm-Hale-Straße und nördlich des Birketwegs, jeweils mit Kfz-Verkehr. Südlich des Plangebietes befinden sich die Bahnlinien, die zwischen Pasing und Hauptbahnhof verlaufen und der S-Bahnhaltepunkt Hirschgarten. Darüber hinaus befinden sich in der angrenzenden Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Hotel, eine Tankstelle und das Kulturzentrum Backstage.

Gemäß einer, der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes der Landeshauptstadt München bzw. dessen Anpassung zugrunde liegenden Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) für Stickstoffdioxid (NO_2), ist im Planungsumgriff und im weiteren Planungsumfeld im Jahr 2022 von der Einhaltung des derzeit in der 39. BImSchV festgesetzten Jahresmittelgrenzwertes für Stickstoffdioxid auszugehen. Die für Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) geltenden Grenzwerte werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 (PM_{10}) bzw. seit Inkraftsetzung im Jahr 2015 ($\text{PM}_{2,5}$) eingehalten

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation durch motorisierten Verkehr wurden durch eine Ausbreitungsberechnung für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO_2 , PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ für das Prognosejahr 2035 untersucht.

Plangebiet

Nach dieser vorliegenden Untersuchung werden die derzeit geltenden lufthygienischen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV fast flächig an allen Fassaden der Plangebäude und auf den ebenerdigen Freibereichen zuverlässig eingehalten.

Die höchsten Schadstoffwerte innerhalb des Plangebietes treten im mittleren Bereich des Plangebiets entlang der zur Planstraße orientierten nördlichen Fassade des Plangebäudes MU (3) im Bereich der Tiefgaragenöffnung auf und betragen unmittelbar über (OG 1) und neben (ca. 8 m Abstand) der punktuell modellierten Aus- und Einfahrt der Tiefgarage bis zu $39,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , $25,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $11,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Die hohen Schadstoffkonzentrationen an dieser Stelle sind besonders hoch im direkten Nahbereich der Ein- bzw. Ausfahrten zur GTGa und nehmen mit zunehmendem horizontalen wie auch vertikalen Abstand zu den Ein- bzw. Ausfahrten zur GTGa konstant ab.

Demnach werden die Immissionsgrenzwerte für NO_2 nur im Nahbereich der Tiefgaragenrampe überschritten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für NO_2 treten ebenfalls an den Tiefgaragenein-/ausfahrten am MU (1) und MU (7) auf.

Die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ werden (mit Ausnahme in direkter Nähe zu den Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrten) flächig im Plangebiet unterschritten und damit eingehalten.

Nachbarschaft

In der Nachbarschaft treten Schadstoffbelastungen von bis zu 25,9 µg/m³ NO₂, 16,5 µg/m³ PM₁₀ und 9,7 µg/m³ für PM_{2,5} auf (am beurteilten Immissionsort Wilhelm-Hale-Straße 46a). Die Jahresmittelgrenzwerte werden damit im Planungsfall auch an allen untersuchten Immissionsorten in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich unterschritten.

An der Wilhelm-Hale-Straße 46a werden die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben mehr als 3 % des Immissionsjahresmittelwertes, was gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen ist. Ursächlich für die Erhöhungen ist v.a. die Tiefgaragenein- / ausfahrt am MU (3). Es ist also mit einer teilweisen Beeinflussung der Nachbarschaft durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe durch das Planvorhaben zu rechnen.

Jedoch werden auch nach Realisierung der Planung die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV von 40 µg/m³ für NO₂, 40 µg/m³ für PM₁₀ und 25 µg/m³ für PM_{2,5} konsequent unterschritten und somit eingehalten. Die Planbebauung löst somit keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.

Aufgrund der erwarteten geringeren Verkehrsbelastung gegenüber der Belastung nach Umsetzung der Planungen werden die Auswirkungen als gering angesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende postalische Nutzung weitergeführt werden, und es gäbe keine Veränderungen hinsichtlich der Luftschadstoffsituation. Bei Realisierung des bestehenden Baurechts gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a würde sich die Luftschadstoffsituation gegenüber dem Bestand verändern.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzepts, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.
- Oberirdisch autofreies Wohngebiet, die Kfz-Stellplätze werden in einer GTGa untergebracht
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen abseits der Straßen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs und zur Reduzierung von Kfz-Fahrten.
- Schaffung von großzügigen öffentlichen Grünflächen mit Naherholungsfunktion im Planungsgebiet zur Reduzierung des Verkehrs durch Erholungssuchende.
- Festsetzung großflächiger, vor allem auch intensiver Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen zur Bindung von Luftschadstoffen.
- Festsetzung zu umfangreichen Baumpflanzungen auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen.
- Festsetzung zur Entlüftung von Tiefgaragen, welche über das Dach der Gebäude zu führen sind, Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu Gemeinschaftsdachgärten.

- Lüftungsöffnungen der GTGa sind mit einem Mindestabstand (Außenkante) von 4,5 m zu Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bzw. zu Aufenthaltsbereichen im Freien anzuordnen.
- In den Teilbaugebieten MU (1) und MU (7) sind im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in einem horizontalen Abstand von bis zu 4,0 m und im MU (3) in einem horizontalen Abstand von bis zu 8,0 m zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster zulässig.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Während der Bauphase Einsatz emissionsarmer Baumaschinen, Sauberhalten der Fahrwege, Reifenwaschanlagen, um Verschleppungen von staubendem Material auf öffentliche Straßen zu vermeiden.
- Förderung der Elektromobilität durch Vorsehen von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge im Planungsgebiet.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die Vorgaben der 39. BImSchV und der TA Luft berücksichtigt. Des Weiteren wurde dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München mit seinen bislang 8 Fortschreibungen sowie den Zielen der Perspektive München zur Klimaanpassung Rechnung getragen.

7.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (thermische Belastungen, Luftaustausch, Verwirbelungen, Regenwassermanagement / Schwammstadt-Prinzip)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Klima der Stadt München lässt sich als warmgemäßigt einordnen und liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantisch beeinflussten Klima und dem trockeneren Kontinentalklima. Die Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (GEO-NET 2014) zeigt für die Klimastation München-Nymphenburg für den meteorologischen Referenzzeitraum 1961 bis 1990 eine durchschnittliche Lufttemperatur von 9,1°C und einen Niederschlag im Jahresmittel von 959 mm. Die Windverhältnisse im Raum München werden im langjährigen Mittel vor allem von Windströmungen aus westlichen und östlichen Richtungen geprägt. Während die windstarken Wettersituationen mit Windgeschwindigkeiten von mehr als 5 m/s vor allem mit Westwetterlagen einhergehen, sind die wind-schwächeren Situationen mit vorherrschenden Winden aus Süden und Osten meist an Hochdruckwetterlagen gekoppelt. Dies ist ein Hinweis auf den Einfluss regionaler Windsysteme. Im Großraum München ist während wolkenarmer sommerlicher Wetterlagen das Phänomen des „Alpinen Pumpens“ bekannt, welches während sommerlicher Wetterlagen sowohl am Tage als auch in der Nacht einen Einfluss auf die Durchlüftung der Stadt haben kann.

Gemäß Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München (GEO-NET 2014) werden für das Planungsgebiet für wolkenlose Sommertage hohe bis sehr hohe Lufttemperaturen (36-37 °C) mittags dargestellt, demnach ist das Planungsgebiet dem „heißen“ bis „sehr heißen“ Bereich zuzuordnen, im westlich gelegenen Hirschgarten sind hingegen deutlich niedrigere Werte verzeichnet. Nachts sinken die Werte auf 23-24 °C, die nächtliche Abkühlung wird als gering bis mäßig eingestuft. Die bioklimatische Situation während einer austauscharmen Strahlungswetternacht ist wenig günstig bis ungünstig. Für das Planungsgebiet ergibt sich somit eine bioklimatisch ungünstige Situation im Siedlungsraum. Für die Wilhelm-Hale-Straße ist ein Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung gekennzeichnet.

Vom Hirschgarten ausgehend fließt ein mäßiger bis hoher Kaltluftvolumenstrom entlang der Wilhelm-Hale-Straße nach Süden und Osten und entlang der Gleisanlage in Richtung Altstadt. Bei dem Planungsgebiet selbst handelt es sich nicht um eine Fläche mit Luftaustauschpotential, dagegen ist der Bereich entlang der Bahngleise als übergeordnete Ventilationsbahn mit hoher Wirkung einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Bebauung und der vorherrschenden Windrichtung aus West-Süd-West hat dies allerdings nur ein geringfügiges Windpotential für das Planungsgebiet.

Die statistischen Wetterdaten zeigen eine hohe Varianz bei den Windrichtungen. Insbesondere in den Sommermonaten und bei hohen Temperaturen strömt der Wind über den Tagesverlauf nicht konstant aus einer Richtung ein, sondern kann sich innerhalb weniger Stunden deutlich in seiner Richtung verändern. Dennoch kann für das Plangebiet die vorherrschende (statistisch häufigste) Windrichtung West-Süd-West angenommen werden.

Niederschlagswasser

Die bestehende Paketposthalle wird aktuell über zwei Versickerungsrigolen entwässert, die nördliche Rigole verfügt über einen Notüberlauf in den bestehenden Mischwasserkanal. Auch der bestehende Postturm wird aktuell über eine Rigole versickert. Für das Planungsgebiet gilt die Entwässerungssatzung der LHM. Die natürliche Jahreswasserbilanz wurde in dem Gebiet mit ca. 55 % Verdunstung, 35 % Versickerung und 10 % Direktabfluss bestimmt.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auch wenn sich der Versiegelungsgrad von derzeit zirka 85% auf zukünftig circa 89% aufgrund der städtebaulich gewünschten Dichte und der damit verbundenen Nutzerintensität leicht erhöht, wird die Planung mit ihrer zentralen, weitgehend nicht unterbauten öffentlichen Grünfläche sowie der intensiven Grünausstattung überbauter (Dachbegrünung) und unterbauter (Baumpflanzungen erster Wuchsordnung) Flächen zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas im Planungsgebiet führen. Die deutliche Verbesserung der Grünausstattung kann die stadtklimatischen Auswirkungen des erhöhten Versiegelungsgrades und des damit einhergehenden deutlich erhöhten Bauvolumens kompensieren. Die Zunahme der Verwirbelung der horizontalen Windschichten durch die geplanten Hochhäuser kann geringere Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite der Türme ausgleichen. Im Hinblick auf den Windkomfort im Planungsgebiet werden Maßnahmen notwendig, insbesondere zum Schutz der Gemeinschaftsdachflächen.

Insgesamt beschränken sich die klimaökologischen Auswirkungen des Planvorhabens zum größten Teil auf das Planungsgebiet selbst und dessen unmittelbare Umgebung.

Mikroklima

Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima und das menschliche Wohlbefinden wird durch den Vergleich der PET (Physiologische Äquivalenttemperatur) tagsüber bei hohen Außenlufttemperaturen und hoher solarer Einstrahlung dargestellt.

PET ist ein „gefühlter“ Temperaturwert und wird definiert als die operative Temperatur einer Referenzumgebung, die beim Menschen die gleiche physiologische Reaktion hervorrufen würde wie die untersuchte Umgebung, das heißt die gleiche Hauttemperatur und Körperkerntemperatur.

Die Planung stellt aufgrund eines hohen Substrataufbaus bebauter und unterbauter Flächen verbesserte Bedingungen für Pflanzen im Vergleich zum Bestand und zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a dar. Dies ermöglicht eine dichte Vegetation innerhalb der ebenerdigen Freiflächen, in den Innenhöfen und auf den Dachflächen, die zu einer Verschattung versiegelter Freiflächen und einer hohen Verdunstungskühle führt. Die dicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen fungieren tagsüber als lokale „kühle Inseln“ insbesondere in den von Bäumen überschirmten Bereichen. Als weiterer mikroklimatischer Beitrag können die Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die Retentionsschichten auf den Dächern und der Decke der GTGa genannt werden. Ein Einflussfaktor auf das Mikroklima ist auch der Reflexionsgrad der Oberflächen (Albedo).

Die Planung führt am untersuchten Sommertag im Vergleich zur Bestandssituation und der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a zu einem angenehmen Mikroklima.

Windkomfort

Durch die drei neuen Hochhäuser werden sich die lokalen Windverhältnisse ändern. Im hier simulierten Fall (Hauptwindrichtung WSW) bewirken die Türme in ihrer unmittelbaren Umgebung in Bodennähe (Fußgängerebene) eine Erhöhung der Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde und Strömungsablösungen. Die erreichte Windbeschleunigung ist weitgehend als unkritisch zu bewerten, die Windkomfortbedingungen liegen über den Großteil des Jahres in den Komfort-Kategorien A und B nach VDI 3787 Blatt 4. Es wurde kein Risiko für Fußgänger aufgrund von starkem Wind festgestellt. In Bereichen mit erhöhten Windgeschwindigkeiten durch Fallwinde oder Tunnelleffekte kann durch gezielte bauliche Elemente (z.B. Vordächer) und Baumpflanzungen eine Verbesserung des Windkomforts erreicht werden. Zudem kann durch die Anordnung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen kleinräumig auf die unterschiedlichen Windverhältnisse reagiert werden.

In den höher gelegenen Bereichen kommt es aufgrund des Windwiderstandes der Türme zu turbulenten Nachlaufzonen. Die erzeugten Turbulenzen führen zu geringeren Windgeschwindigkeiten auf der windabgewandten Seite der Türme, aber auch zu einer stärkeren Durchmischung der höheren und teilweise etwas kühleren Luftschichten mit den bodennahen, wärmeren Luftmengen.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen der jeweils obersten Geschosse ergeben sich aufgrund der höheren Windexposition und der ungestörten Anströmung deutlich höhere Windgeschwindigkeiten als für die Bodenebene. In der Windkomfortbetrachtung werden ohne Schutzmaßnahmen dementsprechend nur die Komfortkategorien C+D nach VDI 3787 Blatt 4 erzielt sowie in großen Bereichen gar keine Komfortkategorie. Mit windundurchlässigen, 2,2 m hohen Wänden entlang der Gebäudeaußenkanten kann ein angemessener Windkomfort erreicht werden.

Niederschlagswasser

Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Mit der Planung wird auch ein quartierübergreifendes Regenwasserkonzept auf dem Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. Durch eine vollständige oberflächennahe oder unterirdische Rückhaltung, Nutzung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist geplant, das Regenwasser dezentral und naturnah im Planungsgebiet zu managen und somit eine Annäherung an die natürliche jährliche Wasserbilanz und eine Reduzierung der Abflussspitzen zu erreichen.

Durch die geplanten Maßnahmen kann die Grundwasserneubildung deutlich gesteigert werden auf ca. 66 %. Auch die Verdunstung kann im Vergleich zum Ist-Zustand gesteigert werden auf ca. 28 %. Der Direktabfluss wird um ca. 6 % reduziert.

Die Kombination folgender Entwässerungsbausteine ist vorgesehen, die einzeln und in einer Entwässerungskaskade, hintereinandergeschaltet eingesetzt werden:

- Extensive und intensive Dachbegrünung auf Gebäudedächern
- und der GTGa mit und ohne Retentionsfunktion
- Flächenversickerung über durchlässige Beläge und Grünflächen
- Versickerungsmulden
- Rigolen
- Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung z.B. zur Bewässerung

Die Maßnahmen sichern den Nachweis für die Starkregenrückhaltung auf schadlos überflutbaren Grundstücksflächen inkl. Dachflächen, sodass die Planung auch zu einem dezentralen Hochwasserschutz beiträgt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es aufgrund temporärer notwendiger Baustelleneinrichtung zu einem höheren Anteil an Flächen ohne klimawirksame Vegetation kommen. Dies betrifft insbesondere die Baustelleneinrichtung, die Bauzeit der GTGa und der Gebäude mit festgesetzter Dachbegrünung. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die genannten Flächen begrünt und bepflanzt. Sie tragen langfristig zur Verbesserung des Kleinklimas und der Speicherung des Niederschlagswassers bei. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind diese als nicht erheblich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Entwicklung gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a erfolgen. Entlang der Wilhelm-Hale-Straße würden die beiden Kerngebiete MK 5 und 6 mit der neuen Erschließungsstraße U-1607 sowie die öffentliche Grünfläche am Knotenpunkt mit dem Birketweg realisiert werden. Der Postturm sowie die Gebäude und Freiflächen innerhalb des SO „Postalische Nutzungen“ würden unverändert bestehen bleiben.

Mikroklima

Für die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a werden kaum

mikroklimatische Veränderungen gegenüber dem Bestand prognostiziert.

Windkomfort

Die Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a erzeugt mehr Windschattengebiete und schränkt die Luftzirkulation ein, insbesondere auf Fußgängerniveau.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Festsetzung von Bauräumen, die einen Lufteintrag in das Quartier und eine Zirkulation im Quartier erlauben.
- Regelung der Höhenentwicklung mit Auswirkungen auf die Verschattung und Durchlüftung von Freiflächen und Gebäuden.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf eine kompakte Bauform.
- Errichtung einer zentralen und einer randlichen öffentlichen Grünfläche.
- Maßnahmen zum Schutz der gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen der jeweils obersten Geschosse vor Wind.
- Intensive Bepflanzung und Begrünung der öffentlichen Grün- und privaten Freiflächen, der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit überwiegend Bäumen erster Wuchsordnung zur Erhöhung der Verdunstungsrate, zur Beschattung versiegelter Freiflächen, zur Verbesserung der Biodiversität und zur Verbesserung des Windkomforts.
- Festsetzung von Mindestqualitäten für Gehölzneupflanzungen, Mindestüberdeckung der GTGa und ausreichend großen Wurzelräumen, um Standortbedingungen für eine dauerhaft günstige Entwicklung zu schaffen.
- Vermeidung von Flächenversiegelung soweit möglich.
- Überwiegend intensive Begrünungen von Dachflächen im Innenhof und auf den Dächern.
- Festsetzungen zum fachgerechten Dachaufbau, der geeignet ist für die Retention von Regenwasser; dies fördert Kühleffekte und die Verdunstung,
- Festsetzung von Fassadenbegrünung, dies fördert die Verdunstung und reduziert die Wärmeeinstrahlung in die Bebauung.
- Zulässigkeit von großzügigen Vordächern bei den beiden Hochhaustürmen zum Schutz der ebenerdigen Freiflächen vor Fallwinden.
- Festsetzung von begrünten Pergolen auf den Dachgärten zur Erhöhung der Beschattung
- Erhalt von Bestandsbäumen insbesondere im Süden und entlang der bestehenden Straßen.
- Eine durchgängige Niederschlagsretentionsschicht wird auf allen Flachdächern festgesetzt
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird verzögert und gereinigt in Rigolen geleitet. Die Versickerungsbereiche sind festgesetzt.
- Überschüssiges Regenwasser wird in die im MU (4) zugelassene Zisterne geleitet und steht dort für die Bewässerung oder Grauwassernutzung zur Verfügung.

- Belags- und Erschließungsflächen werden auf das funktional notwendige Maß reduziert und soweit möglich wasserdurchlässig ausgeführt.
- Festsetzung von erhöhter Bodenüberdeckung über den Tiefgaragen, Erhöhung der Verdunstung durch Festsetzung der Pflanzung großer Bäume, Fassadenbegrünung sowie intensiver und extensiver Dachbegrünung im urbanen Gebiet.
- Festsetzung von nicht unterbauten öffentlichen Grünflächen zur Speicherung des Niederschlagswassers im Oberboden und Versickerung des überschüssigen Wassers in der Grünfläche
-

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Regenwassernutzung für Bewässerung.
- Umsetzung der zulässigen Zisterne als wesentlicher Bestandteil des (Regen-) Wasserkonzeptes.
- Es wird empfohlen, dass zur Entwässerung des Planungsgebietes und vor Fertigstellung der Hochbauten provisorische Anlagen zur Niederschlagsentwässerung gebaut und in voller Funktion vorhanden sind. Die Baustellen und provisorische Anlagen müssen auch gegen Starkregenabflüsse erosionssicher hergestellt sein.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Gestaltung von Grünflächen mit hoher bioklimatischer Aufenthaltsqualität (PET-Komfort) und mikroklimatischer Vielfalt (abwechslungsreiche Gestaltung, beschattete und besonnte Bereiche).
- Dichte Baumpflanzungen in Bereichen mit geringerem Windkomfort, um den Windkomfort zu verbessern.
- Anordnung von Spiel-, Sport- und Erholungsflächen in Bereichen mit sehr hohem Windkomfort.
- Verwendung von Baumaterialien und Bodenbelägen mit geringer Aufheizung (helle Oberflächen) und geringer Wärmespeicherung (Holz, porige Steinplatten).
- Umsetzung der nach Satzung zulässigen Vordächer der beiden Hochhaustürme.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Ziele und Strategien der Perspektive München zum Klimaschutz sowie die Vorgaben des Baugesetzbuches zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden berücksichtigt. Zur Beurteilung des Windkomforts wurde die Norm VDI 3787-4 herangezogen, für die Risikobewertung die NEN 8100.

Die Auswirkungen wurden entsprechend des abgestimmten Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung erläutert und bewertet.

- Regionalplan (insbesondere regionale Grünzüge)
- FNP mit integrierter Landschaftsplanung
- Baumschutzverordnung
- Freiflächengestaltungssatzung

- Satzung zur Umsetzung sozial gerechter Klimaziele auf dem Gebiet der LHM (2021)

7.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Das Landschaftsbild ist geprägt von den Grünflächen der Paketpost-Wiese südlich der Halle sowie dem Baumbestand östlich der Halle und entlang der bahnparallelen Grünfläche.

Das Ortsbild wird vom großen Volumen der freistehenden, denkmalgeschützten Paketposthalle und der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke geprägt, die durch den Bau des MK 7 (Friedenheimer Brücke 22-24) komplettiert wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der zentralen öffentlichen Grünfläche im Quartier entsteht durch die Planung auch westlich der Halle vorgelagert ein grünes Vorfeld, das das Landschaftsbild prägen wird. Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird saniert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dadurch erhält sie eine ihrer baulichen Dominanz entsprechende Bedeutung für das Quartier.

Die weit gespannte Bogenhalle wird zukünftig stadträumlich durch drei Vertikalobjekte zu einem Gesamtensemble ergänzt. Zwei Objekte mit Bauhöhen von jeweils bis zu 155 m und 39 bzw. 40 Geschossen markieren den südlichen Quartierseingang, und ein Hochhaus schließt den zentralen Quartierspark zur Wilhelm-Hale-Straße baulich ab. Dieses orientiert sich mit 65 m und 20 Geschossen an der Hochhausgruppe rund um die Friedenheimer Brücke.

Die Objekthöhen und die figuralen Ausprägungen der beiden hohen Türme sind aus der Spannweite und der freitragenden Bogenkonstruktion des Baudenkmals Paketposthalle abgeleitet. Im Zusammenspiel mit dem Volumen der Paketposthalle entsteht ein markantes Ensemble, das einen neuen zentralen Ort und ein neues Stadtquartier mit einem spezifischen urbanen Charakter innerhalb des Münchner Stadtgefüges ausbildet. Die stadt-raumprägenden Dimensionen werden die Silhouette Münchens maßgeblich prägen.

Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich im Hinblick auf Ferndistanzen und die gesamtstädtische Wirkung wie auch auf Mittel- und Nahdistanzen untersucht.

Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch ein Freiraumkonzept, den Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag eingereicht wird, sowie durch Wettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren. Für das 65 m hohe Gebäude, die Blockbebauung und den Freiraum in und um die Paketposthalle vorgesehen. Die Planungen zu den beiden Hochhaustürmen werden durch die Kommission für Stadtgestaltung begleitet.

Die Baustellen und ihre Nebeneinrichtungen (z.B. Materiallager, Baucontainer) beeinträchtigen zeitlich begrenzt das Landschaftsbild. Zudem ist mit mehreren Baukränen zur Errichtung der GTGa und der Teilbaugebiete zu rechnen. Diese werden auch aus der Entfernung wahrnehmbar sein und in Teilen die geplanten Baukörper überragen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahmen wird diese Wirkung jedoch als

vergleichsweise gering angesehen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a umgesetzt. Für das derzeitige Landschaftsbild gäbe es keine wesentlichen Veränderungen. Das Ortsbild würde weiterhin durch die großvolumigen Gebäude der Post dominiert werden, die neuen Gebäude an der Wilhelm-Hale-Straße vervollständigen die straßenbegleitende Bebauung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Gliederung des Bauvolumens durch unterschiedliche Höhen der Gebäude.
- Festsetzung von Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Öffentlichkeit.
- Regelungen zu Werbeanlagen zur Sicherung der Gestaltqualität der Paketposthalle und zum Schutz umgebender Baudenkmäler und Ensembles.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Ergänzung der Postwiese und der bahnparallelen Grünfläche sowie als zentrales Freiflächenangebot westlich der Paketposthalle zur Sicherstellung eines attraktiven und grünen Orts- und Landschaftsbildes.
- Pflanzung von Bäumen in den privaten Freiflächen, öffentlichen Grünflächen, Platzflächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Sicherung einer durchgängigen Begrünung.
- Versorgung der künftigen Bewohnerschaft mit Angeboten an attraktiven privaten Freiflächen, gärtnerisch nutzbaren Gemeinschaftsdachgärten, ruhigen Innenhöfen.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- keine

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- keine

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es wurden insbesondere die gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB beachtet.

7.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Paketposthalle unter der Nr. D-1-62-000-7800 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. In der näheren Umgebung befinden sich nachfolgende Einzeldenkmäler und Ensembles: Siedlung Neuhausen, sog. „Amerikanerblock“ am Steubenplatz, Künstleratelierbauten an der Straße Zum Künstlerhof, Postversuchssiedlung zwischen Arnulfstraße und Richelstraße, der Landschaftspark Hirschgarten.

Im weiteren Umfeld, aber in Sichtweite liegen die beiden Ensembles Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen und die Gesamtanlage Olympiapark mit den Hauptsportstätten und dem olympischen Dorf.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die denkmalgeschützte Paketposthalle wird saniert und einer neuen öffentlichen Nutzung zugeführt. Das Erdgeschoss erhält die Funktion einer großzügigen wettergeschützten Freifläche, mit öffentlich zugänglichen Erholungsflächen für alle Altersgruppen, mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielflächen. In den Untergeschossen werden im Rahmen der Zweckbestimmung ein Konzertsaal oder Kongress- und Tagungsräume, Ausstellungs- und Galeriefächen mit zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die weit gespannte Bogenhalle wird zukünftig stadträumlich durch drei Vertikalobjekte zu einem Gesamtensemble ergänzt. Insbesondere die beiden Hochhaustürme mit bis zu 155 m werden das Stadtbild Münchens verändern.

Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich im Hinblick auf Ferndistanzen und die gesamtstädtische Wirkung wie auch auf Mittel- und Nahdistanzen untersucht.

Eine möglichst umfängliche Qualitätssicherung ist durch ein Freiraumkonzept, den Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag eingereicht wird, sowie durch Hochbauwettbewerbe bzw. konkurrierende Verfahren für das 65 m hohe Gebäude und die Blockbebauung sowie einen Realisierungswettbewerb bzw. ein konkurrierendes Verfahren für die Freiflächen in und um die Halle vorgesehen. Die Planungen zu den beiden Hochhaustürmen werden durch die Kommission für Stadtgestaltung begleitet. Für die Freiflächengestaltung der Paketposthalle soll die am besten geeignete Lösung über einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb bzw. konkurrierendes Verfahren gefunden werden.

Negative Auswirkungen durch die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung wurden gutachterlich nicht festgestellt.

Baubedingte Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Halle sind nicht zu erwarten. Wie bereits im Bestand wird das Denkmal während der Bauzeit nicht zugänglich sein. Die Wahrnehmung im Stadtraum wird aber weiterhin gegeben sein.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.

1926a umgesetzt. Die Paketposthalle würde weiterhin für die Öffentlichkeit nicht zugänglich bleiben. An der Wilhelm-Hale-Straße würden weitere Wohngebäude errichtet.

Eine Betroffenheit des Schutzgutes durch die geplante Bebauung ist nicht gegeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Gliederung des Bauvolumens durch unterschiedliche Höhen der Gebäude.
- Festsetzung von Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß.
- Sicherung der Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Halle für die Öffentlichkeit.
- Regelungen zu Werbeanlagen zur Sicherung der Gestaltqualität der Paketposthalle und zum Schutz umgebender Baudenkmäler und Ensembles.
- Regelung zur Gestalt von Photovoltaik-Anlagen auf der Dachfläche der Paketposthalle zur Sicherung der Gestaltqualität.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einholen der für die Umnutzung und der damit einhergehenden Umgestaltung der Paketposthalle erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Denkmalschutz als ein Staatsziel gemäß Art. 141 Abs. 2 BV.

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind bei der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen, ggf. sind im Vorfeld der Baumaßnahmen im Sondergebiet weitere Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
- Nachweis der Prüfkriterien gemäß Schritt 5 der Hochhausstudie in der Realisierungsplanung, d.h. ggf. Wettbewerb oder Begleitung des Bauantragsverfahrens durch Gestaltungsbeirat o.ä.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wurden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt.

7.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie (Energiebedarf, Energieversorgung, Energieverteilung)

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Bestandsgebäude sind an die Stromversorgung und an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München angeschlossen. Eine Nutzung solarer Energie oder vergleichbarer

Energiekonzepte besteht derzeit nicht.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Ein Energiekonzept, in dem Aussagen zum aktuellen Energiebedarf (Heizenergiebedarf, Kühlbedarf, Strombedarf) und zur Energieversorgung des Plangebietes getroffen werden, wurde erstellt.

Es wurden sieben Energieversorgungsvarianten (Heizung, Kälte, Trinkwassererwärmung) untersucht. Die sieben unterschiedlichen Kombinationen der Heiz- und Kühlenergieerzeugung wurden hinsichtlich Umweltfreundlichkeit (Primärenergie und CO₂-Emissionen) und Wirtschaftlichkeit (Betriebskosten) untersucht.

Mit der Vollversorgung über die Fernwärme und Fernkälte der SWM (Variante 2 im Gutachten) wird zunächst diejenige Versorgungsvariante gewählt, die von der Umweltwirkung und von den Energiekosten nicht die vorteilhafteste ist, aber eine hohe Versorgungssicherheit bei geringem technischem Aufwand im Quartier bietet. Die Stadtwerke haben einen realistischen Dekarbonisierungsplan erarbeitet, der eine Zukunftsfähigkeit der Fernwärme und Fernkälte in Aussicht stellt.

Falls sich eine Geothermienutzung in der weiteren Planung als umsetzbar herausstellten sollte, geeignete Standorte für die Grundwasserbrunnen gefunden werden und keine Konflikte oder Flächenkonkurrenz mit anderen Sparten zu erwarten sind, ist mit der Energieversorgungsvariante mit Grundwasserbrunnen und Fernwärme eine hoch effiziente Hochtemperaturkälte mit direkter Nutzung des geothermischen Potenzials möglich. Auch die SWM setzt bei ihrer Fernwärme auf Wärmeerzeugung durch Geothermie. Ein entsprechender Transformationsplan wurde von den Stadtwerken erarbeitet. Die Variante Geothermie passt daher strategisch gut zu den Ausbauplänen der SWM mit dem zusätzlichen Vorteil, dass der lokal erzeugte Solarstrom direkt für die Wärmeerzeugung genutzt werden kann.

Im Quartier wurden auch die Solarpotenziale untersucht. Bei den Photovoltaik-Flächen auf den Dächern waren die projektspezifischen Dachflächennutzungen zu berücksichtigen. Bei der Nutzung der Dachfläche der Paketposthalle für solare Energien werden die Denkmaleigenschaft und die damit verbundenen Anforderungen an die Gestaltqualität der technischen Anlagen in Abstimmung mit den Fachdienststellen berücksichtigt. Bei den Photovoltaik-Flächen an den Fassaden wurden Potentiale für die beiden Hochhaustürme untersucht. Bei der Festlegung der Mindestfläche wurden die Überlegungen berücksichtigt, inwieweit die Elemente qualitativ in die Fassade integriert werden können. Für den Strombedarf (Heizung, Trinkwassererwärmung, Kühlung, Server und Hilfsenergie) der Vorzugsvariante ergibt sich bilanziell das Potenzial, den CO₂-Fußabdruck des Areals deutlich zu reduzieren.

Weitere Möglichkeiten zu THG-Emissionsminderungen im Plangebiet sind:

- Holzhybrid- oder Holz-Konstruktion (mit Zertifikat Holz-von-Hier-Umweltlabel, PEFC-Regional-Label sowie Nachweis, dass kein Tropenholz bzw. Holz aus Urwäldern enthalten ist) für alle Hochbauprojekte als CO₂-Speicher.
- Verwendung regionaler Baustoffe und -materialien.
- Einsatz von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen.
- Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton).
- Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen
- Energiespeicherung über lokale Speicherlösungen zum Ausgleich von Lastspitzen (z.B. Batterien, thermische Speicher, Elektrolyseure).
- Abwasser- und/oder Duschwasserwärmerückgewinnung.

- adiabatische Kühlung.

Die Planung trägt durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer hohen Energieeffizienz bei:

- Weiterentwicklung des innerstädtischen Areals und damit effiziente Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur sowie Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz.
- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt.
- Festlegung der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden (mit technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf dem Dach) unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern und an den Fassaden der beiden Hochhaustürme.
- Festlegungen zur Elektrifizierung von Kfz- und Fahrradabstellplätzen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes.

Während der Bauzeit kann der Energiebedarf nicht im Gebiet, auch nicht anteilig, gedeckt werden. Entsprechend wird die vorhandene Infrastruktur belastet. Aufgrund der zeitlichen Beschränkungen sind die baubedingten Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beiden gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Gebäude im MK 5 und 6 u.a. ohne Verpflichtungen zur Umsetzung von technischen Anlagen zur Nutzung solarer Energien und eines Mobilitätskonzeptes errichtet werden.

Die z.T. sanierungsbedürftigen bestehenden Gewerbebauten, welche nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen, blieben zunächst erhalten. Eine energetische Sanierung wäre fraglich. Dies gilt auch für die Installation von Photovoltaikanlagen insbesondere auf der Dachfläche der Paketposthalle. Im Hinblick auf die Energie- und die CO₂-Bilanz würde die Umsetzung somit nicht unter optimierten Rahmenbedingungen erfolgen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind

- Kompakte Bauweise mit hinreichenden Gebäudetiefen.
- Möglichkeit für Anlagen aktiver Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren durch Festsetzung von Flachdächern.
- Verpflichtend umzusetzender Flächenanteil für technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen aller neuen Plangebäude, für die Paketposthalle werden diese zugelassen, soweit sie mit der Denkmaleigenschaft verträglich gestaltet werden.
- Verpflichtend umzusetzender Flächenanteil für technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie für die dafür geeigneten Fassadenflächen der beiden Hochhaustürme.
- Verpflichtend umzusetzender Anteil an Ausstattung bzw. Vorrüstung mit elektrischer Ladetechnik für Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Einhaltung der aktuellen energetischen Standards bei der Errichtung von Gebäuden.
- Berücksichtigung der Verordnung zur Energieeinsparung in der jeweils gültigen Fassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).
- Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
- Berücksichtigung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG).

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien (Wärmepumpen, Photovoltaik).
- Energetische Optimierung von Gebäuden einschließlich der Schaffung von Anreizen, welche über die allgemeinen Anforderungen hinausgehen.
- Prüfung, ob weitere Solarpotentiale auf Dachflächen unter Berücksichtigung der projektspezifischen Anforderungen an die Dachflächennutzung und die Dachflächengestaltung genutzt werden können.
- Prüfung, ob weitere Solarpotentiale auf Fassadenflächen der beiden Hochhaustürme unter Berücksichtigung hohen Gestaltqualität der Fassaden genutzt werden können.
- Umsetzung eines umweltfreundlichen, emissionsarmen Mobilitätskonzeptes.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

- Richtlinie 201/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU-Gebäuderichtlinie; fordert u. a. ab 01.01.2021 Niedrigstenergiehäuser im Neubau)
- Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung
- Anlage 1 und 2 zu § 4 KSG zu sektorspezifischen Reduktionszielen
- Satzung zur Umsetzung der Münchner Klimaziele (KlimaS) vom 20.07.2021

Weitere Grundlagen:

- „Leitlinie Ökologie – Klimawandel und Klimaschutz“ der LHM
- Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM)
- Die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien wurden gemäß o.g. Ausführungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

7.2.10 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Die Entsorgung der Abfälle der postalischen Nutzung erfolgt derzeit für Restmüll durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private

Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt.

Sparten für die Abwasserentsorgung sind in der Arnulfstraße und in der Wilhelm-Hale-Straße vorhanden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entsorgung der Hausabfälle erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM), gewerbliche Abfälle werden durch private Abfallwirtschaftsbetriebe entsorgt. Das Konzept sieht eine zentrale, umweltfreundliche und nutzerfreundliche Abholung im dritten Untergeschoss vor. Freiflächen werden von Flächen für die Müllentsorgung freigehalten. Die Entsorgung des Abwassers wird über das in der Wilhelm-Hale-Straße bestehende Kanalsystem der Münchner Stadtentwässerung (MSE) gewährleistet. Retentions- und Versickerungsflächen ermöglichen die Bewirtschaftung anfallender Oberflächenwasser im Quartier, sodass das Kanalsystem auch bei Starkregenereignissen nicht belastet wird.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beiden gemäß Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a zulässigen Gebäude im MK 5 und 6 errichtet werden. Die Gebäude innerhalb des Sondergebietes postalische Nutzung würden unter Maßgabe der postalischen Nutzung bestehen bleiben. Die Umweltbelange Abfall und Abwasser sind dadurch nicht berührt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind:

- Zentrale Gemeinschaftsanlage Müll im dritten Untergeschoss mit ausreichend Sammelbehältern für Trennung der Müllarten und ausreichend lichter Höhe für die Erreichbarkeit mit Müllentsorgungsfahrzeugen.
- Festsetzung von Retentionsvolumen auf den Dachflächen und oberhalb der Decke der GTGa sowie Festsetzung von Versickerungsanlagen für eine leistungsfähige Wasserbewirtschaftung auch bei Starkregenereignissen zur Entlastung des städtischen Abwassersystems.

Maßnahmen, die aufgrund bestehender gesetzlicher Grundlagen und Regelwerke im Bauvollzug anzuwenden sind:

- Ausgestaltung des Abfallentsorgungskonzeptes (Sammlung, Trennung und Bereitstellung an zentraler Stelle sowie der Abrechnung) unter Berücksichtigung der städtischen Satzungen und Verordnungen (z.B. Allgemeine Abfallsatzung, Hausmüllentsorgungssatzung, Gewerbeabfallverordnung)

Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind:

- Fachgerechter Ausbau und fachgerechte Entsorgung von belasteten Materialien und Bauelementen beim Gebäudeabbruch (z.B. Asbest, Styropor, KMF, PAK, etc.) unter fachgutachterlicher Begleitung und unter Berücksichtigung der geltenden arbeitsschutzrechtlichen und emissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Separierung von Stör- und Fremdstoffen beim Abriss von Gebäuden und getrennte

Entsorgung.

- Recycling bzw. fachgerechte Entsorgung nicht kontaminierter, mineralischer Bau-
restmassen.
- Entfernung und fachgerechte Entsorgung schadstoffbelasteter Böden.
- Quartiersübergreifende Sicherung der Müllentsorgung innerhalb der GTGa.

Darstellung, wie die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Abfälle:

- Allgemeine Abfallsatzung
- Hausmüllentsorgungssatzung
- Gewerbeabfallverordnung
- Gewerbe- und Bauabfallentsorgungssatzung
- Hausratsperrmüll-, Wertstoff- und Problemmüllsatzung
- Gartenabfallentsorgungssatzung

Abwasser:

- Entwässerungs- und Entwässerungsabgabensatzung
- Reinhaltungsverordnung der LHM
- Grundstückskläranlagenverordnung der LHM
- Abwasserverordnung des Bundes

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Es sind die Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebs für die Entsorgung von Abfällen sowie die Anforderungen der Abwasserentsorgung soweit berücksichtigt, dass die Entsorgung im Bauvollzug umgesetzt werden kann.

7.2.11 Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Die Planung erweitert das bestehende innerstädtische Siedlungsgefüge um Wohnnutzungen sowie wohnverträgliches Gewerbe und sonstige im Wohnumfeld übliche (z.B. Kindertageseinrichtungen) und verträgliche Nutzungen (z.B. Hotel). Besondere Gefährdungspotentiale, insbesondere durch Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Seveso-II-Richtlinie), sowie durch natürliche Umweltgefahren wie hochwassergefährdete Wasserläufe, konnten weder im Planungsgebiet noch in dessen Umfeld festgestellt werden. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Planungsgebietes sowie den vorgefundenen Umfeldbedingungen ist deshalb von Risiken wie schweren Unfällen und Katastrophen, die Menschen oder die Umwelt gefährden können, dem Grunde nach nicht auszugehen.

7.2.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Klima im Kapitel 7.2.6 verwiesen. Unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen ist trotz der künftig höheren Versiegelung und der damit verbundenen Wärmespeicherung der Gebäude und Belagsflächen

mit keinem relevanten Anstieg der Durchschnittstemperatur im Gebiet zu rechnen. Allerdings sind gerade Prognosen für Extremwetterereignisse aus heutiger Sicht kaum möglich

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft keine Vorgaben zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die später im Bauvollzug verwendet werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die voraussichtlich verwendeten Stoffe bauaufsichtlich zugelassen und genormt sein werden und dass nach dem Stand der Technik für Erdarbeiten, die Erstellung von Gebäuden und Herstellung der Freiflächen gearbeitet wird.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG), der auszugleichen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BayStMLU, ergänzte Fassung 2003) ermittelt. Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichserfordernis erfolgte auf Basis der Strukturtypenkartierung in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a. Aus diesem Grund werden Eingriffe nur im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Fl. Nr. 211/16) sowie auf den zu begrünenden bzw. parkartig zu gestaltenden Flächen der Baugebiete ermittelt, sofern diese nicht versiegelt oder überbaut sind. Dazu zählt auch die Fläche im Sondergebiet mit einer zu Gunsten der Allgemeinheit gesicherten Dienstbarkeit mit dem Zweck G+R+Grünfläche (Gehrecht, Radrecht und Grünfläche, Fl. Nr. 211), die unterbaut ist. Der überwiegende Anteil der Flächen, in denen ein Eingriff erfolgen wird, ist einer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen (10.493 m²). Eine hohe Bedeutung wird insbesondere Siedlungsgehölzen alter Ausprägung zugeordnet (362 m²). Aufgrund des bestehenden Baurechts ist dieser Flächenanteil trotz der zum Teil großen Anzahl an Bäumen im Planungsgebiet gering. Der übrige Anteil wird aufgrund der Beschaffenheit der Flächen einer geringen Bedeutung zugewiesen (1.990 m²).

Der Ausgleichsbedarf wird durch die Bewertung der Eingriffsschwere ermittelt, folgende Faktoren wurden für die unterschiedlichen Vegetationsstrukturen angenommen:

- hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 2, Ausgleichsbedarf 724 m²
- mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 1, Ausgleichsbedarf 10.493 m²
- geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Faktor 0,6, Ausgleichsbedarf 1.990 m²

Die Bilanzierung ergab für das Vorhabengebiet ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 13.207 m².

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden nicht angerechnet, gleichwohl der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a abnimmt und sich die Grünausstattung durch Neupflanzungen deutlich gegenüber dem bestehenden Baurecht erhöhen wird. Dies wird damit begründet, dass der Nutzungsdruck auf die künftigen Freiflächen deutlich höher sein wird, als dies im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a der Fall war.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht in Kapitel 2 jedem Schutzgut

zugeordnet und jeweils im Unterabschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ detailliert beschrieben.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben werden nicht im Planungsgebiet selbst, sondern in der Gemarkung Langwied nachgewiesen.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist umgeben von biotopkartierten, naturnahen Waldflächen (West- und Südseite, im Süden zudem Teil des LSG "Aubinger Lohe und Mooschwaige") sowie Ausgleichsflächen (Gehölz, Extensivgrünland nördlich). Die aktuelle Ackernutzung stellt ein Störelement im landschaftlichen Kontext dar.

Als Entwicklungsziel wird ein artenreiches Extensivgrünland mit Säumen in Kombination mit Waldrandentwicklung an der Nordseite angestrebt. Eine inhaltliche Abstimmung mit den Zielsetzungen und Pflege- und Entwicklungsplänen der angrenzenden und umgebenden Ausgleichsflächen ist erforderlich.

7.4 Europäischer Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt in ca. 3 km Entfernung zum nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Nymphenburger Schlosspark“. Im Planungsgebiet selbst gibt es keine Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA-2000.

Auswirkungen der Planung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA-2000-/FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder seinen Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen würden, sind durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 nicht gegeben. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7.5 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können.

Daher wurden im Rahmen des Vorhabens im Jahr 2019 die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken erfasst, und es erfolgte eine Kartierung hinsichtlich seltener und/oder bedrohter Pflanzenarten.

Im Jahr 2023 erfolgte eine Nachkartierung, da zu diesem Zeitpunkt die öffentliche Grünfläche östlich der Paketposthalle außerhalb des Planungsgebietes fertiggestellt war und die südlich der Paketposthalle liegende, im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a dinglich gesicherte Fläche auf dem Tiefhof mit einer Blühmischung eingesät war.

Darüber hinaus wurde für das Vorhabengebiet eine Baumbestandskartierung sowie eine Strukturkartierung durchgeführt (Stand 27.09.2023).

Die vorgenommenen Kartierungen ergaben folgende Situation:

Fledermäuse und andere Säugetiere

In den beiden Kartierungszeiträumen 2019 und 2023 erfolgten mehrere Begehungen zur Erfassung der Fledermaus-Vorkommen im Planungsgebiet. Dabei wurde neben der Erfassung im Bereich der Freiflächen auch im Herbst 2019 das Gebäude der Paketposthalle untersucht. Bei den Fledermäusen konnten bei den Begehungen im Jahr 2019 insgesamt sechs Arten, darunter Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Weißrandfledermaus, Braunes / Graues Langohr, Großer Abendsegler und Bartfledermaus, sicher beim Überfliegen

bzw. Jagen nachgewiesen werden, Soziallaute konnten nicht nachgewiesen werden. Es konnten weder in Gehölzen noch an/in den Gebäuden Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung gefunden werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Fledermäuse das Untersuchungsgebiet ausschließlich als Jagdgebiet nutzen. Diese wurden im Bereich der Baumgruppen im Westen und überwiegend auf den Flächen südlich der Paketposthalle detektiert und beobachtet.

Bei Begehungen im Jahr 2023 konnten nur wenige Individuen von bis zu drei Arten im Westen beobachtet werden, wobei die geringe Aktivität vermutlich auf die Änderung der Vegetation auf den Flächen südlich der Paketposthalle zurückzuführen ist.

Obgleich im Planungsgebiet ein hoher, teilweise alter Baumbestand vorliegt, ist das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit kein regelmäßig genutztes, adäquates Jagd- oder Nahrungshabitat, das sich durch die südlich der Paketposthalle neu angelegte Wiesenfläche gegenüber dem Aufwuchs zuvor im Nahrungsangebot verschlechtert hat.

Im Baumbestand fanden sich nur wenige Baumhöhlen für potenzielle Fledermausquartiere, Quartiere konnten hier nicht nachgewiesen werden. Quartiere an den Gebäuden oder in der Paketposthalle konnten derzeit ausgeschlossen werden. Jedoch gibt es auch hier Spechtlöcher im Putz, die potenzielle Quartiere darstellen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand als Ersatz für potenzielle Quartiere 24 Fledermauskästen notwendig, die vor dem Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume rechtzeitig im bestehenden Baumbestand östlich der Halle untergebracht werden können.

Für die anderen relevanten Säugetier-Arten (z.B. Biber, Wildkatze, Wolf) gibt es im Planungsgebiet derzeit keine geeigneten Habitate, oder das Planungsgebiet liegt außerhalb der bekannten und derzeit anzunehmenden Verbreitungsgebiete bzw. Wanderkorridore. Daher sind Vorkommen sonstiger relevanter Säugetier-Arten mit Sicherheit auszuschließen. Eine Betroffenheit ist nicht gegeben.

Vögel

Die ornithologischen Erfassungen ergaben 20 Vogelarten, die überwiegend das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste besuchten. Dabei handelt es sich weitestgehend um häufig vorkommende Vogelarten. Als gefährdete Art gem. Rote Liste Vögel Bayern wurde die Klappergrasmücke in Gebüsch südlich des Planungsgebietes und der auf der Vorwarnliste gem. Rote Liste Vögel Bayern gelistete Haussperling im Bereich der Bebauung kartiert. Nur für wenige Arten wurde im Planungsgebiet bzw. in der nahen Umgebung ein Brutnachweis gefunden (Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe; möglicherweise brütend: Klappergrasmücke).

Zur Wahrung der ökologischen Funktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand als Ersatz für potentielle Nistplätze 16 Vogelkästen notwendig, die vor dem Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume rechtzeitig im bestehenden Baumbestand östlich der Halle untergebracht werden können.

Reptilien

Die Reptilienerfassung ergab bei der Kartierung 2019 Nachweise von Zauneidechsen im südlichen Randbereich. Nach Fertigstellung der Fuß- und Radwege und öffentlichen Grünflächen konnten im Jahr 2023 keine Zauneidechsen mehr nachgewiesen werden, dies ist vermutlich auf die Störung durch die Freizeitnutzung und Hunde zurückzuführen. Demgegenüber konnten 2023 im Randbereich der Parkplatzflächen, der südlich gelegenen Baugrube und entlang der Süd- und Ostfassade der Paketposthalle vereinzelt Maueridechsen beobachtet werden. Selbige waren im Jahr 2019 noch nicht nachweisbar.

Tag- und Nachtfalter, Libellen und Heuschrecken

Im Jahr 2019 gab es kaum Habitate für Tagfalter. Mit der Umgestaltung des Daches des Tiefhofes als Blühfläche wurden neue Habitate für Tagfalter geschaffen, die von den typischen, mobilen Arten (Tagpfauenauge, kleiner Fuchs, Schachbrett (mind. 5 Exemplare), Schwalbenschwanz, Rapsweißling, Grünaderweißling, Gemeiner Bläuling, Distelfalter) besiedelt wurden. Bei den Nachtfaltern tritt insbesondere der Nachtkerzenschwärmer immer wieder im Umfeld der Bahngleise auf. Allerdings waren die Raupenfutterpflanzen –Weidenröschen-Arten und Nachtkerze – (noch) nicht nachweisbar.

Heuschrecken traten in den Randbereichen des Parkplatzes in mäßig häufiger Anzahl auf. Auf den südlich angrenzenden Flächen des Biotops Biotop Nr. M-0475-1 wurden nur wenige Exemplare der Ödlandschrecken (Rote Liste Bayern) gefunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese aufgrund der intensiven Freizeitnutzung ab 2023 wieder verschwinden werden. Amphibien sind aufgrund fehlender Lebensräume nicht zu finden.

Wildbienen

Im Planungsgebiet konnten insgesamt 13 verschiedene Wildbienenarten nachgewiesen werden. Darunter je eine Art der Roten Liste Bayern (*Megachile rotundata*) und der Roten Liste Deutschland (*Osmia spinulosa*). Diese beiden Arten konnten im Westen im Bereich der Kiesflächen und den Ruderalfluren angetroffen werden. Ein Weibchen der Luzerne-Blattschneiderbienen (*Meagchile rotundata*) konnte hier im Juni nachgewiesen werden. Die wärmeliebende Art ist momentan im Großraum München stark in Ausbreitung begriffen. Die polylektische Blattschneiderbiene sammelt bevorzugt an Fabaceen und kann durch ein gezieltes Blütenangebot (*Lotus*, *Medicago*, *Coronilla*) gut gefördert werden.

Die bedornte Schneckenhausbiene (*Osmia spinulosa*) konnte überaus zahlreich beim Blütenbesuch an Asteraceen auf den kiesigen Rohbodenflächen nördlich des Birketweg gezählt werden. Neben Asteraceen als Pollenquelle ist die oligolektische Mauerbienenart auf das ausreichende Vorhandensein von leeren mittelgroßen Schneckenhäusern angewiesen, in denen sie ihre Nester anlegt.

Pflanzenarten

Die Kartierungen ergaben keine Nachweise artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten entsprechend Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Um Gefährdungen der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu verhindern oder zu mindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind bzw. in der baulichen Umsetzung als vorbereitende oder begleitende Maßnahmen erfolgen

- Zur Minimierung der Kollisionsgefahr bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern ist eine den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasung (wie z. B. reflexionsarme Verglasungen und/oder Gestaltungen) zu wählen.
- Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich aus nichtfängigen Beleuchtungsanlagen zu errichten, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

- Verwendung von reflexionsarmen Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren
- Durchführung von Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und Wochenstufenzeiten,
- Kontrolle der Gebäude und Gehölze vor Abbruch bzw. Fällung auf Quartiere von Fledermäusen und Vögeln, im Sommer vor Baubeginn prüfen und ggf. vorhandene Höhlen oder Spalten so verschließen, dass ein Ausfliegen, aber kein Einfliegen möglich ist.
- Kontrolle der Gehölze unmittelbar vor Fällung auf Quartiere von Fledermäusen und bei vorgefundenem Besatz einer Höhle, den Baumabschnitt vorsichtig bergen und mit der Höhle in bestehende Strukturen versetzen
- Ökologische Baubegleitung
- Pflanzung und Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF), die über eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zu sichern sind.

Die folgenden Maßnahmen werden prophylaktisch festgelegt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bis zum Baubeginn Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze primär in den Bäumen entstehen. Die genaue Anzahl erforderlicher Vogelnist- und Fledermauskästen wird im Rahmen der o. g. letzten Baumkontrolle vor Baubeginn festgelegt, die Platzierung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden.

- Um den potenziellen Verlust weiterer Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten zu berücksichtigen, wird jedes (auch potenzielle) Fledermausquartier mit 3 Ersatz-Fledermauskästen kompensiert.
- Je entfallendem und mit einem Vogelnest besetztem Höhlenbaum bzw. einer Spalte sind zwei Vogelnistkästen in der Umgebung aufzuhängen. Dies muss möglichst einige Wochen bis Monate vor der Rodung der Bäume erfolgen.

Fazit

Eine Betroffenheit der weiteren gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) ist bei Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Für diese Arten sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG absehbar.

7.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die geplanten Baumaßnahmen führen in ihrer Gesamtheit zu unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. In der folgenden Matrix sind die wesentlichen Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt:

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)						
	Men- schen	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima	Orts- /Land- schafts- bild	Kultur- und Sach- güter

Menschen		x	x	x	x	x	x
Pflanzen und Tiere	x		x	x	x	x	
Boden	x	x		x	x		
Wasser	x	x	x		x		
Klima, Luft	x	x	x	x		x	
Orts-/Landschaftsbild	x	x			x		x
Kultur- und Sachgüter	x					x	

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern – soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die postalische Nutzung an diesem Standort aufgegeben wird, eignet sich das Planungsgebiet aufgrund seiner innerstädtischen und verkehrlich günstigen Lage sowie der umgebenden Wohn- und Gewerbebebauung für eine Umstrukturierung zu einem urbanen Gebiet. Mit der Errichtung von ca. 1.190 Wohneinheiten kann hier dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum in München Rechnung getragen werden.

Die Planungsalternative wäre eine Bebauung gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a, der im Bereich des Plangebietes zwei Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße, ein Sondergebiet „postalische Nutzung“ sowie öffentliche Grünflächen festsetzt.

Für die Entwicklung des PaketPost-Areals 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. Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14579) wurde dem Planungsverfahren zur Erstellung eines Masterplans für das Areal um die ehemalige Paketposthalle inklusive eines Nutzungskonzeptes für die Halle zugestimmt.

Die Eigentümerin hat daraufhin 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 unter Einbindung der Stadtpolitik beraten.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden im Vorfeld des Bebauungsplanes die beiden Büros beauftragt, in Varianten unterschiedliche städtebauliche Möglichkeiten einer Überplanung des Gebietes zu untersuchen. Die favorisierte Variante wurde als Masterplan weiterentwickelt.

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) beschlossen, für das PaketPost-Areal den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 aufzustellen und den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Grundlage der Verfahren ist der Entwurf des Masterplans von Herzog & de Meuron, Basel

und Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich. Dieser wurde zudem im Rahmen eines Bürgergutachtens 2021 diskutiert, anschließend weiter entwickelt und mehrfach der Stadtgestaltungskommission vorgestellt.

Der daraus entstandene Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde und BayStMUGV 2005). Die Festlegung des Untersuchungsumfangs erfolgte als schriftliche Abfrage anhand einer Checkliste. Der finale Stand der Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen lag am 26.06.2020 vor.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ. Zu den Themen Lärm, Verkehr, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder, Besonnung, Vegetation und Baumbestand, Artenschutz, Altlasten, Grundwasser, Entwässerung und Lufthygiene wurden die vorhandenen Fachgutachten ausgewertet und die Ergebnisse entsprechend in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die Bewertungen und Aussagen des schalltechnischen Gutachtens erfolgten anhand von Modellen und Berechnungen. Messungen vor Ort wurden für die Abstellanlage der DB-Netz AG südlich des Plangebietes durchgeführt. Das Gutachten orientiert sich an den anerkannten Regelwerken. Die erforderlichen Schallausbreitungsrechnungen für Verkehrslärm wurden gemäß DIN 18005 und der 16. BImSchV durchgeführt. Die Ermittlung und Beurteilung von Anlagenlärm erfolgte nach TA Lärm, die Ermittlung und Beurteilung von sozialen Einrichtungen (Schulen, usw.) sowie von Sportnutzungen nach der 18. BImSchV. Erschütterungen wurden nach DIN 4150, DIN 45669, DIN 45680, TA Lärm sowie auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes beurteilt.

Die Untersuchungen zu elektrischen und magnetischen Felder erfolgten auf der Grundlage der 26. BImSchV.

Für die Beurteilung der lufthygienischen Vorhabenwirkungen wurden die 39. BImSchV und Kriterien der TA Luft herangezogen.

Die Überprüfung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im Planungsgebiet orientiert sich an der DIN 5034 bzw. der DIN EN 17037.

Zur Erfassung der Pflanzenwelt wurden Vorgaben der jeweils aktuellen Kartieranleitungen der Biotoptypen sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen.

Faunistische Erfassungen vor Ort erfolgten für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen. Zudem wurden vorhandene Daten ausgewertet. Die Untersuchungen der Tiergruppen wurden nach den allgemein anerkannten Methodenstandards durchgeführt. Die jeweiligen Untersuchungskonzepte wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bewertung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs basiert auf dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Bei der Bewertung der Altlastensituation wurden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung berücksichtigt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Grundwasser wurden Stichtagsmessungen an vorhandenen Grundwassermessstellen im Planungsgebiet zugrunde gelegt sowie

Angaben zum hundertjährigen Höchstgrundwasserstand von Seiten des Referats für Klima und Umweltschutz sowie des Kommunalreferates der Landeshauptstadt München ausgewertet.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima liegt eine Mikroklima-Bewertung für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen vor.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild wurde anhand einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung und eines Ballonversuchs vorgenommen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegt eine Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg vor.

Der Umweltbericht baut auf folgenden Fachgutachten auf:

Thema Verkehr

- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" – Schlussbericht, 18.06.2024
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" - Ermittlung Fahrgastaufkommen, 13.05.2024

Thema Mobilität

- PaketPost-Areal München Mobilitätsgutachten – Schlussbericht, 17.04.2024
- Erschließungskonzept Paketposthalle, 18.03.2024

Thema Schall

- Schalltechnische Untersuchung, IM - Paketpost-Areal, München, Messbericht Abstellanlage „Vorstellgruppe Nord“ der DB Netz AG, 09.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2147 "PaketPost-Areal" in München, 29.11.2024
- Schalltechnische Stellungnahme vom 08.01.2025

Thema Erschütterung

- Erschütterungstechnische Untersuchung, 07.05.2024

Thema elektrische und magnetische Felder

- Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder (EMF), 17.05.2024

Thema Lufthygiene

- Lufthygienische Untersuchung, 23.05.2024

Thema Windkomfort / Umströmung

- Analyse des Fußgängerwindkomforts, 10.05.2023
- Windumströmungssimulation und Bewertung des Windkomforts nach VDI 3787, 27.05.2024

- Verbesserung des Windkomforts auf den Dächern Addendum zu Windumströmung und Bewertung des Windkomforts, 17.05.2024

Thema Winddruck / -sog

- Untersuchung diverser Wind Engineering – Aspekte (Windkanaltests): Auswirkungen der Neubebauung (Türme) auf die Windlasten der bestehenden Paketposthalle, 27.11.2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Ist-Zustand der Halle sowie zum Einfluss der zukünftigen Nutzung und der geplanten Neubebauung, 21.02.2024

Thema Energie

- München, Paketpostareal, Energieversorgung, 30.10.2024

Thema Grundwasser - Aufstauberechnung

- Grundwassersituation, Grundwasseraufstau und technische Maßnahmen PG I Areal an der ehem. Paketposthalle, M Neuhausen, Arnulfstraße 195, 80634 München, 31.07.2024
- Plan D1b: Düker West und Ost, Grundriss, 05.07.2024
- Plan D2b: Düker West und Ost, Grundriss, Überlagerung mit geplanter Flächennutzung, 05.07.2024
- Plandarstellung der GWGleichen und -differenzen für das BV mit Drainagemaßnahmen HHW, 04.07.2024

Thema Entwässerung

- Integriertes Regen- und Grauwasserkonzept mit Klimaanpassung mit 12 Anlagen, 29.11.2024

Thema Klima

- Mikroklima-Bewertung für austauscharme Hochdruck-Sommerwetterlagen, 02.12.2023

Thema Boden / Kampfmittel / Altlasten

- Untersuchungsbericht zur Baugrundvorerkundung, 23.03.2023
- Baugrunderkundung „PaketPost – Areal“, 04.11.2020
- Orientierende Altlastenuntersuchung, 29.03.2018
- Abschlussbericht historisch-genetische Recherche Kampfmittel (HgR-Km) und historische Recherche (HR) Altlasten “PaketPost– Areal „Arnulfstraße, München, 10.08.2020
- Kampfmittelfreigabe, 11.12.2002

Themen Stadtbildverträglichkeit und Denkmalschutz

- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhaus-Ensemble auf dem ‘PaketPost-Areal’ in München-Neuhausen, 30.10.2024
- Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg, Oktober 2024

Thema Hochhausstudie

- Gegenüberstellung Hochhausstudie, 13.05.2024

Thema Besonnung und Verschattung

- Besonnungs- und Verschattungsstudie zum Bebauungskonzept des „Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147“ der Landeshauptstadt München, PaketPost-Areal, in München – Neuhausen, 24.05.2024
- Gutachten Verschattung, Besonnung und solare Einstrahlung, 15.03.2024

Thema Natur- und Artenschutz

- Baumartenliste, 27.09.2023
- Bestand und Bewertung des Baumbestandes, Bestand Strukturen und Nutzung, 27.09.2023
- Strukturtypenkartierung, 08.11.2019
- Plan Eingriffsbilanzierung, 20.10.2023
- Pflege- und Entwicklungskonzept externe Ausgleichsfläche Langwied, 15.07.2024
- Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), 14.09.2023
- Verteilung der Nistkästen auf die Gehölze in der Umgebung der alten Paketposthalle, 17.07.2024

Thema Brandschutz

- Personenstromanalyse der Entfluchtung, 10.11.2023
- Numerische Strömungssimulation der Brandentrauchung Brandszenario – LKW-Brand mit 60 MW, 13.11.2023
- PaketpostAreal „Brandschutztechnische Baubeschreibung“, 29.02.2024
- Paketposthalle „Brandschutztechnische Baubeschreibung“, 29.02.2024
- Brandschutzplan (V9.2), 03.07.2024

7.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Infolge der Planung sind für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Falls vorhabenbedingt eine über das in der Planung vorgesehene Maß hinausgehende Beseitigung von Bäumen erforderlich wird - insbesondere Höhlenbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel - sind Kontrollen von möglichen Brut- und Lebensstätten durchzuführen.

Die Besiedelung der angebrachten Nisthilfen für Höhlenbrüter bzw. der installierten Fledermauskästen sollte im zweiten und dritten Jahr nach Anbringung untersucht werden. Falls sich dann herausstellt, dass die Nisthilfen / Fledermauskästen von den Tieren nicht angenommen werden, ist in Abstimmung mit sachkundigen Zoologen nachzubessern.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden aufbauend auf der Bestandserhebung und -bewertung sowie den Projektbeschreibungen und ermittelten Wirkfaktoren für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt. Zu den Schutzgütern lagen Fachgutachten vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist zwischen der Arnulfstraße, der Wilhelm-Hale-Straße, dem Birketweg und der S-Bahn-Stammstrecke hohen Verkehrslärmpegeln ausgesetzt. Auf die Verkehrslärmkonflikte kann durch Grundrissorientierungen, Schallschutzkonstruktionen und passive Maßnahmen (Schallschutzfenster mit fensterunabhängigen Lüftungen), lärmabgewandte Orientierung von schützenswerten Freibereichen oder Errichtung von Abschirmungen geeignet reagiert werden. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind in Teilen als wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen, sind aber projektspezifisch unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten abwägungsfähig.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Beeinträchtigung umgebender Betriebe vermieden. Zum Schutz der Plangebäude sowie der Umgebung vor gewerblichem Anlagenlärm aus dem Plangebiet werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus sind organisatorische Maßnahmen (insbesondere bei Veranstaltungen in der Paketposthalle) umzusetzen.

Aufgrund der im Norden des Planungsgebietes verlaufenden Trambahnlinie und der im Süden befindlichen S-Bahnstammstrecke und Gleise der DB sind Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. In diesem Zusammenhang sind für die geplanten Gebäude technisch konstruktive Maßnahmen vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Bahnlinie wurden auch Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder näher untersucht. Da die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Planungsgebiet zuverlässig eingehalten werden können, sind keine Festsetzungen bzw. keine Schutzmaßnahmen gegenüber elektrischen und magnetischen Feldern erforderlich.

Im Hinblick auf die natürliche Belichtung wurde ermittelt, dass für die geplanten Gebäude innerhalb der Bauräume eine ausreichende Belichtung zum überwiegenden Teil nachgewiesen werden kann. In den belichtungskritischen Bereichen kann eine ausreichende Belichtung durch eine entsprechende Grundrissgestaltung hergestellt werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wurde durch eine entsprechende Festsetzung für die Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen sichergestellt. Soweit in kleineren Teilbereichen, insbesondere in den unteren Geschossen, eine ausreichende Belichtung nicht hergestellt werden kann, können hier sinnvoll z. B. gewerbliche Räume, Fahrradräume oder Eingangsbereiche angeordnet werden.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung werden vielseitige parkartige öffentliche Grünflächen und öffentlich gesicherte Freiflächen in der Paketposthalle jeweils mit Naherholungsfunktion geschaffen sowie Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt. Innerhalb der privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen sind zudem zahlreiche Kinderspielflächen geplant. Zur Vermeidung von Angsträumen ist auf eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege im Plangebiet zu achten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Aufgrund der geplanten GTGa für das PaketPost-Areal kann der Großteil an

Bestandsbäumen nicht erhalten werden. Die sich in den randlichen Bereichen befindlichen Bestandsbäume in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie in der öffentlichen Grünfläche „Postwiese“ bleiben erhalten. Die schützenswerten Bestandsbäume in der „Postwiese“ werden zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung der Grünflächenanteil gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Zusätzlich ist eine intensive Begrünung auf den Dächern und an Fassaden festgesetzt.

Dies führt zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen und bildet die Grundlage für eine Erhöhung der Artenvielfalt im Planungsgebiet.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden im Planungsgebiet Vorkommen der Mauereidechse, verschiedene Fledermausarten, häufige Vogelarten sowie Tagfalter- und Heuschreckenarten sowie Wildbienen erfasst. Amphibien wurden im Planungsgebiet nicht nachgewiesen.

Für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien sind entsprechende Vermeidungs- und z. T. auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen (s.u.).

Die Ausgleichsflächen sowie die Entwicklungsmaßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Schutzgut Fläche / Boden

Trotz der Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Flächen in ein urbanes Gebiet und der Neuschaffung umfangreicher öffentlicher Grünflächen und privater Freiflächen kann der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht reduziert werden, da ein Großteil des Plangebietes mit einer GTGa unterbaut wird, um das PaketPost-Areal oberirdisch autofrei zu halten.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen und der nutzungsbedingten Auffüllung ist eine fachkundliche Begleitung und Entsorgung der verunreinigten Böden bei der Baugrundfreimachung notwendig. Eine Gefährdung des Grundwassers sowie eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung können mögliche vorhandene Kampfmittelvorkommen geräumt und entsorgt werden und damit die potenzielle Belastungssituation auch für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser aufgehoben werden.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf das Grundwasser sind Auswirkungen aufgrund der geplanten dreigeschossigen Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) sowie der Unterbauung der Paketposthalle mit einem Konzertsaal zu erwarten. Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Diese führen auch dazu, dass der Grundwasseraufstau auf ca. einen Zentimeter reduziert werden kann.

Im Zusammenhang mit den im Gebiet vorhandenen z. T. schadstoffbelasteten Böden ist im Hinblick auf das Grundwasser kein zwingender Sanierungsbedarf gegeben.

Durch die geplanten Maßnahmen des (Regenwasser-)Konzeptes kann die Grundwasserneubildung und die Verdunstung gegenüber dem Bestand gesteigert werden, der Direktabfluss wird reduziert.

Durch die Speicherung von Regenwasser für die Bewässerung erfolgt eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs im Quartier.

Die Planung sieht eine Speicherung/ Verdunstung von Niederschlagswasser auf den

Dächern der Baugrundstücke vor. Aufgrund der großflächigen Unterbauung durch die GTGa ist eine Kombination mit technischen Maßnahmen (z. B. Versickerungsmulden, Rigolen) erforderlich. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist hingegen eine flächige Versickerung möglich.

Schutzgüter Luft und Klima

Die stark befahrenen Verkehrswege an der Arnulfstraße und der Wilhelm-Hale-Straße sowie der Schienenverkehr in der Arnulfstraße stellen lufthygienische Vorbelastungen durch Stickoxide und Feinstaub dar. Durch die Verwirklichung der Planung erhöht sich das Verkehrsaufkommen weiter.

Im Hinblick auf die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wurde ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV an allen Plangebäuden und auf der gesamten Planungsgebietsfläche zuverlässig eingehalten werden.

Lediglich im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten werden erhöhte Luftschadstoffbelastungen prognostiziert. Es werden daher Festsetzungen getroffen, dass im Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrten Abstände zum geometrischen Mittelpunkt der Tiefgaragenein- und -ausfahrt einzuhalten sind und keine Lüftungstechnisch notwendigen Fenster anzuordnen sind.

Insgesamt sind für das Schutzgut Luft keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auch wenn es im Plangebiet zu keiner Reduzierung des Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand kommt, kann die Erhöhung der Grünausstattung und die intensive Begrünung der Frei- und Dachflächen die Auswirkungen des deutlich erhöhten Bauvolumens auf das Stadtklima ausgleichen. Die intensive Begrünung, etwa durch Großbäume, Dach- und Fassadenbegrünung und die vorgesehenen Retentionsflächen führen zu einem verbesserten Wasserhaushalt, zu einer stärkeren Verdunstung und damit zu positiven Effekten auf das Mikroklima. Helle Oberflächen vermeiden zusätzlich ein Aufheizen des Quartiers.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Umwandlung des gewerblich genutzten Gebietes mit der denkmalgeschützten Paketposthalle in ein urbanes Quartier mit drei Hochhäusern, mit großzügigen privaten und öffentlichen Grünflächen, wird das nähere Landschafts- und Ortsbild insgesamt deutlich verändert. Die beiden Hochhaustürme mit bis zu 155,0 m Höhe bilden zusammen mit der Paketposthalle ein markantes Ensemble und werden die Münchner Stadtsilhouette zukünftig maßgeblich mitprägen. Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich untersucht.

Das Areal wird mit dem Umfeld stärker verknüpft und ein Übergang zwischen den angrenzenden Bebauungen und dem neuen Quartier geschaffen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsumgriffs befindet sich das Einzeldenkmal Paketposthalle. Bodendenkmäler und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Umnutzung der Paketposthalle als öffentlich zugänglicher Freiraum sowie die geplanten kulturellen Nutzungen in den Untergeschossen bereichern das Kultur- und Freiraumangebot über das Plangebiet hinaus.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Paketposthalle ist unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft möglich.

Die Planung der beiden Hochhaustürme hat visuell deutlich wahrnehmbare Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, die Silhouette und auf das Baudenkmal Paketposthalle sowie

auf die Sichtbezüge im Stadtraum. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Ensemblebereiche der Stadt München wie das Nymphenburger Schlossrondell und den Olympiagelände haben. Die Planung kann als markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als Kulturprojekt sichtbar zu machen und München als offene und moderne Metropole zu repräsentieren.

Weitere Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen Energie, Abfälle und Abwässer werden im Umweltbericht entsprechende Hinweise und Empfehlungen gegeben. Eine geordnete Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Dachaufbauten der Plangebäude getroffen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besteht ein Ausgleichsbedarf. Dieser wird auf einer ca. 1,3 ha großen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Langwied nachgewiesen.

Artenschutz

Der Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten lokalen Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potenziell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten durch das Planvorhaben nicht oder nur unerheblich betroffen sind. Für diese Arten sind allgemeine Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen.

Für Mauereidechsen sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, für Fledermäuse sind Ersatzquartiere für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen, für Vögel sind Nistkästen als Ersatz für Baumhöhlen aufzuhängen.

Insgesamt wird das Vorhaben aus Sicht des strengen Artenschutzes als genehmigungsfähig eingestuft.

Fazit

Als Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der gültigen Umweltfachgesetze zu erwarten sind.

8. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	Fläche ca. (m²)	Anteil ca. (%)
Urbanes Gebiet	44.072 m ²	44 %
Sonstiges Sondergebiet	23.830 m ²	24 %
Straßenverkehrsflächen	13.930 m ²	14 %

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8.902 m ²	9 %
Öffentliche Grünflächen	8.443 m ²	9 %
Teiländerung des WA 21 im BP Nr. 1926a Fremdgrundstücke	254 m ²	0,3 %
Flächen gesamt	99.495 m²	100 %
Geschossfläche MU	242.110 m ²	
Wohneinheiten	ca. 1.190	
Einwohner*innen	ca. 2.860	
Arbeitsplätze	ca. 3.050	

Planungsumgriff	99.485 m ²
Bestand	
Überbaut / unterbaut	37 %
Befestigt nicht unterbaut	48 %
Unversiegelt	15 %
Versiegelt	85 %
Planung	
Überbaut / unterbaut	67 %
Befestigt nicht unterbaut	22 %
Unversiegelt	11 %
Versiegelt	89 %

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z.K.

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V

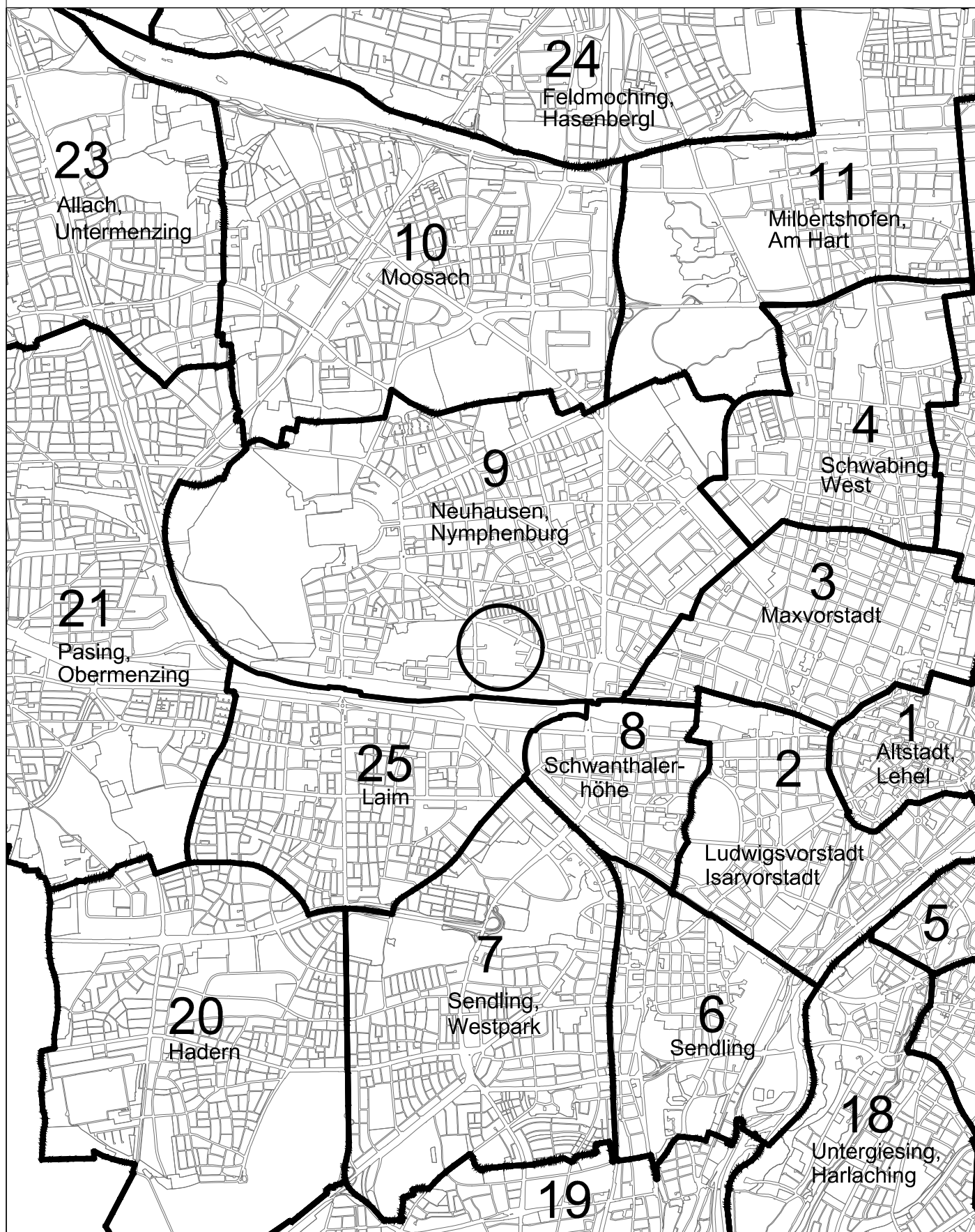
Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 9 – Neuhausen-Nymphenburg
 2. An den Bezirksausschuss 21 – Pasing-Obermenzing
 3. An den Bezirksausschuss 25 - Laim
 4. An die SWM GmbH
 5. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
 6. An das Kommunalreferat – RV
 7. An das Baureferat VR 1
 8. An das Baureferat
 9. An das Kreisverwaltungsreferat
 10. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
 11. An das Gesundheitsreferat
 12. An das Referat für Bildung und Sport
 13. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
 14. An das Mobilitätsreferat
 15. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
 16. An das Sozialreferat
 17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
 18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
 19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
 20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
 21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
 22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
 23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS wg. SoBoN
 24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
 25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
 26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
 27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
- jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....

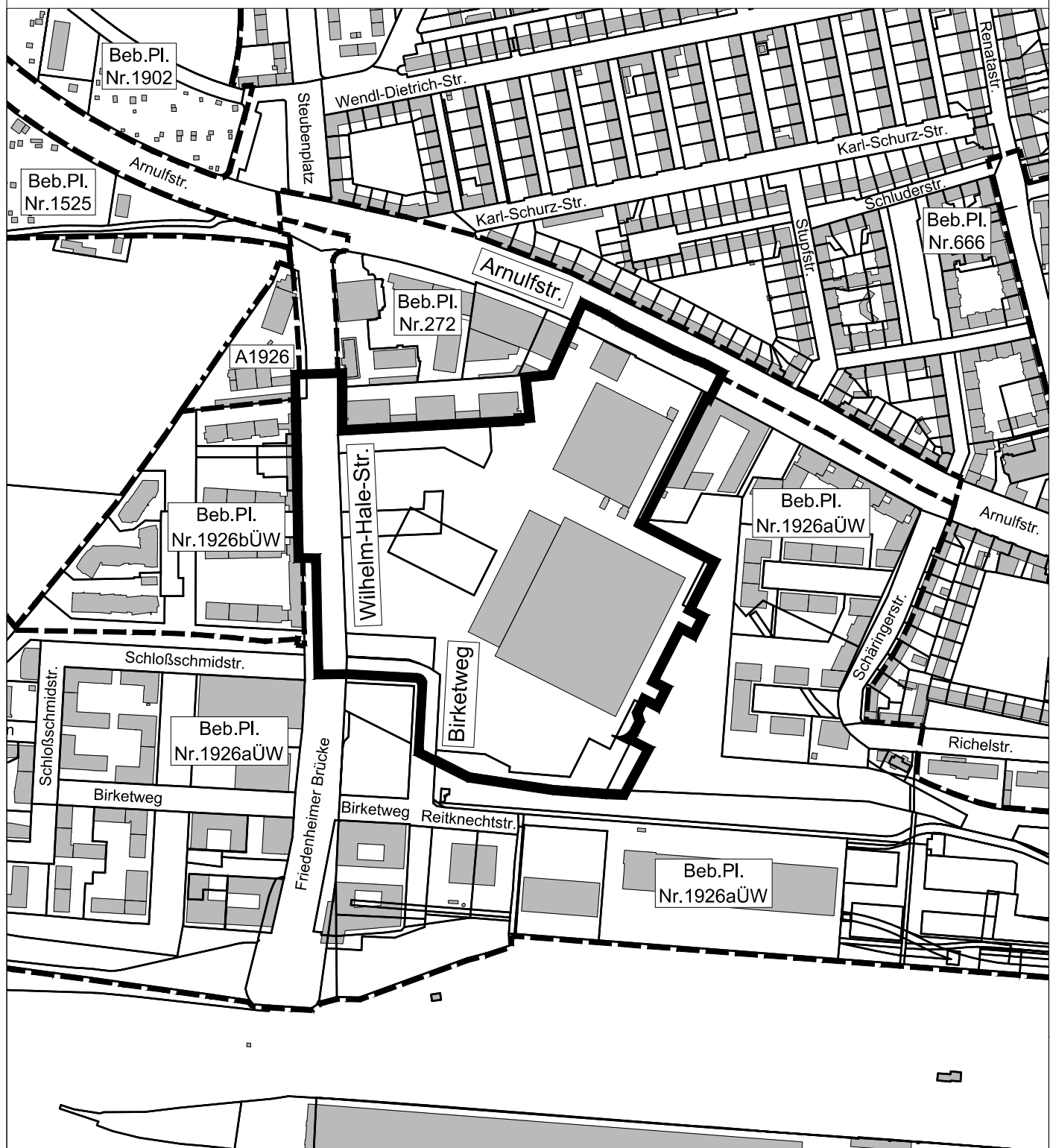


M = 1 : 50000

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Lage im Stadtgebiet



Lage der beabsichtigten
Überplanung



Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.
 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

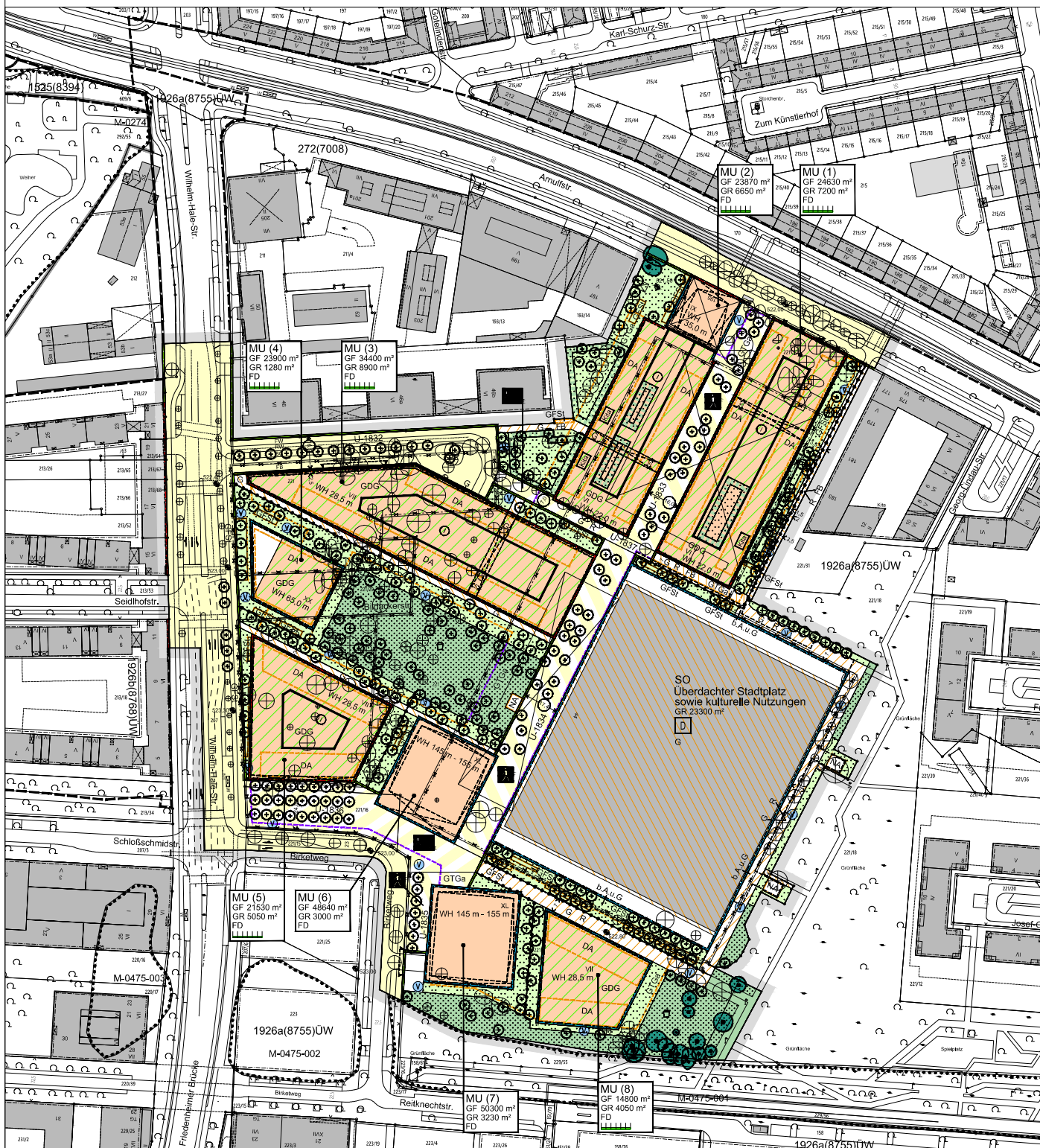
Bereich:

Arnulfstraße (südlich),
 Birketweg (nördlich und östlich),
 Wilhelm-Hale-Straße (östlich und südlich)
 (Teilverdrängung des Bebauungsplan Nr. 1926a)

- PaketPost-Areal -

Landeshauptstadt München
 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
 HA II / 22 V

am 24.09.2025



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 der Landeshauptstadt München

Bereich:

Arnulfstraße (südlich),
Birkelweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich und südlich)
(Teilverdrängung des Bebauungsplans Nr. 1926a)

- PaketPost-Areal -



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22P
HA II / 22V
HA II / 52



233-2024
PlanG 23.09.2025

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal –

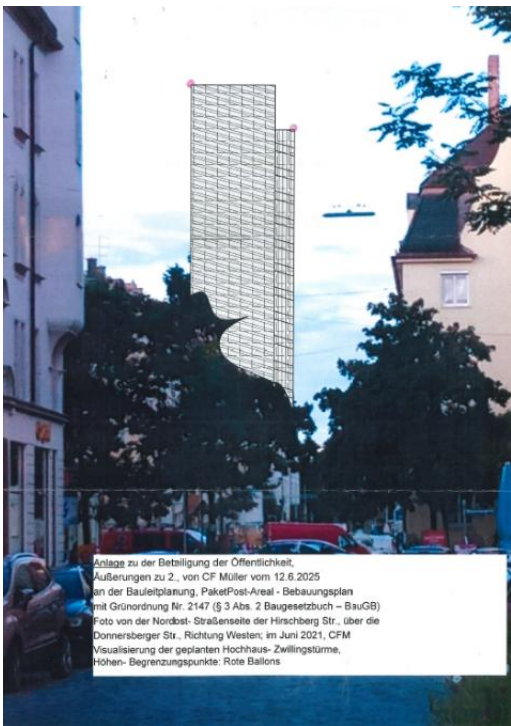
(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
1	1031	Verfahren Allgemein	Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben uns beim Projekt Paketposthalle engagiert, da wir glauben, dass es für die ökologische und ökonomische Zukunft der Stadt von großer Relevanz ist. Die Fülle der Unterlagen und des Materials in Ihren Bauauslegungen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 und PaketPost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind unmöglich in der gegebenen Frist von 30 Tagen zu bearbeiten. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Wir stehen für ein lebenswertes München, das nicht vollständig von Lärm, Verkehr und Beton gekennzeichnet ist. Wir möchten Sie in diesem besonderen Verfahren darauf hinweisen, dass die juristische Klärung zu vielen Punkten noch ausstehende ist. Insbesondere die Gültigkeit Bürgerentscheid „Hochhausstop“ ist nicht nur gesellschaftlich und moralisch ein Thema.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Landeshauptstadt München ist bewusst, dass die gerichtliche Entscheidung über das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ noch aussteht. Die Planungsunterlagen konnten vom 20.05.2025 mit 23.06.2025, d.h. insgesamt 35 Tage eingesehen werden. In dieser Zeit bestand auch die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Auf der digitalen Beteiligungsplattform BOM waren alle Unterlagen in dieser Zeit rund um die Uhr, auch an Wochenenden und Feiertagen, zugänglich. Durch die Rund-um-die-Uhr-Verfügbarkeit aller Unterlagen auf der digitalen Plattform, ihre thematische Gliederung sowie das Angebot persönlicher und telefonischer Beratung war eine angemessene und zumutbare Möglichkeit geschaffen, sich umfassend zu informieren und fristgerecht Stellung zu nehmen.
2	1015	Verfahren Alternative Planungsmöglichkeiten	Wie im Umweltbericht unter 7.7 dargelegt, wurden „anderweitige Planungsmöglichkeiten“, sprich ernstzunehmende Planungsalternativen bereits zu Beginn des Planungsprozesses im Jahr 2019 mit der Entscheidung für ein Masterplan-Verfahren ausgeschlossen. Der Investor konnte sich mit dem Masterplan-Entwurf des von ihm beauftragten Architekturbüros Herzog & de Meuron Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten durchsetzen. Alternative Varianten zum Planungskonzept - bei Einhaltung der frühzeitig festgelegten Eckdaten - wurden lediglich im Rahmen des Masterplan-Verfahrens in 2019 von den beauftragten Büros vorgelegt und im Begleitgremium unter Einbindung der Stadtpolitik sowie in der Stadtgestaltungskommission, also bewusst ohne öffentliche Beteiligung, diskutiert und verworfen. Von da ab wurde der Masterplan ohne Planungsalternative bis zur B-Plan-Reife weiterentwickelt. Dieses Vorgehen deutet auf einen „Paradigmenwechsel“ in der Planungskultur der LH München hin. So formuliert von	Ein wesentlicher Grund für die Wahl eines Masterplanverfahrens war beim PaketPost-Areal die besondere Aufgabenstellung der Revitalisierung der denkmalgeschützten Paketposthalle. So war eine intensivere Bearbeitungstiefe als bei einem regulären städtebaulichen Wettbewerb möglich und es konnte 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 besonders qualifiziertes Planungsbüro gewonnen werden, das insbesondere für die Auseinandersetzung mit vergleichbar großen Industriedenkmälern steht und Erfahrung in der Entwicklung innerstädtischer Quartiere hat. Planungsalternativen (u.a. mit niedrigeren Hochhäusern) wurden durch das Planungsbüro untersucht und sind auf der städtischen Projektwebsite unter www.muenchen.de (https://stadt.muenchen.de/infos/paketpost-areal.html) einsehbar. Im Rahmen der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Stadtplaner Richard Adam in einem Kommentar in der Sammlung „Hochhausdebatte 2021 – Alpenpanorama oder Hochhaus-Skyline“ (Münchner Forum): „...Mussten in der Vergangenheit für bedeutende Planungsgebiete alternative Planungen z.B. über Wettbewerbe, Plangutachten, u.s.w. mit der Möglichkeit, die interessierte Öffentlichkeit zu beteiligen erarbeitet werden, so läuft es jetzt nach dem Schema „potenter Investor, prominenter Architekt, spektakuläres Projekt“. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird reduziert auf werbewirksame Informationsveranstaltungen, die von den Investoren mit Hilfe professioneller Marketingagenturen durchgeführt werden. Eine effektive Beteiligung der Öffentlichkeit beschränkt sich auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung der B-Plan-Entwürfe, nachdem alle relevanten Planungsentscheidungen bereits getroffen wurden. An dieser Situation wird auch ein Bürgergutachten nichts ändern, falls die Planungsvorgaben nicht grundlegend zur Disposition gestellt werden können...“	Planung wurden unterschiedliche Varianten für die Bebauung des PaketPost-Areals diskutiert. Während des Planungsprozesses fanden mehrere Kolloquien des Planungsteams mit dem Begleitgremium statt. Hier wurden jedoch keine abschließenden Entscheidungen getroffen. Da zur Entwicklung des Planungskonzeptes ein Masterplanverfahren gewählt wurde, erfolgte im weiteren Verfahren auch eine intensive Einbindung der Kommission für Stadtgestaltung. Zwei 155 m hohe Türme wurden im Zusammenspiel mit der Halle und dem Gesamtkonzept als beste Lösung bewertet. Sie beziehen sich mit ihrer Höhe und der konkaven Fassade auf die Halle und das geschwungene Hallendach. Ihre Ausformung und Gestaltung wurde dreimal in der Kommission für Stadtgestaltung öffentlich diskutiert, mehrmals überarbeitet und grundsätzlich positiv beurteilt, zuletzt in der Sitzung vom 09.05.2023. Die Türme sind Bestandteil der Masterplanung für das PaketPost-Areal, der der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt hat. Ein Gebot, alle diskutierten Entwurfsalternativen öffentlich vorzustellen, besteht nicht. Auf einen „Paradigmenwechsel“ in der Planungskultur der Landeshauptstadt München kann aus dem für das PaketPost-Areal gewählten Masterplanverfahren nicht geschlossen werden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat dem Verfahren in diesem Fall aus den o.g. Gründen zugestimmt. Bei jedem anstehenden städtebaulichen Projekt wird in einer Einzelfallprüfung abgeklärt, welche Art von Planungsverfahren am besten zur Bewältigung der jeweiligen Herausforderungen geeignet ist und zur Anwendung kommen soll. In vielen Fällen werden nach wie vor Planungswettbewerbe durchgeführt. Zu Beginn des Masterplanverfahrens führte die Eigentümerin am 15.01.2019 eine erste Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durch, wo die Bürger*innen auch Gelegenheit zur Stellungnahme und zum Austausch hatten.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Ergebnisse der Masterplanung und das damalige Votum der Stadtgestaltungskommission wurden der Öffentlichkeit am 23.07.2019 und 24.07.2019 bei einer Informationsveranstaltung im Backstage vorgestellt. Der Stadtrat hat im Januar 2021 das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, ein Bürger*innengutachten durchzuführen. Dieses Format ist ein besonders demokratisches Instrument, das vor allem bei Themen angewandt wird, die kontrovers diskutiert werden und die für die gesamte Stadt von Bedeutung sind. An vier Tagen im Oktober 2021 nahmen 112 zufällig ausgewählte Münchner*innen teil, die sich intensiv mit vielschichtigen Themen und Inhalten auseinandersetzten und abschließend konkrete Empfehlungen aussprachen. Das Ergebnis wurde dem Stadtrat vorgelegt und hatte die Überarbeitung des Masterplans zur Folge: So wurde, entsprechend der Empfehlung der Bürger*innen u.a. mehr ebenerdiges öffentliches Grün geschaffen, die Unterbauung reduziert und ein zentraler Quartierspark geplant. Ergänzend zum Bürger*innengutachten hat der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg 2021 einen eigenen Partizipationsprozess zur Entwicklung des Paket-Post-Areals durchgeführt. Die Ergebnisse wurden geprüft und, soweit rechtlich und räumlich möglich, in der weiteren Planung berücksichtigt. Dem Einwand, die Beteiligung der Öffentlichkeit beschränke sich nur auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung der Bebauungsplanentwürfe, kann nicht gefolgt werden.
3	M1023	Verfahren Abwägung, Gutachten	Im Bebauungsplan-Verfahren sind nach § 1 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundlage für diese Abwägung sind die Gutachten für dieses Verfahren, beauftragt von der BÜSCHL-Unternehmensgruppe. Es entsteht der Verdacht von parteiischen Gutachten, dass dadurch öffentliche Belange weniger beachtet und gewichtet werden und damit eine Abwägung einseitig zugunsten der privaten Belange der BÜSCHL-Unternehmensgruppe erfolgt.	Beim PaketPost-Areal handelt es sich um ein privates Projekt, so dass die Beauftragung und Finanzierung der Gutachten durch die Planungsbegünstigten erfolgt. Bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wird im sog. Scoping-Verfahren, das vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München organisiert und durchgeführt wird, der Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Gutachten abgestimmt. Beteiligt sind Vertreter*innen der Stadtplanung und der betroffenen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ein Beispiel ist im Gutachten zu diesem BPlan-Verfahren die Untersuchung der Sichtbarkeit der geplanten Hochhaus-Zwillingstürme aus unterschiedlichen Standorten in München. Nicht beachtet wurde ihre deutliche Sichtbarkeit vom Stadtviertel Neuhausen aus. Fast unmittelbar benachbarte Hochhäuser mit geringer Höhe (z.B. "Friends" an der Friedenheimer Brücke) sind im weiteren Stadtviertel nicht oder kaum sichtbar. Die geplanten Zwillings-Hochhaustürme der BÜSCHL-Unternehmensgruppe sprengen durch ihr alleinstellendes Merkmal der Höhe (dominant sichtbar auch von der Donnersberger Straße) das gewachsene Stadtbild Neuhausens durch ihr "Branding". Aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhaus-Ensemble auf dem PaketPost-Areal in München Neuhausen, Zitat: "...werden [sie] die stadträumliche Situation maßgeblich verändern." Die beschriebene maßgebliche Veränderung der stadträumlichen Situation, um die überüblichen Dichten zu erreichen zeigt bereits im vorliegenden BPlan-Entwurf eine dichte Wohnbebauung ohne sozialverträgliche Abstandsflächen, als Indikator für zukünftig zu erwartendes soziales Problemgebiet. Zusätzlich zeigen die benachbarten "Friends" mit teilweise als bewohnt kaschierten tatsächlich leerstehenden sogenannten 'Investitions-Wohnungen' beispielhaft auch eine zu befürchtende Entwicklung im PostAreal-Gebiet. Die gesellschaftlich propagierte Herausforderung und Planung für eine Stadtentwicklung im Gleichgewicht wird missachtet. Zur Ergänzung Fotoaufnahme von der Nordost-Straßenseite der Hirschbergstraße, von der Donnersbergerstraße Richtung Westen. Mit der Visualisierung in Strichtechnik auf dem Foto die geplanten Hochhaus-Zwillingstürme auf dem PaketPost-Areal, die roten Ballons auf dem Foto sind Höhen-Begrenzungsmarkierungen der Hochhaus-Zwillingstürme, gesetzt durch die BÜSCHL-Unternehmensgruppe	städtischen Fachdienststellen. Die Erstellung der Gutachten erfolgt von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß der gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher enger Abstimmung aller Beteiligten. Die Gutachten werden abschließend von den Fachdienststellengeprüft und plausibilisiert. Der Einwand, dass durch parteiische Gutachten die Abwägung – zu Lasten der öffentlichen Belange – einseitig zugunsten der privaten Belange der Planungsbegünstigten ausfällt, ist deshalb nicht zutreffend. Bei der Auswahl der über 30 Standorte für die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung war das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingebunden. Zusätzliche Standorte, die von externen Fachdienststellen empfohlen wurden, wurden geprüft. Zur Abdeckung eines repräsentativen Betrachtungsspektrums innerhalb des Stadtraums erfolgte aus über 50 geprüften Standorten eine Auswahl von über 30 an stadtbild- und objektrelevanten Betrachtungsstandorten anhand städtebaulicher und denkmalpflegerischer Kriterien. Zu untersuchen war insbesondere, ob und in welchem Umfang die Wahrnehmbarkeit und die Wirkung von Einzeldenkmälern und denkmalgeschützten Ensembles, der Stadtsilhouette sowie von stadtbildprägenden Grünflächen und anderen Freiräumen beeinträchtigt wird. Um dem Projekt gerecht zu werden, wurde zusätzlich den Münchner*innen die Möglichkeit gegeben, anhand eines Höhentests mit Fesselballons (durchgeführt am 30.09.2021) sich ein eigenes Bild von den zu erwartenden Auswirkungen zu machen. Die Ankündigung diesen Höhentest erfolgte über öffentliche Medien. Für das Gutachten wurde eine repräsentative Anzahl an stadtbildrelevanten Betrachtungsstandorten mit Blickbezug zum geplanten Hochhausensemble im PaketPost-Areal ausgewählt, so dass dessen zu erwartende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, die Silhouette und die gestaltprägenden Bauwerke

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			 Anlage zu der Beteiligung der Öffentlichkeit: Äußerungen zu 2. von CF Müller vom 12.6.2025 an der Bauleitplanung, PaketPost-Areal - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB) Foto von der Nordost- Straßenseite der Hirschberg Str., über die Donnersberger Str., Richtung Westen; im Juni 2021, CFM Visualisierung der geplanten Hochhaus- Zwillingstürme, Höhen- Begrenzungspunkte: Rote Ballons	Münchens ermittelt, geprüft und abgewogen werden konnten. Dabei wurden auch einzelne Standorte im benachbarten Neuhausen/ Nymphenburg sowie südlich der Friedenheimer Brücke (Laim) berücksichtigt (Leonrodstraße, Steubenplatz, Romanplatz, Margarethe-Danzi-Straße, Donnersberger Brücke, Landsberger Straße, Lautensackstraße). Dabei zeigt sich an einigen Standorten durchaus eine deutliche Sichtbarkeit der beiden Hochhaustürme und eine Veränderung des Stadtraumes, wie auch auf der hier vorliegenden Visualisierung von der Hirschberg- bzw. Donnersberger Straße erkennbar. Die Untersuchung kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. Unter der Voraussetzung, dass die Qualitätskriterien der Hochhausstudie bei der weiteren Planung und der Realisierung des PaketPost-Areals berücksichtigt werden, lässt die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung keine negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Türme erkennen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 ermöglichen ein urbanes Quartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung sowie unterschiedlichen Wohn- und Freizeitangeboten für alle Bevölkerungsgruppen. 40 % der Wohnungen werden im geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau entstehen. Die Abstandsflächen und Belichtungsverhältnisse wurden gutachterlich geprüft und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Für das PaketPost-Areal ist eine Nutzungs- und Sozialstruktur vorgesehen, die dem Risiko von leerstehenden Wohnungen wirksam begegnet: 40 % der Wohnungen unterliegen langfristig dem geförderten bzw. preisgedämpften Segment; für die freifinanzierten Einheiten gilt die Zweckentfremdungssatzung der LH München, die einen längerfristigen Leerstand untersagt und Sanktionen vorsieht. Hinzu kommt, dass der anhaltend hohe

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Wohnraumbedarf in München und die zentrale Lage des Quartiers eine fortlaufende Vermarktung begünstigen. Unter Berücksichtigung dieser regulatorischen Instrumente, der sozial gemischten Struktur und der Marktlage wird das Risiko sozial schädlicher Leerstände insgesamt als gering und hinnehmbar bewertet. Darüber hinaus ist eine Baurechtsschaffung ohne Wohnanteil keine adäquate Alternative gegen befürchteten Leerstand.
4	M1027	Verfahren Intransparenz	Insgesamt mussten wir feststellen, dass sich die ausliegenden Planunterlagen durch eine fehlende Transparenz auszeichnen. So wäre zur Nachvollziehbarkeit des Planentwurfes die Auslegung des Masterplans sowie der auf S. 114 der Begründung benannten Anlage 10 erforderlich gewesen. Die Gutachten beziehen sich zum Teil auf Grundlagen, die nicht Gegenstand der Auslegung sind (vgl. z.B. Herzog & de Meuron und Vogt, 2023; Planungsdetails von Vogt, 06.03.2024). Vor allem die Planungsalternativen und die in der planerischen Abwägung berücksichtigten Varianten werden in der Begründung nicht erläutert. Auch wenn die Alternativenprüfung auf vorgelagerter Planungsebene erfolgt zu sein scheint, so ist dies für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar. Alternativen drängen sich auf (s. vorangegangene Forderungen) - insbesondere durch die in Kapitel 3.1 dargelegten Planungsziele, die in vielen Aspekten (z.B. Punkte 1, 2, 5, 7, 18) unberücksichtigt geblieben sind. Auch ist die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planunterlagen für die Öffentlichkeit nicht eindeutig und hinreichend und damit zu bemängeln. Dies ergibt sich unter anderem durch die in den ausliegenden Unterlagen nicht enthaltene Planzeichenerläuterung und fehlenden Angaben zu Ermächtigungsgrundlagen in Planurkunde und Textteil zum Bebauungsplanentwurf. Auch das Ausbleiben von Abkürzungserläuterungen (z.B. AP) erschwert die Lesbarkeit und	Es wurden sämtliche Gutachten und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt, die für die Abwägung des Bebauungsplans relevant sind. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgelegt. Im Vorfeld geprüfte Planungsalternativen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfes. Diese sind auf der Projektseite der Landeshauptstadt München für das Paket-Post-Areal unter www.muenchen.de dargestellt. In der Begründung wird auf S.114 die „Maßnahmensicherung durch die selbstverpflichtende Charta“ im Text erläutert und auf die Charta (Anlage 10) verwiesen. Diese ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sie wurde aber dem Billigungsbeschluss beigegeben und zusammen mit der Zweitschrift des Billigungsbeschlusses öffentlich ausgelegt. Die Inhalte werden in der Begründung zusammengefasst wiedergegeben. Die in Kapitel 3.1 der Begründung dargestellten Planungsziele werden durch das Projekt in den wesentlichen Punkten eingehalten. Eine Alternativenprüfung ist im Umweltbericht beschrieben. Hier wird auf Varianten verwiesen, die im Masterplanverfahren untersucht und auf der Internetseite der Landeshauptstadt München unter www.muenchen.de veröffentlicht wurden. Die Planzeichenlegende war sowohl in der Auslegungshalle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung als auch auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung online München“ einsehbar.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Barrierefreiheit der Dokumente. Vor allem die zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes ausliegende Begründung stellt kein barrierefreies Planungsdokument dar und entspricht nicht der Vorgabe des § 3 Abs. 1 BITV 2.0. Gerade bei der hohen Anzahl an vorliegenden Anlagen wird es als problematisch erachtet, dass in der Begründung zum Planentwurf Bezug zu den Konzepten ohne nachvollziehbare Quellenangaben genommen wird. Die weißen Flächen ohne selbstständige Festsetzungen im MU (4) im Planentwurf sind ebenfalls nicht nachvollziehbar	Der Bebauungsplan trifft die entsprechenden Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele. Die Pflicht, die Ermächtigungsgrundlagen bereits im Auslegungsentwurf anzugeben, ergibt sich nicht aus § 3 Abs. 2 BauGB. Dort sind abschließend nur der Planentwurf, die Begründung und der Umweltbericht als auszulegende Unterlagen genannt. Eine Erläuterung der Abkürzung „AP“ (= Arbeitsplatz) ist versehentlich unterblieben. Der Sinn erschließt sich aus dem Text in Kapitel 4.24 – Grünordnung, dort Unterpunkt „Freiflächenversorgung“, wo es auch um den Freiflächenbedarf der Beschäftigten geht. Da sowohl im Internet als auch in der Auslegungshalle Kontaktdaten für weitere Informationen angegeben waren, wäre eine Nachfrage möglich gewesen. Der Einwand bzgl. der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im separaten Beschluss zur FNP-Änderung behandelt und ist nicht Teil dieses Verfahrens. In der Begründung sind die Planungsziele und Konzepte ausführlich beschrieben, die den planlichen und textlichen Festsetzungen zu Grunde liegen und durch diese gesichert werden. Der weiße Bauraum im Teilbaugebiet MU (4) ergibt sich, dadurch, dass der vorgeschlagene Baukörper den festgesetzten Bauraum nicht vollständig ausnutzt, da die festgesetzte Grundfläche nach §19 (2) BauNVO nur eine ca. 80-prozentige Überbauung des Bauraums erlaubt. Damit wird ein größerer gestalterischer Spielraum ermöglicht. Entscheidend ist, dass die Festsetzungen für das Teilbaugebiet MU (4) eingehalten werden.
5	1032	Verfahren Amtsblatt	<u>Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 13/2025</u> Seite 47 – Ausweislich der Bekanntmachung sollen in dem Gebiet 3 Kindertagesstätten gebaut werden. In allen veröffentlichten Planungen, welche in den Info-Veranstaltungen den Bürgern mitgeteilt wurden, war stets die Rede von 6 Kindertagesstätten. Durch	Im Amtsblatt wurde die korrekte Anzahl der Kindertageseinrichtungen veröffentlicht. § 4 Abs. 1 der Satzung setzt drei Kindertageseinrichtungen fest. Die Bedarfsberechnungen erfolgen durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport. Die neue Planung auf dem

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			diese finale Reduzierung gewinnt man den Eindruck, dass vorab Planungen veröffentlicht wurden, welche die Akzeptanz des Bauprojekts bei der Bevölkerung erhöhen sollten.	PaketPost-Areal löst ursächlich einen Bedarf von drei Häusern für Kinder aus. In einer frühen Phase der Planung wurden zunächst sechs Kindertagesstätten veranschlagt, da zusätzlich zum ursächlichen Bedarf drei Häuser für Kinder für den Umgebungsbedarf vorgesehen waren. Eine spätere Aktualisierung der Bedarfsberechnung hat ergeben, dass der Umgebungsbedarf nun bereits anderweitig gedeckt ist.
6	1032	Verfahren Planungsunterlagen Planzeichnung	Ehrlicherweise ist es als Bürger nicht klar, wie nun der konkrete Bebauungsplan sein soll, wenn sich schon so elementare Dokumente widersprechen. In der Datei 2147_Planzeichnung_Entwurf wird die Höhe des Gebäudes MU2 mit 35m angegeben. In der Datei Anlage_2_053_Lageplan_EZG... wird die Höhe jedoch mit 38m angegeben. Gleiches gilt für das Gebäude MU4 mit 70m bzw. 65m Höhe. So ist in meinen Augen keine konkrete Stellungnahme zu dem veröffentlichten Bebauungsplan möglich. Ich verstehe und begrüße den Wunsch der Stadt, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insofern ist es dann aber für mich nicht nachvollziehbar, dass lediglich 50% der neu umbauten Fläche Wohnraum betreffen soll. Hier könnte man auch die gleiche Wohnfläche mit deutlich weniger umbautem Raum erzielen und – gemäß den Angaben von des federführenden Architekten in der Informationsveranstaltung vom 13.2.2023 knapp 30% der gesamten CO²-Emissionen des geplanten Bauprojekts einsparen. Dies würde auch die umstrittenen hohen Türme aus der Welt schaffen	In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden für das Bestandgebäude im Teilbaugebiet MU (2) an der Arnulfstraße 35,0 m festgesetzt und für das Gebäude im MU (4) 65,0 m. Diese maximalen Wandhöhen sind maßgeblich und verbindlich einzuhalten. Die in der Anlage 2 zum Entwässerungskonzept gemachten hinweislichen Angaben beinhalten früher geplante Wandhöhen, die aber auf die Darstellung der Einzugsgebiete und der Berechnung der Versickerung keine Auswirkungen haben. Die Abwägung im Planungsprozess führte dazu, dass die Bestandshöhe des BPL 1926 a von 35,0 m übernommen und im MU (4) auf 65,0 m reduziert wurde. Eine Anpassung des Gutachtens war nicht notwendig, da die Gebäudehöhe keinen Einfluss auf das gutachterliche Ergebnis hat und wurde daher aus Gründen der Verwaltungseffizienz auch nicht vorgenommen. Gutachten, in denen die Höhe relevant ist, wurden angepasst. Im PaketPost-Areal wird für das Urbane Gebiet (MU) eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort mit guter ÖPNV-Erschließung angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Dazu gehören neben Wohnungen u.a. auch Einzelhandel, Gastronomie, Hotelnutzung, soziale Infrastruktur und Büroflächen. Damit ist die hohe Dichte aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a Birketweg bestand zudem auf dem Areal bereits Baurecht für Gewerbe in vergleichbarer Größe. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			– die, wenn man das Bürgergutachten genau liest, auch in dem Bürgergutachten kontrovers gesehen wurden - was sich dann allerdings nicht in den einfach pauschal formulierten "Empfehlungen" niedergeschlagen hat. Dies gilt umso mehr, da in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Baugeländes ein weiteres Grundstück an der Wilhelm-Hale-Straße ist, für welches der Makler seit Jahren bereits für den Bau (bis 2025!) zweier weiterer Bürogebäude mit über 35.000 m² Bürofläche wirbt. Allerdings wird das Grundstück aktuell als 24h-Parkplatz auf freier Fläche genutzt. Ganz offensichtlich wird derzeit wohl – in Zeiten von zunehmender Arbeit im Home Office und Shared desks – nicht genügend Büroraum in dieser Gegend nachgefragt. Andernfalls hätte jener Investor sicherlich bereits längst mit dem Bau begonnen. Insofern scheint es unverständlich einen Bebauungsplan für noch mehr Büroflächen auszustellen. Sinnvoll wäre es beispielsweise, die Höhe der Türme um die dort vorgesehenen Büroflächen zu reduzieren. Denn schon 100m hohe Gebäude passen entgegen den Äußerungen des Investoren, welcher angeblich eine natürliche Verbindung zwischen dem Hirschgartenareal und der Gegend um den Rotkreuzplatz schaffen will, nicht in die Nachbarschaft, Schließlich war beispielsweise auch das direkt daneben liegende Gebäude „Kap West“ ursprünglich deutlich höher geplant und wurde dann – damit es sich besser in die Umgebung einfügt – in seiner aktuellen Höhe von ca. 65m erlaubt und errichtet. Wieso nun kurze Zeit darauf eine nahezu dreifache Gebäudehöhe sich besser in die Umgebung einfügen soll, erscheint mir nicht plausibel. Die hohen Türme, welche aus unserer Sicht für die Nachbarschaft völlig unpassend sind, könnten bei einer entsprechenden Reduktion der Hotel- sowie Büroflächen mühelos auf das Höhen-niveau der umliegenden Gebäude reduziert werden. So würden sie sich viel besser in die Umgebung einfügen und auch nicht die Sichtachse Nymphenburger Schloss beeinträchtigen. Im Detail hat das Bürgergutachten hinsichtlich der Gestaltung des Paketpostareal im Übrigen dahingehend votiert, dass nicht das	Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt und soweit als möglich und gerechtfertigt eingearbeitet. Die Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung für das PaketPost-Areal, der der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt hat. Als Ergebnis des Bürger*innengutachtens sind für die Landeshauptstadt München trotz kontroverser Diskussion die abschließend formulierten Empfehlungen maßgeblich. Bezüglich der beiden Hochhaustürme lautete die Empfehlung „Die Hochhäuser bauen, aber gegebenenfalls architektonisch überarbeiten“. Bebauung und Nutzung von benachbarten Grundstücken sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147, da sich diese Flächen außerhalb des Planungsgebietes befinden. Die künftige Nachfrage nach Büroflächen und deren Vermietbarkeit sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bezüglich der Stadtbildverträglichkeit wird auf die Ausführungen unter „Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie“ verwiesen (vgl. ID 1009). Die Auswirkungen auf Schloss Nymphenburg werden detailliert, z.B. bei M 1029 behandelt. Der vorgeschlagenen Reduzierung der Gebäudehöhen der Türme wird nicht gefolgt. Im Zuge der Erarbeitung des Bürger*innengutachtens wurden vier Planungszellen gebildet, die sich eingehend mit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Masterplan-Verfahren verwendet, sondern ein städtebaulicher Wettbewerb ausgerufen wird. Diesem Votum sollte auch gefolgt werden. Ich zitiere Seite 65 des Gutachtens: "STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB Die Gruppe sprach sich dafür aus, für die Gestaltung des Paket-Post-Areals nicht mehr das Masterplan-Verfahren zugrunde zu legen, sondern einen städtebaulichen Wettbewerb auszurufen. Die Grundüberlegungen der Gruppe dazu lauteten: ► Die Halle wird als Freiraum kommuniziert, trotz Einbauten (Bühne), trotz Lichtgassen ► Die jetzige Planung liefert eine enorme Verdichtung, die aber auch anders erreicht werden könnte bietet zu wenig grüne Freiflächen liefert zu wenig bezahlbaren Wohnraum Ist ein Prestigeobjekt, das unnötigen Büroraum und unnötige Hotelflächen schafft macht eine soziale Durchmischung sehr schwierig liefert nicht mal eine sichere Koexistenz von Fahrrad und Fußgänger ► Wenn die Hochhäuser niedriger wären, dann..... würden die Luxuswohnungen aber entfallen könnte man deutlich nachhaltiger bauen (Holz etc.) könnte man die Bauten unter der Oberfläche (Keller, Zufahrt, Garage) reduzieren ► Unsere Forderung: Städtebaulicher Wettbewerb notwendig!"	verschiedensten Aspekten der Planung und dem Planungsprozess auseinandersetzen. Zitiert wird das Ergebnis der Planungszelle 1. Im weiteren Ablauf des Bürger*innengutachtens wurden die Ergebnisse aller Planungszellen 1 - 4 von den anwesenden Bürgergutachter*innen gemeinsam bewertet und abschließende Empfehlungen formuliert. Die Mehrheit der Teilnehmenden befürwortete den Bau von Hochhäusern mit der geplanten Höhe von 155 Metern. Uneinigkeit bestand hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Hochhäuser. Während einem Teil der teilnehmenden Bürger*innen der aktuelle Entwurf des Architekturbüros gefiel, sprach sich ein anderer Teil für die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs aus. Einigen der genannten Forderungen wurde im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans entsprochen, insbesondere durch die Schaffung von mehr Grün- und Freiflächen durch den geplanten Quartierspark und einer weiteren öffentlichen Grünfläche südlich der Paketposthalle. Trotz der hohen baulichen Dichte werden klimatisch ausgleichende Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksame Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität geschaffen. Das Ergebnis des Bürger*innengutachtens wurde dem Stadtrat am 30.03.2022 zur Kenntnis gegeben (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801, Kapitel I. A) 3.).
7	1032	Verfahren Planungsunterlagen Verkehrsgutachten	Schlussbericht Seite 6 f. – Das Verkehrsgutachten ist aus meiner Sicht unvollständig. So wird insbesondere Situation in der Arnulfstraße sowie an der Kreuzung Arnulfstraße – Schäringerstraße nicht untersucht. Nach Aussagen des Bezirksausschusses soll die Tiefgaragenausfahrt in der Arnulfstraße die Hauptausfahrt werden. Dies führt dort zu einem deutlich erhöhten	Die zusammenhängende Gemeinschaftstiefgarage ist durch drei Ein- und Ausfahrten erschlossen - eine an der Arnulfstraße, eine an der Planstraße U-1832 (Stichstraße) sowie eine weitere am Birketweg, sodass Bewohner*innen, die nicht stadteinwärts fahren möchten, die Ausfahrt an der Planstraße oder am Birketweg nutzen können.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Verkehrsaufkommen – und da ist noch nicht einmal die zusätzliche Ampelanlage für die Trambahnhaltestelle Briefzentrum (vgl. Schlussbericht Seite 44) berücksichtigt, welche ebenfalls zu zusätzlichen Wartezeiten für den Fahrzeugverkehr führen wird. Hinzu kommt, dass dort eine Ausfahrt nur nach rechts möglich ist. Für alle Fahrzeuge, die aber nicht Richtung Mittlerer Ring wollen, bleibt dann aber nur die Möglichkeit, an der Kreuzung Schäringerstraße einen U-Turn zu machen. Damit sind dort deutliche Behinderungen des Verkehrsflusses zu erwarten, weil diese Fahrzeuge immer wieder die linke Fahrspur sowie den Kreuzungsbereich blockieren. Zudem müssen diese Fahrzeuge dann noch einmal erneut über die Kreuzung Steubenplatz – und zum Teil sicherlich über die Friedenheimer Brücke. Aus meiner Sicht ist zweifelhaft, ob dies in dem Verkehrsgutachten zutreffend berücksichtigt ist. Zudem ist für mich nicht ersichtlich, inwieweit das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die An- und Abfahrt der 6 Kindertagesstätten im Baugebiet sowie die Hin- und Rückfahrten zu den bestehenden Schulen berücksichtigt ist. Schlussbericht Seite 8 – Die Verkehrszählung bei Schönwetter im Sommer berücksichtigt nicht das deutlich erhöhte Fahrzeugaufkommen bei schlechtem Wetter/ im Winter. Die Auswirkungen und zusätzlichen Verzögerungszeiten werden also „schöngerechnet“ und deutlich unterschätzt.	Die Hauptzufahrt, insbesondere für die LKW-Anlieferung, erfolgt über die Ausfahrt an der Planstraße. Die verkehrliche Entwicklung (inklusive aller angrenzenden Signalanlagen) wird im Verkehrsgutachten mituntersucht und als bewältigbar eingeschätzt. Der ursächliche Bedarf an Kindertagesstätten wurde durch Bedarfsberechnungen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Referates für Bildung und Sport abschließend mit drei Kitas angegeben. Diese wurden in §4 der Satzung festgesetzt. Der dazugehörige Bring- und Holverkehr für Pkw erfolgt über zugeordnete Stellplätze im 1.UG der Gemeinschaftstiefgarage. An den Kita-Zugängen werden darüber hinaus ausreichend Fahrradabstellanlagen errichtet. Da sich der Kita-Bedarf ursächlich aus dem Gebiet selbst ergibt, wird davon ausgegangen, dass die Kinder überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad gebracht werden. Da sich die Grundschule in der Hirschbergstraße max. 950 m vom PaketPost-Areal befindet, ist es schulpflichtigen Kindern in den meisten Fällen zumutbar, diesen Weg durch das Gebiet und über die Ampelanlagen an der Arnulfstraße zu Fuß/Rad/ Roller zu gehen bzw. zu fahren. Die Verkehrszählung wurde am 21.06.2023 in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat durchgeführt und gibt die tatsächliche Verkehrsmenge an diesem beispielhaften Tag an. Die Auswahl des Erhebungszeitraums wurde gemäß den „Empfehlungen für Verkehrserhebungen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) durchgeführt. Diese besagen, dass die Verkehrszählungen in den „jahresmittleren“ Monaten (März bis Oktober) stattfinden sollten, und zwar in Wochen, die nicht durch besondere Ereignisse wie Ferien oder Feiertage geprägt sind. Die am 21.06.2023 durchgeführte Verkehrszählung entspricht somit dem aktuell gültigen Regelwerk in Deutschland. Das Mobilitätsreferat kann mit weiteren Zählungen aus 2022 und 2024 die Erhebungsergebnisse bestätigen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Schlussbericht Seite 11 – Das Gutachten geht von völlig falschen Annahmen aus. Von Steubenplatz kommend gibt es de facto keine grüne Welle. Wann immer ich vom Steubenplatz mit dem Auto fahre, kommt man nach meiner Erfahrung wohlwollend geschätzt auf einen einstelligen Prozentsatz, bei dem man in einem Rutsch über die bisherigen Ampeln inkl. Birketweg kommt. Häufig steht man bereits an einer der früheren Ampeln. Es klingt auch völlig unrealistisch, dass es hinsichtlich der neuen Haltestelle nicht zu zusätzlichen Wartezeiten kommen soll – von den zusätzlichen Wartezeiten durch die mehrere Tausend zusätzliche Bus-Nutzer pro Tag ganz zu schweigen. Auch die Auswirkungen der mehrere Tausend zusätzlichen Tram-Nutzer pro Tag werden überhaupt nicht untersucht. Die Trambahnen sind zu den Stoßzeiten bereits jetzt regelmäßig voll, so dass häufig Senioren sowie Eltern mit Kinderwagen spätere Bahnen abwarten müssen. Schlussbericht Seite 18 f. – Unklar bleibt, warum hier keine Großveranstaltungen von bis zu 10.000 Besuchern untersucht werden (vgl. Mobilitätsgutachten Schlussbericht Seite 52 f.).	Am Knotenpunkt Steubenplatz ist die „grüne Welle“ programmiert, um den Verkehrsfluss auf der Arnulfstraße sowie der Wilhelm-Hale-Straße möglichst flüssig zu gestalten. Das bedeutet, dass die Ampelanlagen so aufeinander abgestimmt sind, dass Fahrzeuge bei angemessener Fahrgeschwindigkeit mehrere Ampeln hintereinander ohne häufiges Anhalten mit Grün passieren können. Es gibt jedoch verschiedene Faktoren, die dazu führen können, dass die „grüne Welle“ nicht wie erwartet funktioniert, beispielsweise Abweichungen von der empfohlenen Geschwindigkeit, hohes Verkehrsaufkommen oder Priorisierung des öffentlichen Verkehrs. Die zu erwartenden Verkehrsmengen des Prognosejahrs 2035 wurden nach den anerkannten Methoden prognostiziert und bewertet und für die betroffenen Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit ermittelt. Die Einstufung der Knotenpunkte in Qualitätsstufen basiert auf der mittleren Wartezeit pro Fahrzeug und wird im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) definiert, gemäß Angaben der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt). Eine QSV C. bedeutet demnach eine mittlere Verkehrsqualität mit spürbaren Wartezeiten, aber noch akzeptablem Verkehrsfluss. Entsprechend dem Beschluss des Stadtrats zur Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V03507) wird dem ÖPNV vor dem MIV Vorrang gegeben. Eine Verlängerung der Trambahnhaltestelle an der Arnulfstraße ist durch die MVG perspektivisch vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesem Ausbau nicht entgegen. Eine Änderung der Taktung der Tram der MVG sowie der Ausbau der Trambahnhaltestelle sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine neue Haltestelle ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht geplant. Aufgrund der geplanten Anzahl werden Veranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchenden als seltenes Ereignis gemäß BImSchV eingestuft. Dementsprechend sind sie in der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Schlussbericht Seite 27 – Schon jetzt kommt es an der Kreuzung Landsberger Straße nicht nur in Stoßzeiten regelmäßig zu Rückstau hinsichtlich der Linksabbiegerspur in der Lautensackstraße Richtung Elsenheimer Straße, sodass von der Friedenheimer Brücke die Überfahrt der Kreuzung Landsberger Straße nicht möglich ist und dann auch in der Lautensackstraße mindestens eine zusätzliche Ampelphase bis zur Durchfahrt abgewartet werden muss. Insofern erscheint die Einstufung dieses Knotenpunktes in die Kategorie C bei weiter erhöhtem Verkehrsaufkommen unrealistisch. Schlussbericht Seite 28 – Hinsichtlich des Knotenpunktes Birketweg davon zu sprechen, dass „in allen untersuchten Fällen üppige Kapazitätsreserven bestehen“ zeugt von der schlechten Qualität des Gutachtens. Wir haben früher in dem Wohngebiet am Hirschgarten gewohnt. Dort kommt es insbesondere im Berufsverkehr immer wieder zum Rückstau bei der Ausfahrt aus dem Wohngebiet. So kam es immer wieder dazu, dass die Kreuzung nicht in der ersten Ampelphase überquert werden konnte. Dies liegt nicht zuletzt an der Zahl der die Wilhelm-Hale-Straße querenden Fußgänger. Durch die geplanten Neubauten wird sich diese Fußgängerzahl aber noch erhöhen. Hinzu kommt, dass die Fahrzeuge aus dem Birketweg kommend erst links abbiegen können, wenn die Rechtsabbieger aus der Schloßschmidstraße den Abbiegevorgang beendet haben. Die Zahl der Fahrzeuge aus dem Birketweg wird aber wegen der dritten Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt zunehmen. Damit wird dort das Linksabbiegen noch schwieriger. Umgekehrt können die Linksabbieger aus der Schloßschmidstraße erst fahren, wenn die Rechtsabbieger aus dem Birketweg ihren Abbiegevorgang beendet haben – was bei erhöhten Fahrzeugzahlen aus dem Birketweg sowie erhöhten	Verkehrsuntersuchung und im Lärmschutzgutachten nicht zu berücksichtigen. Ihre Anzahl wird im städtebaulichen Vertrag begrenzt. Solche Veranstaltungen sind gesondert im jeweiligen Einzelfall zu beantragen und durch entsprechende Koordinierungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen zu begleiten. Die Verkehrsuntersuchung hat alle relevanten angrenzenden Knotenpunkte und deren Leistungsfähigkeit in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat geprüft. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass alle Knotenpunkte ausreichend Kapazitätsreserven in allen Verkehrsbeziehungen besitzen, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Die Verkehrsqualität wird mindestens mit QSV C beurteilt. Gelegentlich spürbare Wartezeiten und Rückstaus werden im Innenstadtbereich als zumutbar eingestuft.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Fußgängerzahlen ebenfalls schwieriger wird. Zudem ist dort jeweils unmittelbar hinter dem Kreuzungsbereich eine Bushaltestelle. Wenn auf Grund der erwarteten weiteren ca. 2.500 Busgäste pro Tag die Anzahl der eingesetzten Busse erhöht wird, werden die weiteren Bussen noch häufiger das Abbiegen erschweren, weil dann nur ein statt zwei Fahrspuren nach dem Abbiegen zur Weiterfahrt zur Verfügung steht. Weiterhin sind auf dem Nachbargrundstück in unmittelbarer Nähe dieses Knotenpunktes zwei weitere Gebäude mit über 35.000 m² Bürofläche geplant. Dies führt zu zusätzlichen Verkehrsteilnehmern, welche in diesem Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt sind. Schlussbericht Seite 32 – Das Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht die besondere Linksabbiegersituation für die Fahrzeuge, welche aus Osten die Arnulfstraße befahren und dann nach Süden Richtung Friedenheimer Brücke abbiegen, da diese auf Grund der vorgeschriebenen Wegführung sowohl aus Osten als auch aus Norden kommend zu berücksichtigen sind. Schlussbericht Seite 34 ff. – Die Bewertung der Verkehrssituation erscheint zu optimistisch. In der Tabelle 8 sind mehrfach Reservewerte von 102% bis 107% dargestellt, welche dann als QSV A oder B dargestellt werden. Eine QSV von mindestens C erscheint hier realistischer. Eine Bewertung des Hauptflusses mit QSV A erscheint auf Grund der zusätzlichen Wartezeiten wegen der zusätzlichen Fahrzeuge, welche in die Wilhelm-Hale-Straße drücken, als viel zu optimistisch. Schlussbericht Seite 41 f. – Die Plausibilitätsprüfung der PKW-Stellplätze ist leider nicht sonderlich plausibel. Nur ein Beispiel: Für bisher kommunizierte 6 Kindertagesstätten mit insgesamt 600 Kindern sollen 6 Wechseelparkplätze für den Hol- und	Das Verkehrsmodell wird regelmäßig hinsichtlich relevanter Neubauvorhaben aktualisiert. So sind auch die geplanten Neubauten südwestlich des PaketPost-Areals an der Wilhelm-Hale-Straße als Teilbaugebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg (MK 7) als Bestandsbaurecht berücksichtigt. Es wurden alle legalen Verkehrsbeziehungen an den Knotenpunkten berücksichtigt. Die Einstufung der Knotenpunkte in Qualitätsstufen basiert auf der mittleren Wartezeit pro Fahrzeug und wird im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) definiert. Damit ist die Einstufung als QSV A oder QSV B folgerichtig durchgeführt. Der ursächliche Bedarf an Kindertagesstätten wurde durch Bedarfsberechnungen des Referates für Stadtplanung und

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bringverkehr ausreichend sein?! Im nahen Umkreis des Baugebietes gibt es Kindertagesstätten mit vergleichbarer Größe, bei denen je Einrichtung teilweise die 5- bis 6-fache Menge benötigt wird – und da sind die Stellplätze direkt vor der Tür und müssen nicht erst noch mit längeren Wegen durch eine Tiefgarage erreicht werden. Selbst das Mobilitätsgutachten geht auf Seite 27 von rund 6 Hol- und Bringstellplätzen pro Einrichtung aus – auch wenn dort nur von der Hälfte der Einrichtungen (nämlich 3 statt 6) ausgegangen wird. Schlussbericht Seite 43 – Die Abbildung 14 ist leider total schwarz und kann somit nicht eingesehen werden. Damit ist auch keine Stellungnahme möglich. Dies ist aus meiner Sicht unzulässig. Schlussbericht Seite 46 – Das Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen auf den ÖPNV ist ehrlicherweise nicht existent. Schon jetzt verkehrt beispielsweise die Buslinie 62 auf Grund des hohen Verkehrs- und Fahrgastaufkommens mit deutlichen Verzögerungen und unregelmäßig. Mitunter können immer wieder Busse auf Grund der hohen Fahrgastzahlen in den Stoßzeiten gar nicht genutzt und es muss auf einen späteren Bus gewartet werden. Bei einem erhöhten Fahrzeug- und Fahrgastaufkommen ist mit noch schlechteren Auswirkungen zu rechnen. Gleiches gilt für die Tram. Schon jetzt kommen zu Stoßzeiten nicht alle Fahrgäste mit der nächsten Tram mit. Auf Grund vielfältiger Beobachtungen trifft dies insbesondere Senioren sowie Eltern mit Kinderwagen. Die bisherige Frequenz der Bus- und Tram-Linien ist bereits sehr hoch. Insofern bleibt wenig Spielraum für Erhöhungen, sodass eine diesbezügliche Untersuchung vorab zwingend notwendig ist.	Bauordnung und des Referates für Bildung und Sport abschließend mit drei Kitas angegeben. Die Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kitas bemessen sich nach den Vorgaben der LHM. Es werden für drei Kitas insgesamt 17 Stellplätze vorgehalten. Die vorgesehenen Stellplätze für die drei Kitas sind in der Gemeinschaftstiefgarage nahe den Kita-Zugängen zugeordnet und über alle drei Zu- und Ausfahrten zu erreichen. Da sich die Kitaplätze ursächlich aus dem Gebiet selbst ergeben, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Kinder zu Fuß oder auch mit dem Rad gebracht wird. Abbildungen in Gutachten, für die keine Bildrechte vorliegen, müssen vor Veröffentlichung aus rechtlichen Gründen geschwärzt oder herausgenommen werden. Eine textliche Erläuterung zur Abbildung wird mit Kap. 8.4 gegeben. Entsprechend dem Beschluss des Stadtrats zur Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wird dem ÖPNV vor dem MIV Vorrang gegeben, dabei ist das Planungsgebiet durch den S-Bahnhalt Hirschgarten an das kapazitätsstärkste ÖPNV-Verkehrsmittel angebunden. Dessen Leistungsfähigkeit wird zudem künftig durch die 2. S-Bahnstammstrecke erweitert. Ein zentrales Planungsinstrument für die nachhaltige Gestaltung des ÖPNV ist der Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München (NVP). In regelmäßigen Abständen wird der NVP fortgeschrieben, um den ÖPNV im Zuge von Stadtentwicklungsprozessen weiterzuentwickeln, dies umfasst auch das Planungsgebiet des PaketPost-Areals. Gemäß NVP ist zukünftig der Einsatz längerer und kapazitätsstärkerer Trambahnen vorgesehen. Damit einher geht auch die sukzessive Verlängerung der Trambahnhaltestellen im Bestand. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesem Ausbau an der angrenzenden Haltestelle Briefzentrum nicht entgegen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Schlussbericht Seite 51 f. – Es erschließt sich nicht, warum für Sichtdreieckberechnung der Tiefgaragenanbindung 3 auf einen PKW abgestellt wird, wenn diese Anbindung doch für Lieferverkehr und somit deutlich größere Fahrzeuge genutzt werden soll. Schlussbericht Seite 175 f. – Hier zeigt sich, dass das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept nicht konsistent und final aufeinander abgestimmt sind. Im Verkehrsgutachten wird von rund 3.100 Fahrradstellplätzen ausgegangen, während das Mobilitätsgutachten von über 4.250 Fahrradstellplätzen ausgeht (vgl. Schlussbericht zum Mobilitätsgutachten Seite 31). Schlussbericht Seite 55 – Das Fazit kann nicht geteilt werden, da wesentliche Teile der Auswirkungen auf den Verkehr überhaupt nicht untersucht werden. Dies betrifft insbesondere den ÖPNV, die Arnulfstraße sowie die laut Schlussbericht des Mobilitätsgutachtens geplanten Großveranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchern (s.o.). Zudem erscheinen viele Annahmen bzw. pauschale Aussagen als deutlich zu optimistisch (z. B. Negierung von zusätzlichen Wartezeiten durch neue Bushaltestellen, Heranziehung von niedrigen Fahrzeugzahlen bei Schönwetter, „üppige Kapazitätsreserven“ am Knotenpunkt Birketweg etc.). Weiterhin weichen diverse Zahlen vom Schlussbericht des Mobilitätsgutachtens erheblich ab. Von den notwendigen „anspruchsvollen“ Voraussetzungen für die Durchführung von Großveranstaltungen ist zudem hier ebenfalls nicht mehr die Rede, sodass das Gutachten insgesamt „Schönfärberei“ betreibt und durch ein realistischeres & vollständiges Gutachten ersetzt werden sollte. Auch das Bürgergutachten hatte schon auf Grund des „Verkehrskonzeptes“ mit einem Verkehrskollaps gerechnet.	Eine Änderung der Taktung der Tram der MVG sowie der Ausbau der Trambahnhaltestelle sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Anlieferung mit Lkw erfolgt ausschließlich über die Tiefgaragenzufahrt in der Planstraße U-1832. Ein Sichtdreieck beschreibt ein freizuhaltendes Sichtfeld an Straßenkreuzungen und -einführungen, das Verkehrsteilnehmern eine ungehinderte Sicht beim Einfahren in den fließenden Verkehr ermöglichen soll, dies unabhängig von der Fahrzeuggröße. Gemäß Mobilitäts- und Verkehrskonzept werden insgesamt 4.255 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage für Bewohnende, Beschäftigte, Kundschaft und Besuchende des Quartiers unterstellt (s. Seite 31 Mobilitätsgutachten und Seite 184/185 Verkehrsgutachten). Die Zahlen sind kohärent. Grundsätzlich wurden alle verkehrlich relevanten Punkte in der Verkehrsuntersuchung untersucht und gutachterlich geprüft. Die Anzahl der geplanten Veranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchenden sind als seltenes Ereignis zu betrachten, die im Rahmen von Bebauungsplanverfahren aufgrund ihrer Seltenheit nicht standardmäßig zu prüfen sind. Für diese Veranstaltungen ist jeweils gesondert eine Genehmigung im Einzelfall zu beantragen. Veranstaltungsspezifisch werden dann entsprechende Koordinierungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen z. B. Tickets mit ÖPNV-Nutzung entwickelt. Bezüglich der angesprochenen Themen ÖPNV, Arnulfstraße, Großveranstaltungen sowie abweichende Zahlen im Mobilitätsgutachten wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Bezüglich des Knotenpunktes Birketweg wird auf die Untersuchung und die Beurteilung des Knotenpunktes Wilhelm-Hale-Straße / Birketweg (LSA 1235) in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (S. 27) verwiesen. Der Verkehrsablauf wird mit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				QSV C beurteilt. Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmenden befinden sich im zumutbaren Bereich. Ein Verkehrskollaps ist auch mit der Realisierung des Bebauungsplans aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV, der guten Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sowie der im Mobilitätskonzept verankerten Maßnahmen nicht zu befürchten.
8	1032	Verfahren Planungsunterlagen Mobilitätsgutachten	Schlussbericht Seite 22 – Die Berechnungen des Mobilitätsgutachtens erscheinen völlig unrealistisch. Hinsichtlich der unrealistischen Annahmen bei den Kindertagesstätten siehe auch Anmerkungen zu Verkehrsgutachten Seite 41 ff. Selbst das Mobilitätsgutachten geht auf Seite 27 von rund 6 Hol- und Bringstellplätzen pro Einrichtung aus – auch wenn dort nur von der Hälfte der Einrichtungen (nämlich 3 statt 6) ausgegangen wird. Auch bei den Bürobeschäftigten sind die zu Grunde gelegten Annahmen nicht praxisnah. So scheinen beispielsweise keine Stellplätze für Firmenfahrzeuge oder Beschäftigte, die dort ihr privates Fahrzeug während der Dienstreisen abstellen, zu berücksichtigen. Zudem ist das Gutachten auch dahingehend mangelhaft, dass die Darstellungen nicht konsistent und damit irreführend sind. In der Tabelle auf Seite 22 wird eine Spitzenlast von 1.873 kalkuliert. In der Darstellung der zeitlichen Nutzung wird jedoch eine Spitzenlast von etwa 1.600 eingezeichnet und somit ein zu hoher Puffer suggeriert. Schlussbericht Seite 26 – Die vorgesehenen erlaubten Haltedauern sind ebenfalls ein Beispiel dafür, wie unrealistisch die	Gemäß Mobilitätskonzept werden für die drei für das Planungsgebiet erforderlichen Kindertageseinrichtungen entsprechend den Vorgaben der Landeshauptstadt München insgesamt 17 Stellplätze unterstellt. In dem Mobilitätsgutachten werden gemäß Planstand drei Kindertageseinrichtungen abgebildet (Kita A, B und C). Der Parkraum berücksichtigt eine Wechselnutzung zwischen den Beschäftigten und Kunden der verschiedenen Nutzungen. Durch gezieltes Parkraummanagement können die Stellflächen je nach Bedarf differenziert ausgewiesen werden. Zudem ist eine Reserve von 10% einkalkuliert (s. Seite 187 Verkehrsuntersuchung). Die Spitzenlast gemäß Plausibilitätsprüfung beträgt 1.228 Stellplätze für Nicht-Wohnnutzung zzgl. der 645 Stellplätze für die Wohnnutzung. In Summe 1.873 notwendige Stellplätze müssen gem. dieser Methode nachgewiesen werden. Parkspitzen sind jedoch je nach Funktion zeitlich unterschiedlich. Das unterstellte Szenario betrachtet noch zusätzlich die Wechselnutzung der einzelnen Funktionen. Die Stellplatzanzahl wird zusätzlich auf den tatsächlichen Bedarf über den Tag hin optimiert und reduziert. Die beiden Prüfmethode sind lediglich Indikatoren dafür, den tatsächlich geplanten Parkraum auf Plausibilität zu testen. Demnach liegt die tatsächlich und zeitgleich notwendige Anzahl an Stellplätzen bei ca. 1600, was unter der Anzahl an Stellplätzen, die im Planstand ermittelt wurde, liegt. Hier werden die öffentlichen Drop-off-Stellplätze für Hotel- und Hallengäste beschrieben, die mit dem Taxi anreisen. Die hierfür

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Annahmen sind und wie alles schöngerechnet wird. In meinen Augen erscheint es überhaupt nicht nachvollziehbar, wie man beispielsweise 5 Minuten maximale Haltedauer für den Hotel drop-off annehmen kann. Wenn ein Hotel-Gast anreist, dort sein Fahrzeug abstellt, zur Hotel-Rezeption laufen, einchecken und zurücklaufen soll, sind nach meiner persönlichen Erfahrung 5 Minuten in keinsten Weise ausreichend. - Und da ist noch nicht einmal berücksichtigt, dass ein Hotelgast nach dem Einchecken zur Drop-off-Zone geht, das Gepäck auf das Hotelzimmer bringt und anschließend sein Fahrzeug auf einem der dauerhaften Hotel-parkplätze umparkt. Schlussbericht Seite 35 – Die geplanten Fahrradstellplätze als Doppelparker auszuweisen sollte dringend überdacht werden, da dies nicht fahrradfreundlich ist. Erfahrungsgemäß haben Kinder, Frauen und Senioren mit den hohen Plätzen große Schwierigkeiten, da hierfür eine gewisse Größe und Kraft notwendig sind. Zudem erscheint es für den leichten täglichen Gebrauch des Fahrrads sowohl für die Bewohner als auch insbesondere für die Beschäftigten als unrealistisch, dass diese alle ihre Räder unterirdisch parken. Damit blieben für Besucher von Geschäften und Veranstaltungen deutlich zu wenig Stellplätze übrig, sodass insbesondere bei Veranstaltungen damit gerechnet werden muss, dass eine Vielzahl von Rädern wild in der Gegend abgestellt wird (vergleiche Situation am HP8 oder insbesondere am SAP Garden, wo selbst im Winter die Fahrradstellplätze häufig nicht ausreichen und damit für eine deutlich zu konservative Planung der Stadt sprechen). Schlussbericht Seite 37 – Die geplanten Fahrradwege sollten dringend überdacht werden, um die Akzeptanz eines fahrradfreundlichen Gebiets zu erreichen. Gerade im südlichen Bereich müssen die Fahrradfahrer gemäß den Planungen zickzack fahren – mit paralleler Nutzung/Querung von Fußwegen. Dies wird zu	vorgesehene, übliche Haltezeit von 5 Minuten ist daher auch nicht zum Gepäck be- und entladen zu niedrig angesetzt. Den einzelnen Teilbaugebieten sind in der Gemeinschaftstiefgarage insgesamt drei Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 3.600 Fahrradabstellplätzen zugeordnet. Aufgrund des hohen Nutzungsdruckes in der Tiefgarage ist es nicht möglich nur ebene Fahrradabstellplätze anzubieten. Doppelstockparker stellen auch bei städtischen Fahrradabstellanlagen den bewährten Standard dar. Im PaketPost-Areal sind für Besuchende und Beschäftigte insgesamt 691 oberirdische Fahrradabstellplätze unterstellt. Darüber hinaus gibt es für die Bewohnerschaft in den Erdgeschossen des MU (1), MU (2) und MU (3) zusätzliche Sharingangebote, wie z.B. Gemeinschaftsräder und E-Bikes sowie Flächen für Mobilitätshilfen (z. Fahrradanhänger, Transportfahrräder, Trolleys und Kinderwägen). Der überwiegende Anteil der Fahrradabstellanlagen für Bewohnerschaft und Beschäftigte sind in drei Abstellanlagen im 1. Untergeschoss der GTGa untergebracht. Sie werden über großzügige Rampenanlagen direkt an das örtliche und übergeordnete Radwegenetz angebunden und sind den Treppenhäusern der jeweiligen Gebäude zugeordnet. Die Bestimmung von Lage und Breite der Rad- und Fußwege erfolgte unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange und Anforderungen (z.B. Begrünung, Baumpflanzungen, Brandschutz, Fußgänger*innen-Erschließung, Verkehrssicherheit) an

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			entsprechend Konflikten und Verkehrsgefährdungen zwischen Radfahrern und Fußgängern führen. Hinzu kommt dort noch die Querung der dritten Tiefgarageneinfahrt. Fahrradfreundlich ist anders. Schlussbericht Seite 48 ff. – Das Gutachten ist hier für den neutralen Leser nicht nachvollziehbar. So ist nicht verständlich, ob in den Nachtstunden die Tiefgaragenein- und -ausfahrten 1 und 3 generell gesperrt werden sollen oder auf diese Ausfahrten nur in den Leitsystemen nicht hingewiesen werden soll. Sollte letzteres der Fall sein, suggerieren die Zahlen in dem Abschnitt ein falsches Bild, da ortskundige Fahrer sicherlich die Hinweise des Leitsystems ignorieren dürften. Auf Seite 49 ist zudem von 5 – 10 Großveranstaltungen pro Jahr mit bis zu 10.000 Besuchern die Rede. Die benötigten Stellplätze für Fahrzeuge und Räder sind jedoch nicht auf Basis solcher offensichtlich regelmäßig eingeplanten Großveranstaltungen kalkuliert. Damit wird die gesamte Kalkulation hinfällig – oder man nimmt billigend in Kauf, dass zu solchen Großveranstaltungen das gesamte Gebiet rund um das geplante neue Baugebiet mit geparkten Fahrzeugen und Rädern überschwemmt und – auf Grund der bisherigen Vollausslastung – überlastet wird. Ebenso wenig wird berücksichtigt, dass bei solchen Großveranstaltungen im Vorfeld sich die Menschen häufig noch vor dem Veranstaltungsort an der frischen Luft aufhalten – oder auch in der Schlange stehen. Dafür scheint das Areal nicht ausreichend gerüstet zu sein. Jedenfalls wurde dieser Aspekt nicht untersucht. Schlussbericht Seite 52 ff. – Option B ist – wegen Überquerung der Bahngleise – von der Deutschen Bahn abhängig, welche bekanntermaßen für solche Maßnahmen überhaupt nicht	das Quartier. Es wurden die aktuellen Standards für Fahrrad- und Fußverkehrsinfrastruktur angesetzt. Wichtige örtliche sowie übergeordnete Wegeverbindungen in N-S- und O-W-Richtung wurden in der Planung berücksichtigt. Damit ist der Geh- und Radwegeverkehr gut abwickelbar, es werden keine unüblichen Konflikte erwartet. Die Ein- und Ausfahrten 1 und 3 werden aus Lärmschutzgründen in der Nachtzeit geschlossen. Entsprechend werden die Pkw-Fahrenden über ein Leit- und Abfertigungssystem zur Ausfahrt an der Planstraße U-1832 geführt. Aufgrund der geplanten Anzahl (max. 10 Mal im Jahr) werden Veranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchenden als seltenes Ereignis gemäß BImSchV eingestuft. Dementsprechend sind im Rahmen der Bauleitplanung die Stellplätze für den alltäglichen Betrieb nachzuweisen. Großveranstaltungen sind gesondert zu beantragen und durch entsprechende Koordinierungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen z.B. Tickets mit ÖPNV zu begleiten. Der Vorplatz der Halle, die Gassen und Platzflächen im Planungsgebiet bieten ausreichend Platz für den Aufenthalt im Vorfeld derartiger Veranstaltungen. Für den Steg wurde zunächst eine technische Machbarkeit untersucht. Dabei war auch die östliche Anbindung zu prüfen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			aufgeschlossen ist. Damit ist Option B völlig unrealistisch und reine Augenwischerei. Dass die Fußgänger in dem Modell „angehalten [sind], nur auf den Fußgängerwegen zu gehen“, zeigt, wie unrealistisch das Modell ist. Man muss sich nur einmal die Situation am Willi-Gebhart-Ufer nach Veranstaltungen im SAP-Garden anschauen. Es wird also zu deutlichen Konflikten und Problemen mit den Radfahrern kommen, da der Radweg in der Wilhelm-Hale-Straße bzw. Friedenheimer Brücke zu eng ist und laut Aussage des Fachreferats für Verkehrsplanung die Fußgänger- und Radfahrersituation auf der Friedenheimer Brücke bereits jetzt nicht ausreichend ist (gleichlautend auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Seite 51 in der Gesamtdatensatz Billigungsbeschluss V65). Also sollte die Durchführung solcher Großveranstaltungen dringend überdacht - oder hinsichtlich der Kapazität der Verkehrsinfrastruktur (Anzahl Parkplätze etc.) deutlich überdacht werden. Unklar bleibt im Übrigen, warum die Auswirkungen auf Bus-, Tram- und Fahrzeugverkehr unterbleiben (s. a. Seite 18 f. des Schlussberichts zum Verkehrsgutachtens). Fazit zum Schlussbericht des Mobilitätsgutachtens: Das Mobilitätsgutachten weicht in diversen Zahlen vom Schlussbericht des Verkehrsgutachtens ab. Dies kann keine geeignete Grundlage für einen Bebauungsplan dieser Größe sein. Es ist in vielerlei Ausprägung unrealistisch und wird dem Ziel einer fahrradfreundlichen Bebauung nicht gerecht. Insbesondere die geplante Nutzung der Fahrradstellplätze als Doppelparker schließt weite Teile der Bevölkerung – insbesondere Kinder, Frauen und Senioren – von einer einfachen und leichten Nutzung aus.	Ein Modell basiert auf gesetzesmäßigem Verhalten der Teilnehmer, die Nutzung der Fußgängerwege ist damit ordnungsgemäß unterstellt. Die im Bericht dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung des S-Bahnhaltepunktes stellen eine Option außerhalb des Bauleitplanverfahrens dar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch die Straßenbahn- und Buslinien an der Arnulfstraße und an der Wilhelm-Hale-Straße/ Friedenheimer Brücke und in erster Linie über den S-Bahnhalte Hirschgarten an der S-Bahnstammstrecke. Die Haltestelle ist unter der Friedenheimer Brücke als Mittelbahnsteig im Gleisbereich ausgebildet, der über Treppenanlagen auf beiden Straßenseiten und einen Lift auf der Westseite an die Brücke angeschlossen ist. Die Gehzeit vom Planungsgebiet zum S- Bahnhof beträgt durchschnittlich sieben Minuten. In der Machbarkeitsstudie für einen zusätzlichen Zugang zum S-Bahnhalte Hirschgarten wurden die Rahmenbedingungen des Bahnbetriebs mit ihren weitgehend unveränderlichen technischen Vorgaben ebenso berücksichtigt wie die technische Machbarkeit, Kosten und Bauablauf, der Eingriff in die bestehenden bzw. im Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg festgesetzten Ökologischen Ausgleichsflächen sowie Nutzerfreundlichkeit, Verkehrssicherheit und Zeitgewinn. Unterirdische Lösungen wurden geprüft, aber nicht weiterverfolgt. Als realistisch aus Sicht einer technischen Machbarkeit beurteilt wurde ein Steg beginnend vom Fuß- und Radweg südlich des Planungsgebietes an der Reitknechtstraße zur Friedenheimer Brücke. Damit könnten mögliche Engpässe im Bereich der Geh- und Radwege auf der Friedenheimer Brücke entschärft werden. Eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebietes an den S-Bahnhalte Hirschgarten ist nicht ursächlich im Sinne der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung. Da der S-Bahnhalt Hirschgarten einschließlich der Flächen für einen neu zu errichtenden Steg vollständig außerhalb des Planungsgebiets liegt und außerdem Bahnanlagen betroffen sind, sind Festsetzungen diesbezüglich im Bebauungsplan Nr. 2147 nicht möglich. Die Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn sollte mittelfristig weiter verfolgt werden. Die Leistungsfähigkeit der verschiedenen Verkehrsarten konnte auf der Grundlage der Gutachten entsprechend nachgewiesen werden, es sind aus dem B-Plan selbst keine weiteren Maßnahmen vorzusehen. Dargestellt werden weitere Maßnahmen zum Mobilitätskonzept, die grundsätzlich zu einer Verbesserung der Anbindung des Areals in Richtung Süden an die S-Bahn führen würden, aber nicht zwingend erforderlich sind, da sie nicht ursächlich sind. Die Ergebnisse des Fußgängersimulationsmodells zeigen, dass die Kapazität der bestehenden Brücke mit angepasster Infrastruktur bereits den Fußverkehr während der kritischsten Zeit des Tages - dem Verlassen der Halle nach dem 10.000 Personen Ereignis - bewältigen kann. Ein neuer Fußgängersteg wäre nur eine zusätzliche Option. Im Modell wird selbstverständlich davon ausgegangen, dass die Fußgänger*innen nur den Gehweg nutzen. Etwas Ordnungswidrigkeiten ist auf polizei- und ordnungsrechtlicher Ebene zu begegnen, nicht auf städtebaulicher Ebene. Die zusätzliche Belastung für den Bus- und Trambahnbetrieb durch die Entwicklung des Bebauungsplangebiets wurde durch den Verkehrsgutachter in einer erweiterten Untersuchung auf Nachfrage durch die Münchner Verkehrsgesellschaft geprüft. Entsprechend dem Beschluss des Stadtrats zur Mobilitätsstrategie 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507) wird dem ÖPNV vor dem MIV Vorrang gegeben. Ein zentrales Planungsinstrument für die nachhaltige Gestaltung des ÖPNV ist der Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München (NVP). In regelmäßigen Abständen wird der NVP fortgeschrieben, um den ÖPNV im Zuge von Stadtentwicklungsprozessen weiterzuentwickeln. Gemäß NVP ist zukünftig der Einsatz

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				längerer und kapazitätsstärkerer Trambahnen vorgesehen. Damit einher geht auch die sukzessive Verlängerung der Trambahnhaltestellen im Bestand. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen diesem Anbau an der angrenzenden Haltestelle Briefzentrum nicht entgegen. Eine Änderung der Taktung der Tram der MVG sowie der Ausbau der Trambahnhaltestelle sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auf die oben stehenden Ausführungen zu den Großveranstaltungen wird verwiesen.
9	1032	Verfahren Planungsunterlagen Schalltechnische Untersuchung	Seite 78 – Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Veranstaltungen bis 3.000 Personen möglich wären, wenn bestimmte Voraussetzungen (z. B. Schalldämmmaße der Außenbauteile, Innenpegel von maximal 85 dB(A), geschlossene Türen und Tore) eingehalten werden. Das heißt, dann aber auch, dass nach einer Veranstaltung mit dem Öffnen der Türe und Tore sowie den ausströmenden Besuchern in den Nachbargebäuden mit entsprechenden Lärmbelästigungen zu rechnen ist.	Während der Veranstaltungen bleiben Türen und Tore geschlossen. Die Besuchenden der Paketposthalle verlassen diese nach Veranstaltungsende. Dies wird nicht vollkommen geräuscharm passieren und wurde in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung östlich des PaketPost-Areals bleiben daher die Tore der Halle im Osten ab 22 Uhr grundsätzlich geschlossen, so dass ein Ausströmen nur über die Westseite erfolgen kann. Durch diese Maßnahme wird es nicht zu Lärmbelästigungen in der Nachtzeit kommen.
10	1032	Verfahren Planungsunterlagen Auswirkungsanalyse Schloss Nymphenburg	Wie die von der Büschl Unternehmensgruppe beauftragten Ersteller der Analyse selbst feststellen, wird dieser Punkt sehr kontrovers diskutiert. Das Landesamt für Denkmalpflege wie der Landesdenkmalrat lehnen die Hochhäuser ab, weil die historischen Sichtachsen von Schloss Nymphenburg aus massiv gestört würden. Auch der Fotograf, welcher seinerseits im Auftrag der Büschl Gruppe mit der Drohne Fotos etwa auf Höhe der geplanten Türme machte, meinte auf einer Info-Veranstaltung, dass man auf diesen Drohnen-Fotos „das Schloss Nymphenburg sehr gut sehen [kann]“. Dies muss umgekehrt genauso gelten. Aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplan mit solch hohen Türmen ab.	Die Sichtbarkeit der Hochhäuser wurde in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung von einem unabhängigen Gutachter geprüft. Die geplanten Hochpunkte im PaketPost-Areal werden von Schloss Nymphenburg aus nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Im Besonderen wurden die Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg untersucht. Dabei wurden die Auswirkungen auf das Schlossrondell, die mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie die Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten beurteilt. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und je nach Standort unterschiedlicher Intensität in Erscheinung treten. Hinterschnidungen mit Bauwerken der Schlossanlage

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden.
11	1032	Verfahren Planungsunterlagen Verschattungsanalyse	Die Verschattungsanalyse ist tendenziös. Denn in den Bildern wird regelmäßig nicht das ganze Ausmaß des Schattenwurfes gezeigt. So kann der Schattenwurf der Türme bis zum Rotkreuzplatz reichen und damit das ganze Stadtteilgebiet Neuhausen negativ prägen. Gerade auch in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten wird (nicht nur) die gesamte unmittelbare Nachbarschaft deutlich verschattet (vgl. Seite 57 der Präsentation zur Beschattung). Zudem wird die Rentabilität von möglichen Photovoltaikanlagen auf Gebäuden in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes westlich, nördlich und östlich der Paketposthalle deutlich gemindert. Aus diesem Grund sind aus unserer Sicht solch hohen Gebäude nicht gerechtfertigt. Stattdessen ist vielmehr eine Bebauung maximal in Höhe der bereits nebenan bestehenden Gebäude sinnvoll. Weiterhin ist eine konkave Gebäudegestaltung geplant. Da solche Fenster regelmäßig mit reflektierender Folie beschichtet	Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Die Länge des Schattenwurfes der Türme variiert stark je nach Jahreszeit, wobei die größte Ausdehnung in den Winterabenden auftritt. Unter sonnigen Bedingungen an einem typischen Wintertag können sich in den Nachmittag- und Abendstunden die Schatten, die von den Türmen geworfen werden, beispielsweise bis zu 1 km nordöstlich vom Paketposthalle-Gebiet erstrecken. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass klare, sonnige Tage im Winter relativ selten sind. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, wandern die Schatten im Tagesverlauf vergleichsweise schnell. Generell sorgt die schnelle Bewegung der Schatten dafür, dass die betroffenen Bereiche nur kurze Zeit (weniger als 1h) verschattet werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass die ausreichende Belichtung und Besonnung und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Areal gewährleistet sind. Die bestehenden Photovoltaik-Anlagen in der unmittelbaren bebauten Umgebung werden durch den Bau der vorgeschlagenen Gebäude entsprechend nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Reduzierung der jährlichen solaren Einstrahlung liegt bei 0,3% nördlich der Arnulfstraße, 2% im Gewerbegebiet nördlich des MU 3 und 6% westlich der Wilhelm-Hale-Straße. Die Gestaltung der Hochhausfassaden wurde vom Büro Herzog & de Meuron untersucht und in der Sitzung der Kommission für

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			werden, ergibt sich hier ein Linseneffekt. Dieser wurde nach unserem Kenntnisstand nicht untersucht und sollte daher unbedingt geprüft werden.	Stadtgestaltung vom 09.05.2023 intensiv diskutiert und mehrheitlich positiv beurteilt. Geplant sind raue Oberflächen sowie gefaltete Fassadenelemente, die dem Hallendach nachempfunden sind, so dass der Reflexionsgrad minimiert wird. Die konkrete Fassadenplanung betrifft die Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bauordnungswidrige Zustände (wie beispielsweise von Fassadengestaltungen, die einen Brennglaseffekt hervorrufen), werden im Baugenehmigungsverfahren nicht genehmigungsfähig sein. Im städtebaulichen Vertrag wurden jedoch bereits jetzt Regelungen zur Vermeidung des Brennglaseffekts getroffen. Zudem sind an den Fassadenflächen nach Osten, Süden und Westen PV-Fassadenbänder mit unterschiedlicher Transparenz vorgesehen.
12	M1035	Verfahren Öffentliche Auslegung	Einwand: Die öffentliche Auslegung des oben genannten Bebauungsplans im Planungsreferat ist mangelhaft. Deshalb bitten wir, diese Auslegung zu wiederholen und anschaulich den Bürgern mit fachkundiger Erläuterung und mit einem Modell zu präsentieren. Begründung: Die öffentliche Auslegung eines solch komplizierten und als entscheidende Weichenstellung für die zukünftige Entwicklung Münchens bedeutsamen Bebauungsplans bedarf erheblicher Sorgfalt, um die Bürger zu informieren und ihre Anregungen und Bedenken vorbringen zu lassen. Die Präsentation muss in diesem Fall über das Allernötigste hinausgehen und auch solchen interessierten Bürgern, die keine Spezialisten in planungsrechtlichen Fragen sind, aber sich Gedanken oder auch Sorgen um die Stadt machen, die Möglichkeit einer angemessenen und verständlichen Beteiligung zu gewähren. Neben dem reinen Bebauungsplan, der letztlich nur die formale Rechtsetzung eines vorausgegangenen städtebaulichen Entwurfs	Die Auslegung wurde entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und in der bei der Landeshauptstadt München üblichen Art und Weise durchgeführt. Es gibt keine zwingenden Vorgaben, wie der Auslegungsraum auszugestalten ist. Die Kritik an der „abweisenden Atmosphäre“ des Auslegungsraums wird zur Kenntnis genommen. Wir sind bemüht, die Präsentationsbedingungen sachgerecht und zweckmäßig zu gestalten. Bei Problemen mit der Auffindbarkeit des Raumes besteht immer die Möglichkeit, sich an der durchgehend besetzten Pforte zu erkundigen. Eine ständige persönliche Betreuung von Bürger*innen sowie die Bereitstellung eines Modells bei der Auslegung sind weder vorgeschrieben noch üblicher Standard. Die Hinweise zur unzureichenden Beleuchtung sowie zu den defekten Vitrinenbeleuchtungen werden zur Kenntnis genommen. Diese Mängel sind für den Ablauf der öffentlichen Auslegung nicht planungsrechtlich relevant, wurden aber an den zuständigen Gebäudebetrieb weitergegeben, um die Ausleuchtung zukünftig zu verbessern. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitplanung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			darstellt, muss ein Modell oder mindestens eine isometrische Plandarstellung (evtl. auch per Monitor) präsentiert werden, um das gesamte Vorhaben in seinen Dimensionen zu verdeutlichen. Außerdem bedarf es einer fachkundigen Begleitung (z.B. durch Beschäftigte des Planungsreferates), welche überhaupt nicht vorhanden ist. Es geht auch darum, Hilfestellung und Übersicht bei der Fülle an Gutachten in den beigelegten Aktenordnern zu ermöglichen, die kaum jemand vollständig durcharbeiten kann. Der Auslegungsraum mit seiner schlechten Auffindbarkeit, abweisenden Atmosphäre und völlig unzureichenden Beleuchtung stellt fast schon eine Zumutung dar. Das Deckenlicht war z.B. am 18.06. gar nicht vollständig eingeschaltet und die Beleuchtungen der Vitrinen sind völlig außer Betrieb. Es erweckt den Eindruck, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nur als beiläufige Nebensächlichkeit betrachtet wird. Die Art der Präsentation ist einer Institution der Landeshauptstadt München insgesamt unwürdig. Deshalb wird die Forderung nach einer qualifizierten Wiederholung der öffentlichen Auslegung erhoben, damit eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt, die ihren Namen verdient.	vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Dieser Verpflichtung ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung vollumfänglich durch die Auslegung der Zweitschrift des Billigungsbeschlusses und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses vom 05.02.2025, der Satzung, der Begründung mit Umweltbericht, der Planzeichnung sowie der Gutachten und sonstigen wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nachgekommen. Die genannten Unterlagen waren im Zeitraum vom 20.05. mit 23.06.2025 zu den Bürozeiten in der Auslegungshalle sowie 35 Tage lang rund um die Uhr, auch an Wochenenden und Feiertagen, auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung online München“ (BOM) einsehbar. Kontaktdaten für weiterführende Auskünfte waren jeweils angegeben. Damit war es interessierten Bürger*innen möglich, sich zu informieren und eine Meinung zu bilden. Für Fragen standen zudem während des gesamten Auslegungszeitraums telefonisch und per E-Mail fachkundige Ansprechpersonen zur Verfügung. Der Forderung nach einer Wiederholung der Auslegung wird nicht entsprochen.
13	1015 1025	Planung allgemein	Nach Sichtung der veröffentlichten Unterlagen ist festzustellen, dass die grundsätzlichen Kritikpunkte und Defizite am Masterplan-Konzept – die von verschiedensten Seiten im bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozess mehrfach eingebracht wurden – auch im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 nicht behoben bzw. ausgeräumt wurden. Die angestrebten Ziele können wir meist unterstreichen, die entsprechenden Konzeptbausteine und Maßnahmen sowie die Lösungsansätze und Vorschläge zur Kompensation der negativen Folgewirkungen, Mängel und Probleme halten wir jedoch zur Zielerreichung für untauglich. Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf ausgewählte, aus unserer Sicht wesentliche Aspekte/Themen, insbesondere zu Ausführungen in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429 „Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung“ unter 4. Planungskonzept, 7. Umweltbericht und Anlage 4:	Im Bebauungsplanverfahren wurden alle öffentlichen und privaten Belange erhoben und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Die in den Behördenbeteiligungen (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingebrachten Einwände wurden im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 behandelt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 trifft die zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen und rechtlich zulässigen Festsetzungen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind bei seiner Umsetzung keine negativen Auswirkungen im Sinne der gültigen Umweltfachgesetze zu erwarten. Das Planungskonzept ermöglicht insgesamt ein zukunftsweisendes, urbanes und nachhaltiges Quartier mit einer ausgewogenen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			„Stellungnahme der Verwaltung“ zu „Äußerungen im Verfahren“ (§ 3 Abs.1 BauGB): – Städtebau / Bauliche Dichte – Grün- und Freiräume – Hochhäuser / Hochhaustürme – Verfahren Fazit Auch in dem vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 „PaketPost-Areal“ bleiben die in dieser Stellungnahme genannten (ausgewählten) Defizite bestehen, sie konnten im Laufe des Planungsprozesses und im Bebauungsplan-Verfahren nicht "geheilt" werden: – keine ausreichenden Grün- und Freiflächen ... – Hochhäuser / Hochhaustürme dieser Dimension sind nicht nachhaltig und klimaneutral zu bauen ... – Verkehrskonzentration mit negativen Auswirkungen auf Kosten der Nachbarschaft ... – zu hohe Baudichte mit negativen sozialen und ökologischen Folgewirkungen ... – längerfristiges Angebot von „bezahlbarem“ Wohnraum und soziale Mischung im Quartier ist fraglich ... Hier wurde die Chance für ein innovatives, zukunftsfähiges, sozialkulturell ausgewogenes und architektonisch raffiniertes Quartier als Pilotprojekt für München verpasst!	Nutzungsmischung und hohen ökologischen Standards. Zu den einzelnen Einwänden wird unter den jeweiligen Schlagworten Stellung genommen.
14	M1020	Planung allgemein	Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind doppelt so viele Arbeitsplätze wie Wohnungen geplant. Das wird die Wohnraumsituation in München weiter verschärfen und die Mieten weiter erhöhen.	Im Planungsgebiet sollen ca. 3.050 Arbeitsplätze und ca. 1.190 Wohneinheiten für ca. 2.860 Bewohner*innen entstehen. Eine Wohnung wird rechnerisch im Durchschnitt von 2,4 Personen bewohnt. Zur Beurteilung der Wohnraumsituation im gesamten Münchner Stadtgebiet ist eine kleinräumige – hier alleine auf das PaketPost-Areal bezogene – Bilanzierung von Wohnungen und Arbeitsplätzen nicht zielführend, da es anderswo in der Stadt mehr Wohnen als Arbeitsplätze gibt. Die Nutzungsmischung im

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				PaketPost-Areal lässt keine Rückschlüsse zu auf die künftige Entwicklung der Wohnungssituation und der Mieten in München. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg setzte ausschließlich Baurecht für Gewerbenutzungen fest. Durch den Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal kann zusätzlich Wohnraum mit einem erheblichen Anteil an gefördertem Wohnungsbau geschaffen werden. Gerade der hohe Anteil geförderter Wohnungen wirkt einer Mietsteigerung entgegen und trägt zur Entlastung der Wohnraumsituation bei, da diese Wohnungen über lange Zeiträume zu günstigeren Konditionen vermietet werden müssen.
15	M1020	Planung allgemein	Das ganze Vorhaben dient nur zur Bereicherung des Investors, bringt aber unterm Strich für unsere Stadt keinerlei Verbesserung.	Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 ermöglicht ein zukunftsweisendes urbanes Quartier, das mit seiner ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, kulturellen, künstlerischen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, Hotels und Gastronomie einen Mehrwert für München erwarten lässt. Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau nach SoBoN werden vertraglich gesichert. In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde geregelt, dass neben den regelmäßig entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN (hier in der Fassung von 2017) zu tragenden Kosten und Lasten, zwei weitere Aspekte berücksichtigt werden: die Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle sowie deren Nutzbarmachung für die öffentliche Nutzung. Für diese weitere Kostenberücksichtigung wurde die Zustimmung des Stadtrats eingeholt. Die Bestimmung ist im städtebaulichen Vertrag verankert. Mit dem Bau der Gebäude und der Sanierung der denkmalgeschützten Paket-Post-Halle sind auch erhebliche Investitionen verbunden sowie erhebliche Planungskosten bereits im Rahmen der Bauleitplanung. Eine alleinige wirtschaftliche Bereicherung des Investors ist damit nicht zu erwarten, da wesentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit, insbesondere durch geförderten Wohnungsbau, öffentliche Nutzungen und die denkmalgerechte Sanierung, geschaffen werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
16	1032	Planung allgemein	Zunächst einmal finden wir es gut, dass das Gelände mit einer gemischten Bebauung geplant ist. Gerade kleinteiliges Gewerbe / Gastronomie im Erdgeschoss mit Wohnraum in den darüber liegenden Etagen führt die Struktur fort, wie man sie aus dem Viertel Richtung Rotkreuzplatz kennt und welche die Voraussetzungen für ein „lebendiges“ Viertel bietet. Nichtsdestotrotz werden mit dem vorliegenden Entwurf aus unserer Sicht viele Chancen vertan. Zudem sind unseres Erachtens bislang noch viele wichtige Punkte nicht bedacht bzw. berücksichtigt. Zusammenfassend darf ich Sie also bitten, aus den folgenden Gründen den Bebauungsplan des Paketposthallen-Areals anzupassen: Die Zielgröße an Freiflächen von 20m² je EinwohnerIn wird unterschritten. Die angedachten Kompensationsmaßnahmen sind weder zielführend noch realistisch. Angedachte Kompensationsauflagen zur Aufwertung nahegelegener Grünanlagen sind zudem völlig unrealistisch! Was will man beim beispielsweise intensiv genutzten Hirschgarten noch aufwerten?! Hier sollte aus unserer Sicht deutlich mehr Grünfläche angestrebt und/oder die angedachte Dichte verringert werden. Zudem sollte bei diesem Projekt auch der Stadtratsbeschluss zur Grünflächenerhaltung vordringlicher beachtet werden. Die geplante Höhe der Gebäude fügt sich nach wie vor nicht in die Umgebung ein. Es liegt eine gestörte Sichtachse im Zusammenhang mit dem Nymphenburger Schloss vor. Hotel – und Büroflächen sind angesichts aktueller Immobilien-trends überdimensioniert.	- Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gründe, die die gewünschten Anpassungen des Bebauungsplans in allen oder einzelnen Punkten erfordern würden, sind nicht ersichtlich. Auf die entsprechenden Ausführungen unter den Schlagworten - Verfahren – Amtsblatt, ID 1032, Nr. 5 - Verfahren – Planungsunterlagen, Planzeichnung, ID 1032, Nr. 6 - Verfahren – Planungsunterlagen, Verkehrsgutachten, ID 1032, Nr. 7 - Verfahren – Planungsunterlagen, Mobilitätsgutachten, ID 1032, Nr. 8 - Verfahren – Planungsunterlagen, Schalltechnische Untersuchung ID 1032, Nr. 9 - Verfahren – Planungsunterlagen, Auswirkungsanalyse Schloss Nymphenburg, ID 1032, Nr. 10 - Verfahren – Planungsunterlagen – Verschattungsanalyse, ID 1032, Nr. 11 - Planung allgemein – Schulversorgung, ID 1032, Nr. 18 - Freiraum – Kinderspielplätze, ID 1032, Nr. 47 - Städtebau – bauliche Dichte, ID 1032, Nr. 20 - Freiraum – Grün- und Freiräume; ID 1015, 1025, Nr. 46 - Bedarf Hotel- und Büroflächen, ID 1032 Nr. 6 wird verwiesen. Ergänzend ist Folgendes festzustellen: - Die umgebende Bebauung ist entsprechend der nachbarlichen Belange berücksichtigt. Die geplanten Neubauten südwestlich des PaketPost-Areals an der Wilhelm-Hale-Straße wurden als Teilbaugebiet aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg (MK 7) in der Planung als Bestandsbaurecht berücksichtigt. - Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ermöglicht, dass Wohn- und Arbeitsstätten unmittelbar nebeneinander zu liegen kommen. Dies entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Aus den vorliegenden Dokumenten wird nicht ersichtlich, dieser Bebauungsplan mit dem geplanten Bau von zwei weiteren Gebäuden direkt daneben abgestimmt ist. Eine sinnvolle und gemeinhin akzeptierte Planung für Spielmöglichkeiten der dort wohnenden Kinder ist bislang nicht ersichtlich. Es gibt bislang keine öffentlich bekannten Planungen für ausreichend Schulplätze für die dort wohnenden Kinder. Die vom Investor angedachte Geschossflächenzahl übersteigt mit 4,6 deutlich die im Baugesetzbuch vorgesehene Geschossflächenzahl für Urbanes Gebiet! Das Bürgergutachten hält die Planungen des Investors für ungeeignet und schlägt daher einen städtebaulichen Wettbewerb vor. Es gibt keine Untersuchungen der Brennwirkung der geplanten konkaven Gebäude. Bislang existiert weder ein umfassendes realistisches Verkehrsgutachten noch ein realistisches Mobilitätsgutachten, die zudem noch teilweise von unterschiedlichen Zahlen ausgehen. Das Bürgergutachten hält sogar recht deutlich einen Verkehrskollaps für möglich – was auf Grund diverser unrealistischer Annahmen und nicht untersuchter Auswirkungen sehr plausibel scheint. Bislang gibt es kein funktionierendes gesichertes Nutzungskonzept für die Paketposthalle – doch ohne solch ein gesichertes Nutzungskonzept kann keine verlässliche Geländeplanung vorgenommen werden. Dadurch droht die Paketposthalle zu einer „Invest-Ruine“ mit Ansage zu werden.	• Es liegen sowohl ein qualifiziertes Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost- Areal" – Schlussbericht, 18.06.2024 als auch ein qualifiziertes Mobilitätsgutachten (PaketPost-Areal München Mobilitätsgutachten – Schlussbericht, 17.04.2024) vor. • Die konkrete Fassadenplanung betrifft die Bauausführung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Vermeidung des Brennglaseffekts getroffen. Geplant sind u.a. raue Oberflächen, Photovoltaik-Module sowie gefaltete Fassadenelemente, so dass der Reflexionsgrad minimiert wird. • In dem 2021 durchgeführten Bürger*innengutachten zum PaketPost-Areal (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00801 vom 30.03.2022) empfahl die Mehrheit der Gutachter*innen, den vorliegenden Masterplan weiter zu entwickeln, bei umfassender Berücksichtigung der Empfehlungen auch ohne städtebaulichen Wettbewerb. Weitere Empfehlungen lauteten, die Hochhäuser zu bauen, aber gegebenenfalls architektonisch zu überarbeiten und mehr öffentliche Grün- und Freiflächen bereitzustellen. Den Empfehlungen wurde entsprochen u.a. durch die Überarbeitung der Fassaden der Hochhaustürme mit erneuter Vorstellung in der Stadtgestaltungskommission sowie die Überarbeitung des Masterplans mit Schaffung eines Quartierparks und einer weiteren öffentlichen Grünfläche südlich der Paketposthalle • Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ wurde von der Vollversammlung des Stadtrats am 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) gem. Art. 18a Abs. 14 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) übernommen. Damit muss der Erhalt der im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung dargestellten Allgemeinen Grünflächen (AG) als grundsätzliche Zielvorgabe Eingang in die – auch laufenden – Bauleitplanverfahren der Landeshauptstadt München finden und ist als solche in die Abwägung einzustellen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bislang bestehende Standplätze für Mülltonnen für Glas, Papier, Dosen, Kunststoff & Verpackungen fallen weg, obwohl diese bislang in der Regel gut gefüllt sind – und auf Grund der Vielzahl von neuen Wohnungen sicherlich noch mehr benötigt würden. Ersatzplätze für die bestehenden und gegebenenfalls weitere Container sind für uns aus dem vorliegenden Plan jedoch nicht ersichtlich.	Wie im Umweltbericht erläutert, wird als Ersatz für die Reduzierung der südlichen Allgemeinen Grünfläche eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit angrenzenden multifunktionalen Platzflächen dargestellt. - Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen ergänzen. Der Erdgeschossbereich der Paketposthalle soll vorwiegend nicht kommerziell und flexibel und multifunktional nutzbar sein. Über ein Betreiberkonzept wird ein weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen sichergestellt, u.a. Aufenthaltsbereiche, urbane Sport- und Bewegungsflächen, Kunst- und Kulturangebote sowie Kinderspiel. Ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung festgesetzt. Verschiedene Nutzungsszenarien wurden in einem Nutzungstabellarium zusammengefasst, welches den Gutachten zugrunde gelegt wurde. Im städtebaulichen Vertrag werden das Nutzungstabellarium sowie weitere Regelungen zum Nutzungskonzept, zu den Leitlinien, zur Gestaltung sowie zu Sanierung und Unterhalt der Paketposthalle getroffen. Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden. - Die Abfallentsorgung innerhalb des Planungsgebietes erfolgt unterirdisch in der Gemeinschaftstiefgarage, wo Flächen für entsprechende Container vorgesehen sind. Die Bereitstellung von Ersatzstandorten für bisher bestehende, künftig ggf. entfallende Containerstandorte im Umgriff des Bebauungsplans oder in der näheren Umgebung kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
17	M1017	Planung all-gemein Wohnungs- bau	Im Paketpost-Areal sind 1.190 Wohnungen geplant. Der Anteil geförderten Wohnraums besteht nach der Sozialgerechten Bodennutzung von 2017 aus 20 % EOF zzgl. 10 % preisgedämpf-tem Mietwohnungsbau. „Der Planungsbegünstigte erklärt in der sog. Charta seine Absicht, über die Vorgaben der SoBoN 2017 hinaus günstige Mietwohnungen für Beschäftigte in systemrele-vanten Berufen zu schaffen.“ Wie wirkt die Stadt mit bei der räumlichen Zuordnung der geför-derten Wohnungen je Bauabschnitt? Wie ist die „Bereitstellung weiteren günstigen Wohnraums“ im Städtebaulichen Vertrag ge-sichert? Wie sieht der Wohnungsmix in den Gebäuden, insb. in den beiden Türmen aus?	Entsprechend der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von 2017 werden insgesamt 30% des neu geschaffenen Wohnbau-rechts im geförderten und 10% im preisgedämpften Wohnungs-bau hergestellt. Die Verteilung des geförderten Wohnungsbaus ist derzeit im Ge-bäude im MU (1), MU (2) und insbesondere im MU (4) geplant. Städtebauliche Festsetzungen zur konkreten Verortung von sozi-alem Wohnungsbau sind rechtlich nicht möglich. Außerdem sind Förderbestimmungen einzuhalten, die darin enthaltenen Kosten-grenzen lassen geförderten Wohnungsbau nicht in allen Gebäu-detypologien zu. Die konkrete und abschließende Verteilung der geförderten Woh-nungen im Planungsgebiet wird im weiteren Verlauf der Planun-gen, spätestens vor Baubeginn bzw. zum Zeitpunkt der Förder-antragstellung, zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten verhandelt und in einem gesonderten Ver-trag geregelt. Der Wohnungsmix in den einzelnen Bauteilen und damit auch in den Türmen ist nicht Gegenstand der Bebauungs-planung und kann auch nicht festgesetzt werden. Bei der Errichtung von preisreduzierten Mietwohnungen für Be-schäftigte in systemrelevanten Berufen handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung der Planungsbegünstigten. Die Ver-pflichtungserklärung wurde in der sogenannten Charta abgege-ben, die Anlage des Billigungsbeschlusses und vorbehaltlichen Satzungsbeschlusses vom 05.02.2025 ist und mit diesem veröff-fentlicht wurde. Eine Absicherung im städtebaulichen Vertrag ist rechtlich nicht möglich, da die Gemeinde weder Leistungen ver-langen noch annehmen darf, auf die kein öffentlich-rechtlicher Anspruch besteht und die in keinem hinreichenden städtebauli-chen Zusammenhang zur Planung stehen (§ 11 BauGB, Kopp-lungsverbot). Eine vertragliche Aufnahme einer solchen freiwilli-gen Leistung könnte als unzulässige Gegenleistung für Pla-nungsentscheidungen gewertet werden und wäre damit rechtlich angreifbar.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
18	1032	Planung all-gemein Schulversor-gung	<u>Gesamtdatei Billigungsbeschluss V65</u> Seite 16 – Das neue Baugebiet soll zum Schulsprengel der Helmholtzschule gehören. Diese ist jedoch bereits voll ausgelastet. Die auf Seite 48 des Schlussberichts zum Verkehrsgutachten erwähnte Interim Grundschule mit 200 Kindern erscheint keine gute Lösung. Erstens wurde bislang keine Langfristlösung kommuniziert. Zweitens erscheint schon ein Schulbetrieb im aktuellen Postgebäude auf des fehlenden Schulhofs und fehlender Sportmöglichkeiten als ungeeignet. Hinzu kommt, dass auch für ältere Kinder Bedarf an Realschulen, Gymnasien etc. ist. Bislang wurde hierfür keine Lösung kommuniziert. Das Baugebiet dürfte im Schulsprengel des Käthe-Kollwitz-Gymnasiums liegen. Dieses platzt jedoch bereits aus allen Nähten und hat mit „Schimmel in der Mensa, herunterfallenden Lamellen in der Turnhalle und Fenster, die aus dem Rahmen fallen“ erheblichen Sanierungsstau (vgl. SZ vom 10.5.2023). Dieses Gymnasium mit voraussichtlich vielen weiteren Schülern zu belasten wollen, ist auch keine Lösung. Gleiches gilt für eine Verschiebung der Schulsprengel, da die Situation an vielen anderen Schulen ähnlich ist. Es fehlt eindeutig an einem guten und offen kommunizierten Gesamtkonzept, um in dieser Gegend noch so viel mehr Schüler angemessenen Unterricht zu bieten. Fraglich scheint auch, warum trotz der Seite 48 des Schlussberichts zum Verkehrsgutachten erwähnten Interim Grundschule auf Seite 46 der Gesamtdatei davon die Rede ist, dass im PaketPost-Areal keine Schule vorgesehen sei?! Unklar erscheint auch, warum das neue Baugebiet zum Schulsprengel der Helmholtzschule gehören soll, dann jedoch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung mitgeteilt wird, dass der Schulbedarf über die Grundschule Hirschbergstraße gedeckt werden soll (vgl. Seite 46 der Gesamtdatei Billigungsbeschluss mit Plananmerkungen). Diese völlig widersprüchlichen Aussagen, lassen den interessierten Bürger ehrlicherweise ratlos zurück.	Die Planung löst mit der Wohnnutzung einen Grundschulbedarf aus. Die Versorgung des Grundschulbedarfs wird in der Grundschule an der Hirschbergstraße nachgewiesen. Hierfür ist u.a. eine Erweiterung dieser Grundschule erforderlich. Dies ist möglich, da die bisher hier angesiedelte Berufsschule verlagert wurde. Das Planungsgebiet ist aktuell dem Grundschulsprengel Helmholtzschule zugeordnet. Nach Fertigstellung der Schulerweiterung wird umgesprengelt, so dass das Planungsgebiet wieder der Hirschbergschule zugeordnet wird, wie es in der Vergangenheit bereits mal der Fall war. Um den ursächlichen Bedarf an Hortplätzen abzudecken, müssen diese Grundschulklassen ganztagsgerecht ausgebaut werden. Die geforderten Plätze für die ganztägige Betreuung werden im Rahmen der Erweiterung der GS Hirschbergstraße erstellt. Die in einer früheren Phase des Bauleitplanverfahrens angedachte Interimsgrundschule im PaketPost-Areal ist nach Prüfung durch das Referate für Bildung und Sport nicht mehr erforderlich, da die Erweiterung der Grundschule bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnittes des PaketPost-Areals fertiggestellt wird. Im Verkehrsgutachten wurde für das nördliche Bauteil (Postturm) Gewerbe und Büro als Nutzung unterstellt (vgl. S. 9 des Gutachtens). Die verkehrlichen Auswirkungen einer zeitlich begrenzten Nutzung des Postturms durch eine zweizügige Grundschule wurden untersucht für den Fall, dass eine solche im Planungsgebiet notwendig gewesen wäre. Ein Bedarf für weiterführende Schulen hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht errechnet. Für weiterführende Schulen gibt es keine Sprengel.
19	1015 1025	Städtebau Bauliche Dichte	Der Münchner Stadtrat hat auf die Herausforderungen aus den aktuell drängenden Problemen: Klimawandel, anhaltender Wachstumsdruck, hohe Mieten, steigende Bodenpreise und	Der Billigungsbeschluss und vorbehaltliche Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 formuliert in Kapitel 3 eine Vielzahl von Planungszielen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mangel an bezahlbaren Wohnungen, reagiert. Es wurden wichtige und richtige Ziele und Strategien für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung in München formuliert. So etwa im Faltblatt „Die nachhaltige Stadt“ (PlanTreff, Februar 2021): „...Die Landeshauptstadt München möchte bis 2035 nicht nur klimaneutral sein, sondern muss sich auch auf noch weiter steigende Temperaturen, längere Trockenphasen und mehr Starkregenfälle einstellen (...) München stärkt seine Freiräume, teilt den öffentlichen Raum neu auf und setzt auf die Teilhabe aller. Die Stadt fördert eine nachhaltige Mobilität und entwickelt ihre Quartiere klimaneutral. Sie schafft bezahlbaren Wohnraum, sichert Standorte für Unternehmen und sorgt dafür, dass wir einen guten Zugang zu Bildung und Gesundheitsversorgung haben – für eine nachhaltige Stadt von morgen...“. Dies alles begrüßen wir! Was jedoch das Projekt rund um die Paketposthalle (oder auch die 2023 verabschiedete Hochhausstudie) betrifft, zeigen sich eklatante Widersprüche zu obigen Zielen der Stadtentwicklung. Wir sind der Meinung, dass hier Korrekturen notwendig sind! Im bisherigen Planungsprozess wurde bereits vielfach Kritik und Warnungen vor möglichen negativen Folgen geäußert, wie z.B. stadtklimatische und stadtgestalterische Beeinträchtigungen, Konflikte mit den Zielen zur Klimaneutralität, Resilienz und nachhaltigen Bauweise und vor allem mögliche Boden-/Mietpreissteigerungen sowie der Bruch mit der baukulturellen Identität: „München ist keine Hochhausstadt“. Bauliche Dichte allein macht noch kein funktionierendes Stadtquartier, beim Paketpost-Areal wurde sie ins Extrem gesteigert: die Geschossflächenzahl (GFZ), die die geplante Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche angibt, erreicht hier schwindelerregende 5,5! Die gemäß Baunutzungsverordnung §17 zulässige GFZ von 3,0 im Urbanen Gebiet (MU) wird erheblich überschritten und entsprechend auch die Geschossfläche um ca. 100.000 qm! Damit wurden Investor Ralf Büschl zigtausend Quadratmeter Geschossfläche „geschenkt“, die ein lukratives handelbares Gut darstellen. Im Gegenzug soll er die denkmalgeschützte Paketposthalle sanieren, zugänglich machen und betreiben.	die im Wesentlichen aus den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes "Perspektive München", dem zentralen Steuerungsinstrument zur Gestaltung der Zukunft der Stadt, abgeleitet sind. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele. Weitere Themen, die im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden können, werden im städtebaulichen Vertrag und seinen Folgeverträgen vereinbart. Die in den Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Kritikpunkte an der Planung wurden geprüft, abgewogen, u.U. eingearbeitet und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Es ist zutreffend, dass im MU ohne SO insgesamt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,5 erreicht wird. Bei den in § 17 BauNVO genannten Geschossflächenzahlen (GFZ) handelt es sich um Orientierungswerte für Obergrenzen, die mit Ausnahmen von Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten auch überschritten werden dürfen. Der Orientierungswert von 3,0 GFZ für MU gem. § 17 BauNVO wird im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 städtebaulich ausführlich begründet, auf die dortigen Ausführungen unter Nr. 4.3, Seite 91/92 wird verwiesen. Der Einwand eines „Geschenks“ an die Planungsbegünstigte ist nicht zutreffend. Auch wurde der Planungsbegünstigten zu keiner Zeit eine konkrete Geschossfläche zugesichert. Eine hohe, dem innerstädtischen Standort und der guten Verkehrsanbindung angemessene bauliche Dichte war von Anfang an ein Kernpunkt des vom Stadtrat beschlossenen Masterplankonzeptes und ist auch Planungsziel. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit hoher baulicher Dichte und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			An dieser überhöhten Dichte hat sich im Verlauf des Planungsprozesses nichts geändert! Zwar wurde als Reaktion auf die Kritik an der viel zu geringen Ausstattung mit öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen, u.a. auch aus dem Bürger*innengutachten (2022) ein „Quartierspark“ direkt vor der Paketposthalle eingeplant. Um die, dem Investor zugesicherten ca. 242.000 qm Geschossfläche einzuhalten, wurde zur Kompensation die dadurch wegfallende Blockrandbebauung durch zwei weitere Hochhäuser mit einer Höhe von 53 und 65 Metern ersetzt. Auf dem Paket-Post-Areal sollen insgesamt ca. 1.190 Wohnungen und ca. 3.000 Arbeitsplätze (Nutzungen: Wohnen, Pflege-Wohnen, Kindertageseinrichtungen, Büro, Hotel, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, etc.) entstehen. Schätzungsweise werden sich täglich ca. 8.000 bis 9.000 Menschen auf dem Paketpost-Areal bewegen. Wir haben es hier also mit außergewöhnlich hohen Baudichten zu tun, die es in München – ausgenommen bei jüngeren Neubauprojekten, wie z.B. dem benachbarten Quartier mit den Hochhäusern an der Friedenheimer Brücke – sonst nirgendwo gibt. Daraus wird mit negativen Folgewirkungen zu rechnen sein, wie etwa: mangelnde Qualitätsstandards im Freiraum, ein fast vollständig versiegelter Boden über einer mehrstöckigen Tiefgarage, ungelöste Verkehrsabläufe bei dem zu erwartenden Autoverkehr im Quartier sowie mit zusätzlichen Belastungen in der Nachbarschaft, unzureichende Wohnqualität angesichts der Enge, Lärmbelastung und des mangelnden Lichteinfalls in den äußerst schmalen Wohnhöfen, geringe „Alltagstauglichkeit“ für die Bewohnerschaft in den engen Gassen zwischen der Paketposthalle und den beiden Hochhaustürmen. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung des Quartiers sowie die „autofreie“ Abwicklung des Verkehrs (ausgenommen Not- /und Sicherheitsfahrzeuge) an der Oberfläche, die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes oder der Zugang zur S-Bahnstation lassen Fragen offen. Aber eines ist absehbar: mit der zu hohen Baudichte, zu wenig Freiraum, kaum nutzbarem Grün sind Nachbarschaftskonflikte und „Dichtestress“ vorprogrammiert und zusammen mit der hohen Versiegelung (mehrstöckige Tiefgarage unter großen Teilen	Das Planungskonzept wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Bürger*innengutachtens überarbeitet. Durch die Ergänzung eines Quartiersparks und einer weiteren öffentlichen Grünfläche südlich der Paketposthalle konnte der Anteil ebenerdiger, nicht unterbauter Freiflächen erhöht werden. Ein Hochhaus mit einer Höhe von 53 m ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Hochpunkte sind in MU (6) und MU (7) mit einer zulässigen Wandhöhe von 145 bis 155 m sowie in MU(4) mit 65 m festgesetzt. In MU (2) wird der vorhandene Postturm mit 35 m erhalten. Zur städtebaulichen Begründung einer hohen baulichen Dichte wird für jede städtebauliche Entwicklung eine umfassende Einzelfallprüfung durchgeführt. Es ist nicht erforderlich, dass eine vergleichbare Dichte bereits an anderen Orten in der Stadt vorhanden ist. Im Bebauungsplanverfahren wurden die möglichen Auswirkungen der Planung erhoben, gutachterlich geprüft und – soweit es sich um Umweltbelange handelt – im Umweltbericht zusammengefasst. Im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss werden unter Nr. 4.3 auch die Maßnahmen genannt, mit denen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden. Dazu gehört u.a. eine qualitativ hochwertige Grünausstattung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch z.B. bzgl. Schallschutz und Belichtung. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und der betroffenen Knotenpunkte sowie der internen Erschließung nach. Zudem wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt und im städtebaulichen Vertrag gesichert, um reibungslose und umweltfreundliche Verkehrsabläufe zu gewährleisten. Eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebiets an den S-Bahnhalte Hirschgarten ist nicht ursächlich im Sinne der Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung. Die Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn sollte

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			des Areal) sowie mangelnden Auffangkapazitäten für Regenwasser wird hier eine „Hitzeinsel“ entstehen und bei Starkregen ist mit Problemen beim Abfließen und Versickern des Wassers zu rechnen. Die angestrebten Qualitäten in einem „lebenswerten, sozial- und nutzungsgemischten, resilienten, nachhaltigen Quartier“ werden mit dieser Planung nicht erreichbar sein. Darüber hinaus muss befürchtet werden, dass mit den zu erwartenden überwiegend hochpreisigen Nutzungsangeboten am Bedarf der Bevölkerung vorbei gebaut wird, Stichwort „bezahlbarer Wohnraum. Und, die weit sichtbaren Türme könnten statt als Zeichen für „Moderne und Fortschritt“ auch als Symbol für Luxus und Ressourcenverschwendung in München interpretiert werden. Nach dem jüngsten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz ist ein solches Bauprojekt nicht mehr zeitgemäß, es ist nicht „Enkel tauglich“ und schadet dem Ansehen Münchens.	mittelfristig weiter verfolgt werden. Da der S-Bahnhalte Hirschgarten einschließlich der Flächen für einen neu zu errichtenden Steg vollständig außerhalb des Geltungsbereichs liegt und außerdem Bahnanlagen betroffen sind, sind Festsetzungen diesbezüglich im Bebauungsplan nicht möglich. Die Planung und Realisierung eines neuen Stegs kann deshalb nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen dem Fußverkehr zum Verweilen sowie dem Fuß- und Radverkehr als Wegeverbindungen innerhalb des Planungsgebietes und zu den umgebenden Straßen und Wegen und ermöglichen ein nutzungsgemischtes Quartier der kurzen Wege. Für das Planungsgebiet wurde ein ganzheitliches Wasserkonzept entwickelt, das auf dem Schwammstadt-Prinzip basiert. Dabei wurden sowohl die dezentrale, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge als auch die Nutzung von Regen- und Grauwasser untersucht. Auf Grund der geplanten baulichen Dichte und der damit verbundenen Versiegelung sind vor allem kombinierte dezentrale Maßnahmen aus oberflächennaher Ableitung und Rückhaltung mit hoher Verdunstungsfläche geplant. Durch die Festsetzungen zum Regenwassermanagement mit Regenwassernutzung, Retention, Versickerung, Verdunstung und Rückführung in das Grundwasser leistet das Projekt einen maßgeblichen Beitrag im Sinne des ‚Schwammstadt‘-Prinzips und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima wurden zudem gutachterlich für austauscharme Hochdrucksommerwetterlagen (Worst-Case-Szenario) untersucht. Dabei wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgeschlagen und festgesetzt, zum Beispiel Festsetzungen zu Baumerhalt und Großbaumplantagen, einem erhöhten Bodenaufbau der unterbauten Bereiche, extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen. Die geplante umfassende Grünausstattung minimiert die negativen Effekte der dichten Bebauung auf das Mikroklima.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Eine hohe Bebauungsdichte hat nicht zwangsläufig eine verminderte Lebensqualität, Nachbarschaftskonflikte oder „Dichtestress“ zur Folge. Entscheidend ist, dass die bauliche Dichte einher geht mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, kulturellen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, und dass gleichzeitig ein abwechslungsreiches Angebot an vielfältig nutzbaren Erholungs- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht. Auf unterschiedlichen Ebenen sollen multifunktionale Freiflächen verortet werden, sodass im dichten und urbanen Kontext qualitätsvolle grüne Erholungs- und Aufenthaltsorte entstehen. Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 werden die Voraussetzungen dafür geschaffen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Eigentümerin zur Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Gebäude und Freiflächen sowie zur Erstellung eines Gestaltungsleitfadens. Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden. Durch die Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gewährleistet. Das Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung stellt sicher, dass ein substanzieller Anteil an geförderten und preisgedämpften Wohnungen entsteht, und langfristig gesichert bleibt. Dies mindert die Gefahr, dass das Quartier überwiegend hochpreisige Angebote umfasst. Darüber hinaus verpflichtet sich die Planungsbegünstigte freiwillig, auf 5.000 m² Geschossfläche preisreduzierte Mietwohnungen für systemrelevante Berufe zu schaffen, da hierfür im gesamten Ballungsraum München erheblicher Bedarf besteht. 2023 wurde die Fortschreibung der Hochhausstudie vom Stadtrat beschlossen. Sie soll dazu beitragen, die Position der Landeshauptstadt München im Umgang mit Hochhäusern vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen zu klären und für Hochhausprojekte aktuelle Beurteilungsgrundlagen zu schaffen. Die Qualitätskriterien der Hochhausstudie fanden auch bei den Planungen zum PaketPost-Areal Anwendung und werden durch

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Fokus liegt dabei nicht nur auf der qualitätvollen Gestaltung der Hochhäuser, sondern auch auf dem Mehrwert für die Stadtgesellschaft. So sind im Erdgeschoss der Hochhäuser wie auch in den obersten beiden Geschossen bei der Hochhäuser öffentlich zugängliche Nutzungen unterzubringen, dies sichert der Öffentlichkeit langfristig an der besonderen Qualität von Hochhäusern (zum Beispiel der Blick über die Stadt und Richtung Alpen) teilhaben zu können. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz hat rechtlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren und kann nicht zur Verhinderung vermeintlich klimaschädlicher Projekte herangezogen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 wurden die klimarelevanten Belange erfasst, geprüft und abgewogen. Auch kann aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht gefolgert werden, dass dem Klimaschutz in der planerischen Abwägung ein besonderes oder überragendes Gewicht zukommt.
20	1032	Städtebau Bauliche Dichte	Weiterhin darf ich darauf hinweisen, dass die in den bisherigen Masterplänen vom Investor gewünschte umbaute Fläche deutlich höher als üblich ist. Insbesondere übersteigt die Geschossflächenzahl mit 4,6 deutlich die im Baugesetzbuch vorgesehene Geschossflächenzahl für Urbanes Gebiet! Die umbaute Fläche ist aber nicht gottgegeben, sondern ein Wunsch des Investors. Hier sollte man sich nicht erpressen lassen. Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass der Investor die Paketposthalle in seine Berechnung der Geschossflächenzahl einbezogen, obwohl so "Äpfel und Birnen" miteinander vermengt werden.	Im Urbanen Gebiet (MU) wird insgesamt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,5 erreicht. Die Fläche der Paketposthalle ist hier nicht eingerechnet. Damit ist die im Einwand geäußerte Befürchtung nicht zutreffend. Die GFZ-Berechnung basiert ausschließlich auf den für das Baugebiet relevanten Flächen, eine Vermischung unterschiedlicher Flächennutzungen liegt nicht vor. Bei den in § 17 BauNVO genannten Geschossflächenzahlen (GFZ) handelt es sich um Orientierungswerte für Obergrenzen, die mit Ausnahme von Wohnendhausgebieten und Ferienhausbieten auch überschritten werden dürfen. Der Orientierungswert von 3,0 GFZ für MU gem. § 17 BauNVO wird im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 städtebaulich ausführlich begründet, auf die dortigen Ausführungen unter Nr. 4.3 wird verwiesen. Die hier vorgesehene GFZ liegt zwar über den in der Praxis häufig

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				anzutreffenden Werten, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und erforderlich, um die angestrebte Nutzungsmischung, Flächeneffizienz und städtebauliche Dichte zu erreichen. Die Planungshoheit ist unabhängig und wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ausgeübt. Wünsche oder Forderungen des Investors sind nicht bindend, sondern fließen nur insoweit in die Abwägung ein, wie sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind.
21	M1017	Städtebau Dichte und Höhe	Dichte und Höhe: Wie legitimiert die Stadt die enorme Überschreitung der baulichen Dichte im Bebauungsplan (GFZ 5,5) gegenüber den rechtlich definierten Orientierungswerten für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (GFZ 3,0)? Durch welche Maßnahmen und werthaltigen Gegenleistungen wird diese Überschreitung ausgeglichen? Wie weit sind darin Aufwendungen für die Paketposthalle eingeschlossen? Welche Wirkungen hat die Dichte des PaketPost-Quartiers auf künftige Hochhaus-Entwicklungen in München (Höhe, Dichte, Bodenwerte)?	Bei den gemäß §17 BauNVO genannten Obergrenzen der GFZ handelt es sich nicht um absolute, zwingend einzuhaltende Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten werden können. Im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 wird unter Nr. 4.3 das Überschreiten der Orientierungswerte städtebaulich ausführlich begründet, zudem wird dargestellt, mit welchen Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Aufwendungen für die Paketposthalle sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, die erforderlichen Regelungen hierzu, u.a. die Kostenübernahme für Sanierung und Unterhalt der Paketposthalle durch den Investor wurden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die Höhenentwicklung und die Dichte des PaketPost-Areals haben keine präjudizierende Wirkung auf künftige Hochhaus-Entwicklungen in München. Bei jedem anstehenden städtebaulichen Projekt wird eine detaillierte Einzelfallprüfung durchgeführt, bei der die öffentlichen und privaten Belange erhoben, untersucht und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Hochhausplanungen werden darüber hinaus anhand der Kriterien der Hochhausstudie von 2023 beurteilt. Jeder Bebauungsplan trifft individuell die für das konkrete Projekt am

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				jeweiligen Standort erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele. Bodenrichtwerte sind im Bebauungsplanverfahren nicht zu prüfen, da sie nicht als planungsrechtliches Steuerungsinstrument herangezogen werden. Veränderungen der Bodenwerte sind nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Abwägung, da sie maßgeblich von marktwirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst werden und in gesonderten, gesetzlich geregelten Wertermittlungsverfahren festgestellt werden.
22	1000	Hochhäuser allgemein Zustimmung	Guten Tag, ich möchte nur einmal ausdrücken, dass ich den Bau der geplanten Hochhäuser ausdrücklich befürworte. Als Anwohner freue ich mich, dass dadurch neues Leben auf der Fläche stattfinden wird und neue Flächen für Sport, Kultur und Freizeit entstehen. Ich kenne in meinem Umfeld zudem auch wirklich niemanden, der gegen den Bau der Hochhäuser ist.	Es wird kein Einwand vorgebracht.
23	1003	Hochhäuser allgemein Zustimmung	Ich unterstütze den Bau dieser und auch anderer Hochhäuser in München mit Nachdruck. Wie eine Vielzahl von empirischen Untersuchungen rund um den Globus zeigt, hilft der Bau jedweder Wohnungen um den Wohnungsmarkt zu entlasten.	Es wird kein Einwand vorgebracht.
24	1004	Hochhäuser allgemein Zustimmung	Sehr geehrte Damen und Herren, die Stadt München ist seit 25 Jahren meine Heimat. Ob ÖPNV oder Bauvorhaben, in dieser Zeit hat sich in der Stadt aus gutem Grund einiges verändert. Die Stadt ist internationaler und beliebter denn je, ob europäische Hauptquartiere von internationalen Konzernen, renommierte Universitäten oder belebte Wohnviertel, in München existiert ein Pull-Faktor, der die Bevölkerung der Stadt wachsen lässt. Jedes Jahr benötigen tausende Menschen adequate Wohnraum in München, welcher teils nur zu horrenden Miet- und Kaufpreisen verfügbar ist. Es ist an der Zeit, etwas dagegen zu unternehmen. Ich verstehe Münchner, die sich aus sentimentalen Gründen gegen eine Veränderung des Stadtbildes aussprechen, hier muss aber eindeutig erkannt werden, dass eine Bevorzugung von	Es wird kein Einwand vorgebracht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			sentimentalen Aspekten bei städtebaulichen Maßnahmen die Lebensqualität der Münchner, auch in Zukunft, nicht verbessern wird. Es ist an der Zeit in die Höhe zu bauen, denn je weiter sich die Stadt in der Fläche und somit in das Umland ausdehnt, desto teurer und umständlicher wird die Anbindung der Randgebiete an den Münchner ÖPNV und an die existierende städtische Infrastruktur (Feuerwachen, Polizeiinspektionen, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, etc.). Ich spreche mich hiermit für die Hochhäuser aus und hoffe, dass die Stadt München die richtige Entscheidung für die endgültige Bewilligung des Bauvorhabens trifft.	
25	1007	Hochhäuser allgemein	Sehr geehrter Stadtrat Ich und Alle die hier wohnen und die ich kenne, sind gegen diesen Gigantismus der Hochhäuser. Die Herrschaften die das genehmigen und aus purem Egoismus planen, haben kein Gefühl dafür, dass sie ein sowieso schon engst bewohntes Stadtviertel noch weiter belasten. Sie beschatten ganze Straßenzüge und auch noch den Hirschgarten. Für mich als Anwohnerin eine Katastrophe. Ich bitte deshalb den Stadtrat seine eitlen und gefährlichen Pläne zurück zu stufen auf ein Maß, das ursprünglich angedacht war und unser Viertel nicht zum Spielball der Eitelkeiten zu machen.	Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung aufgezeigt. Die Studie formuliert die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Auch in der aktuellen Hochhausstudie, die der Stadtrat 2023 als fachliche Grundlage in Planungsverfahren für Hochhäuser beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279), weist der räumliche Leitplan die „Raumkategorie D – Stadtsilhouette gestalten“ aus und sieht hier Potential für eine stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette mit Stadtzeichen ab 80m Höhe. Mit der neuen Hochhausstudie hat der Stadtrat auch Qualitätskriterien beschlossen, welche bei der Planung von Hochhäusern berücksichtigt werden müssen und im geplanten Vorhaben eingehalten werden. Entsprechend der zentralen Lage und der guten Anbindung des PaketPost-Areals an den ÖPNV ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit dichter Bebauung und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt. Die geplante Öffnung und Nutzung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum kommt auch dem benachbarten Stadtviertel zugute. Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Die Länge des Schattenwurfs der Türme variiert stark je nach

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Jahreszeit, wobei die größte Ausdehnung in den Winterabenden auftritt. Unter sonnigen Bedingungen an einem typischen Wintertag können sich in den Nachmittag- und Abendstunden die Schatten, die von den Türmen geworfen werden, beispielsweise bis zu 1km nordöstlich vom PaketPost-Areal erstrecken. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, wandern die Schatten im Tagesverlauf vergleichsweise schnell, so dass die betroffenen Bereiche nur kurze Zeit (weniger als 1h) verschattet werden. Die ausreichende Belichtung wird im Gutachten nachgewiesen, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Einen Rechtsanspruch auf Schattenfreiheit gibt es nicht. Es sind keine Gründe ersichtlich, von dem vom Stadtrat beschlossenen Planungskonzept abzurücken. Dem Einwand kann nicht gefolgt werden.
26	1008	Hochhäuser allgemein	Das vom Bauträger Herrn Büschl "ins Boot genommene" Architektenbüro Herzog & Demeuron ist zweifelsohne an der SPITZE im Architekten-Ranking. Aber: Die Idee, den Hochhaustürmen eine "gebogene" Fassade zu verpassen - in Korrespondenz zur (statisch genialen) Bogenkonstruktion der Posthalle - ist geradezu absurd! Ein gigantischer statisch-konstruktiver Aufwand - wozu??? Dem Grundsatz <i>Utilitas Firmitas Venustas</i> jedenfalls entspricht das Konzept nicht, oder: Was ist an der gebogenen Fassade anmutig?	Das Planungskonzept der beiden max. 155 m hohen Hochhäuser spiegelt die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in den Höhen und der Gestalt der beiden Türme aufzugreifen. Ihre Gestaltung einschließlich der konkaven Fassaden wurde mehrmals in der Kommission für Stadtgestaltung diskutiert, zuletzt in der Sitzung vom 09.05.2023 und mehrheitlich positiv beurteilt. Die Übernahme der konkaven Form in die Fassade dient der gestalterischen Korrespondenz zum Bogenmotiv der Paketposthalle und ist als städtebaulich prägendes und identitätsstiftendes Merkmal zu bewerten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die aktuell einschlägigen rechtlichen Vorgaben einzuhalten und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Statik und Konstruktion der Gebäude sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der vom Einwender angesprochene „gigantische statisch-konstruktive Aufwand“ kann daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht geprüft werden; die Beurteilung des gestalterischen Werts fällt hingegen zugunsten der Entwurfsidee aus, da sie einen Bezug zum benachbarten Bestandsbau herstellt und das geplante Hochhausensemble in seiner Wirkung harmonisiert.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
27	1015 1025	Hochhäuser allgemein	Beim Hochhausbau verliert der Bauherr für Aufzug- und Versorgungsschächte und zusätzliche Fluchtwege viel Nutzfläche, die vermeintliche Flächenersparnis relativiert sich, statisch und technisch wachsen die Anforderungen mit der Höhe, wie auch der Materialverbrauch und Energieeinsatz. All das macht den Bau von Hochhäusern sehr teuer und unökologisch. Besonders ab einer Höhe von ca. 60 Metern ist eine ökologische und gemeinwohlorientierte Realisierung zum aktuellen Stand der Technik kaum noch möglich. Gleichzeitig lässt sich das Wohnen über der Stadt besonders lukrativ vermarkten. In „Wolkenkratzern“ entstehen in der Regel hochpreisige Wohnungen oder Büroflächen.	Statische und technische Anforderungen an den Hochhausbau sowie die Vermarktung von Flächen in Hochhäusern sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projektes im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und rechtlich möglich, trifft der Bebauungsplan zu ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Hierbei ist bekannt, dass Hochhäuser bauartbedingt zusätzliche Flächen für Aufzug- und Versorgungsschächte sowie Fluchtwege benötigen und damit eine geringere Netto-Nutzfläche pro Bruttogrundfläche aufweisen. Ebenso steigen die statischen und technischen Anforderungen mit der Höhe, was sich auf Materialeinsatz und Energiebedarf auswirken kann. Diese Aspekte werden im Rahmen der Gebäudeplanung durch eine möglichst CO₂-arme Bauweise, z.B. durch Holz- oder Holz-Hybridbauweise, kompensiert, wozu sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Zusätzlich strebt sie eine DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ für das Quartier an. Neben ökologischen Gesichtspunkten sind bei der Bauleitplanung weitere Belange von Bedeutung, die zu prüfen und abzuwägen sind. Das Bevölkerungswachstum in München und der damit verbundene hohe Bedarf an Flächen, insbesondere für Wohnen, aber auch für Arbeiten, Kultur, soziale und sonstige Infrastruktur erfordern eine optimale Ausnutzung der vergleichsweise wenigen innerstädtischen, zur Bebauung geeigneten Flächen. Die voraussichtlich hochpreisigen Wohnungen in den Hochhaustürmen sind im Zusammenhang mit dem Gesamtareal zu betrachten. Insgesamt müssen laut SoBoN 40% der Wohnungen gefördert oder preisgedämpft realisiert werden. Hinzu kommen ca. 10% preisreduzierte Mietwohnungen für systemrelevante Berufe in den Hochhaustürmen, zu denen sich die Planungsbegünstigte in der sogenannten Charta selbst verpflichtet hat.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die beiden je 155 m hohen Türme stellen einen Dammbruch dar, der - auch im Kontext der umstrittenen Hochhausstudie - ein Präzedenzfall werden könnte. Es droht durch das massive Baurecht eine Befeuerung der Bodenwertsteigerungen auch außerhalb des Quartiers, was die Schaffung bezahlbaren Wohnraums weiter erschweren könnte. Grundstücke, auf denen besonders hoch und somit viel Geschossfläche gebaut werden darf, steigen deutlich im Wert. Das zieht die Bodenpreise zusätzlich nach oben und, wenn wir in München eines nicht gebrauchen können, sind es noch mehr Preissteigerungen am Immobilienmarkt. Denn ohne bezahlbaren Grund entsteht auch kein bezahlbarer Wohnraum. Um nicht missverstanden zu werden: niemand kritisiert ein paar Stockwerke mehr, aber Hochhäuser und erst recht Hochhaustürme werden weder einen Beitrag zur Lösung der Wohnraumproblematik noch städtebauliche Qualität bringen. Sie können das Stadtbild erheblich beeinträchtigen und sie sind aufgrund der hohen Bauanforderungen und Flächenverluste – wie inzwischen vielfach untersucht – ein ökologisches Fiasko. Klassische Quartiere in Blockrandbauweise, wie in der Münchner Innenstadt und den sogenannten Innenstadtrandgebieten wie Neuhausen, Schwabing, Haidhausen etc. schaffen eine urbane Dichte und Lebensqualität ohne die negativen Begleiterscheinungen. Diese Strukturen gilt es, entsprechend der aktuellen Herausforderungen und im Sinne zukunftsfähiger, lebenswerter, resilienten, etc. Quartiere weiterzuentwickeln.	Das Baurecht für die beiden 155 m hohen Türme im PaketPost-Areal hat keine präjudizierende Wirkung auf künftige Hochhaus-Entwicklungen in München, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie, durchgeführt wird. Im Bauleitplanverfahren werden individuell die für das konkrete Projekt am jeweiligen Standort erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele getroffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Bodenrichtwerte in München, die sich aus verschiedenen Faktoren zusammensetzen, sind im Bebauungsplanverfahren nicht zu prüfen. Um die schon seit langer Zeit hohen Bodenpreise in München abzufedern, wird u.a. bereits seit Jahrzehnten mit den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodennutzung ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet. Die Hochhäuser sind Bestandteil des vom Stadtrat beschlossenen Masterplans für das PaketPost-Areal. Der auf dieser Grundlage erarbeitete Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers mit hoher Wohn- und Freiflächenqualität, sozialer Infrastruktur und hohen ökologischen Standards, z.B. einer umfangreichen Begrünung. Der Bebauungsplan sieht neben den Hochpunkten auch Blockrandbebauungen in MU (1) bis MU (3), MU (5) und MU (8) in unterschiedlichen Größen vor und ermöglicht damit unterschiedliche Gebäudetypologien.
28	1016	Hochhäuser allgemein	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplanten 155 Meter hohen Türme am Paketpostareal in München. Die Errichtung dieser Hochhäuser widerspricht sowohl dem Bürgerwillen als auch den stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Zielen Münchens. Bereits 2004 hat sich die Münchner Bevölkerung in einem Bürgerentscheid klar für eine Höhenbegrenzung neuer Gebäude ausgesprochen, um die weltberühmte	Im Bebauungsplanverfahren wurden die stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele der Landeshauptstadt München berücksichtigt (siehe z.B. Kap. 7.1.2 im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025). Der Stadtrat war gem. Art. 18a Abs. 13 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern rechtlich nur ein Jahr an das Ergebnis des Bürgerentscheids von 2004 zur Begrenzung von Gebäudehöhen im Stadtgebiet gebunden. Die Türme sind Bestandteil der Masterplanung für das

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Silhouette der Stadt zu erhalten und den Charakter Münchens zu bewahren. Die geplanten Türme würden mit ihrer Höhe nicht nur das historische Stadtbild und wichtige Sichtachsen massiv beeinträchtigen, sondern auch einen Präzedenzfall schaffen, der eine unkontrollierte Hochhausentwicklung in ganz München begünstigt. Darüber hinaus ist weiterhin zu befürchten, dass die Türme überwiegend Luxuswohnungen schaffen, die am tatsächlichen Bedarf der Münchner Bevölkerung vorbeigehen und die soziale Durchmischung im Viertel gefährden. Hochhäuser dieser Größenordnung sind zudem in Bau und Betrieb nachweislich unökologisch und widersprechen den Zielen des nachhaltigen Bauens.	PaketPost-Areal, der der Stadtrat in Ausübung seiner Planungshoheit zugestimmt hat. In dem 2021 durchgeführten Bürger*Innen-Gutachten zum PaketPost-Areal wurde u.a. empfohlen, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten. Dementsprechend wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt. Das Ergebnis wurde von der Kommission für Stadtgestaltung mehrheitlich positiv beurteilt. Bezüglich der Stadtbildverträglichkeit wird auf die Ausführungen unter „Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie“ verwiesen (s.u. ID 1009). Baurecht für die beiden 155 m hohen Türme im PaketPost-Areal führt nicht zwangsweise zu einem Bezugsfall für weitere Hochhausprojekte in München, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie, durchgeführt wird. In den Türmen sind verschiedene Nutzungen vorgesehen. Neben Wohnungen u.a. für Beschäftigte in sog. systemrelevanten Berufen sind Büros und Hotels, Spielgeschosse für die Kinder der Wohnerschaft sowie öffentliche Nutzungen in den obersten Geschossen geplant. Mit der Anwendung der SoBoN 2017 wird im PaketPost-Areal ein erheblicher Anteil bezahlbarer Wohnraum geschaffen (40% gefördert bzw. preisgedämpft). Diese Wohnungen werden in mehreren Teilbaugebieten situiert, um eine soziale Mischung zu gewährleisten. In München besteht ein Wohnungsmangel in allen Bereichen des Wohnungsmarktes, nicht nur bei gefördertem, sondern auch bei frei finanziertem Wohnraum. Beim Bebauungsplan für das PaketPost-Areal kommt der Nachhaltigkeit des Projekts im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung u.a. der Auswirkungen auf das Stadtklima, der Ressourceneffizienz und der Mobilität eine besondere Bedeutung zu. Soweit notwendig und rechtlich möglich trifft der Bebauungsplan zu

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Nicht zuletzt wurde das Bürgerbegehren gegen die Türme von fast 50.000 Münchnerinnen und Münchnern unterzeichnet. Es ist demokratisch nicht nachvollziehbar, diesen klar artikulierten Bürgerwillen zu ignorieren oder durch juristische Argumentationen zu umgehen. Ich fordere Sie daher auf, die Pläne für die 155 Meter hohen Türme am Paketpostareal zu stoppen und stattdessen eine stadtverträgliche, nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Areals zu ermöglichen. Mit freundlichen Grüßen	ökologischen Aspekten der Planung Festsetzungen. Zusätzlich verpflichtet sich die Eigentümerin im städtebaulichen Vertrag zu einer CO₂-armen Bauweise (z.B. Holz- oder Holz-Hybridbauweise) auch für die Hochhaustürme und strebt eine DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ für das Quartier an. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 30.04.2025 das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ als unzulässig zurückgewiesen, u.a. weil die dort geforderte strikte Vorgabe einer Höhenbegrenzung bei Hochhäusern auf maximal 60 m als unzulässiger Eingriff in die kommunale Planungshoheit gesehen wird. Unabhängig von dieser rechtlichen Bewertung wurde der mit dem Bürgerbegehren zum Ausdruck gebrachte politische Wille in die Abwägung eingestellt. Der Stadtrat hat diesen – ebenso wie die Ergebnisse des Bürger*innen-Gutachtens und weiterer Beteiligungsverfahren – inhaltlich geprüft, ist jedoch zu dem Ergebnis gelangt, dass die städtebaulichen, wohnungspolitischen und ökologischen Vorteile des Vorhabens überwiegen. Das Bauleitplanverfahren wird daher weitergeführt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans wird jedoch erst nach einer Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichts über das diesbezüglich laufende Gerichtsverfahren erfolgen.
29	M1020	Hochhäuser allgemein	Die beiden geplanten Türme stellen keinen besonderen Akzent in der Landschaft dar, sondern einen Dammbbruch. Sie werden unweigerlich weitere Türme nach sich ziehen und so München in eine gesichtslose Wolkenkratzerstadt verwandeln.	Die beiden maximal 155 m hohen Hochhäuser sind Teil des Masterplans für das PaketPost-Areal und spiegeln die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in der Dimension und Gestalt der beiden Türme aufzugreifen. Damit markieren sie die denkmalgeschützte Halle und betonen ihre Bedeutung, auch als künftiger öffentlicher Freiraum und Veranstaltungsort. Der Masterplan und die Gestaltung der Türme wurden mehrmals in der Kommission für Stadtgestaltung diskutiert, zuletzt in der Sitzung vom 09.05.2023 und mehrheitlich positiv beurteilt. Die Höhenentwicklung der beiden max. 155 m hohen Türme hat keine präjudizierende Wirkung auf künftige Hochhaus-Entwicklungen in München, da für jedes derartige Projekt eine detaillierte

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Einzelfallprüfung, u.a. anhand der Kriterien der Hochhausstudie von 2023 und einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU), durchgeführt wird. Damit wird auch der im Einwand genannte „Dammbruch“ vermieden, da keine automatische Folgeentwicklung entsteht. Eine „Verwandlung Münchens in eine gesichtslose Wolkenkratzerstadt“ ist nicht zu erwarten, da Hochhausprojekte nur dann realisiert werden, wenn sie städtebaulich und gestalterisch überzeugend in das Stadtbild eingebunden werden können.
30	M1022	Hochhäuser allgemein	Sie haben vor, zwei 155 m hohes Hochhäuser bei der Paketposthalle zu bauen. Ich besitze eine Eigentumswohnung gleich nebenan. Selbst wenn ich keine Eigentumswohnung dort hätte, würde ich den Bau dieser Hochhäuser ablehnen. Das Areal ist bereits relativ eng bebaut. Der durch die Hochhäuser entstehende Mehr-Verkehr dort würde einem die Luft zum Atmen nehmen. Außerdem gebe ich zu bedenken, dass es am Fuße der Hochhäuser immer sehr windig ist. Allein dieses Argument würde gegen die Hochhäuser in einer Gegend sprechen, in der Familien mit Kindern sich draußen erholen wollen. München sollte sein jetziges Stadtbild im Zentrum behalten. Es ist gerade dieses Stadtbild mit seinen kleineren Türmen wie die z.B. der Frauenkirche, Rathaus etc. welches das Besondere der Stadt ausmacht und Touristen anzieht. Wo gibt es noch Großstädte mit diesem außergewöhnlichen Flair? Hochhäuser gibt es überall in Deutschlands Großstädten. Unsere Enkel werden es uns danken, wenn München sein eigenes Gesicht bewahrt. Dies hat nichts mit Rückgewandtheit zu tun. Ich verstehe, dass es in München zu wenig Wohnungen gibt. Ich habe generell nichts gegen Hochhäuser für Wohnungen, aber dann bitte mehr an den Rand der Stadt platzieren. Gäbe es nicht auch ein Grundstück weiter draußen für diese Hochhäuser?	Für das PaketPost-Areal wurden ein Verkehrs- und ein Mobilitätsgutachten erarbeitet. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Verkehrsknotenpunkte nach. Das Planungsgebiet selbst wird weitgehend von oberirdischem Kfz-Verkehr freigehalten, da die Erschließung und die Anlieferung sowie die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) untergebracht werden. Damit sichert der Bebauungsplan ein oberirdisch autofreies, fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier. Die durch die Hochhäuser entstehende höhere bauliche Dichte ist vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage und der sehr guten ÖPNV-Anbindung städtebaulich gewollt; die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte wurde im Verkehrsgutachten bestätigt. Der Windkomfort wurde für verschiedene Höhenlagen – auf den Dächern ebenso wie auf Fußgängerniveau – untersucht. In Bodennähe bewirken die beiden Hochhaustürme in ihrer unmittelbaren Umgebung eine Erhöhung der Windgeschwindigkeit durch Fallwinde und Strömungsablösungen, die aber zu keinem erhöhten Risiko für Fußgänger*innen führen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Windkomfort in den ebenerdigen Frei- und Grünflächen zu verbessern und eine potenzielle Gefährdung durch Starkwinde auszuschließen, z.B. durch Baumpflanzungen, Vordächer sowie durch geschlossene und transparente Windschutzwände auf den Dächern. Die Stadtbildverträglichkeit wurde gutachterlich geprüft. Je nach Standort und Blickrichtung werden die Türme zu sehen sein.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblebereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sichträumen und Sichtachsen mit Bezug auf den Altstadtbereich und die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen. Der Hinweis, dass Hochhäuser in anderen deutschen Großstädten verbreitet sind und München sein Alleinstellungsmerkmal behalten solle, wird durch die Prüfung der Stadtbildverträglichkeit insoweit berücksichtigt, als die Verträglichkeit mit der Münchner Stadtsilhouette bestätigt wurde. Für das Planungsgebiet wurde bereits in der früheren „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung gesehen. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke, vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien, grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen. Die Hochhäuser sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung für das PaketPost-Areal und wurden in ihrer Höhe und Ausformung aus den Dimensionen der Paketposthalle abgeleitet. Die innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sind wesentliche Voraussetzungen für ein urbanes Quartier mit hoher baulicher Dichte. Eine Verlagerung der Planung an den Stadtrand würde diesen städtebaulichen Zielsetzungen widersprechen, da dort weder die zentrale Lage noch die ÖPNV-Anbindung in gleichem Maße gewährleistet sind. Eine Verlagerung der Planung an den Stadtrand wäre deshalb nicht sinnvoll.
31	M1012	Hochhäuser Bürgerbegehren HochhausSTOP	Einspruch gegen die Hochhausplanung von Büschl an der Paketposthalle Die von der Mehrheit des Münchner Stadtrats beschlossene Hochhausplanung mit zwei 155 Meter hohen Türmen an der ehemaligen Paketposthalle ist als städtebauliche Fehlentwicklung	Für das Planungsgebiet wurde bereits in der früheren „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung gesehen. Im Zonenplan der am 28.06.2023 vom Stadtrat

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			abzulehnen! Die Münchner Stadtsilhouette als gewachsene Struktur sollte keineswegs durch eine international verbreitete Hochhausarchitektur ersetzt werden! Es sind nicht nur historisch interessierte Bürger, welche die Erhaltung der historischen Stadtsilhouette fordern, sondern auch sehr viele Wirtschaftsunternehmen, welche diese historische Struktur - zumeist mit Blick auf die Alpenkette im Hintergrund - für ihre Identitätspolitik nutzen! Es ist völlig verfehlt, in unserer Region Hochhäuser als Identitätsmerkmale zu etablieren. Ein Blick in die internationalen Großstädte zeigt, dass sich jeweils die Regierungssitze von Hochhäusern freihalten und diese lediglich in benachbarte wirtschaftsbestimmte Großstrukturen verlagern. In Frankreich gibt es eine Bestimmung, dass Hochhäuser vom königlichen Elyseepalast nicht sichtbar sein dürfen. Dort wurden die Hochhäuser in ein eigenes Ensemble verbannt: in La Defence.	beschlossenen Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 08279) wird das Gebiet nordöstlich der Friedenheimer Brücke, vorbehaltlich der sonstigen zu erfüllenden Anforderungen und Qualitätskriterien, grundsätzlich als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen. In dem 2021 durchgeführten Bürger*Innen-Gutachten wurde u.a. empfohlen, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten. Dementsprechend wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht. Der Kommission für Stadtgestaltung wurde am 09.05.2023 eine auf den Ort bezogene Planung vorgestellt, mit gefalteten Fassadenelementen, die dem Hallendach nachempfunden sind. Das Ergebnis wurde von der Kommission für Stadtgestaltung mehrheitlich positiv beurteilt. Entsprechend der Vorgaben der Hochhausstudie wurde für die Planung die Sichtbarkeit der Hochhäuser aus über 60 definierten Standorten geprüft und für die relevanten Ergebnisse eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) mit über 30 Standorten erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Hochhäuser in der Münchner Stadtsilhouette je nach Standort und Blickrichtung z.T. deutlich sichtbar werden, aber historische, zum Teil profilüberragenden Bauten (z.B. Kirchtürme) nicht negativ beeinflussen. Mit den Blickfeldern vom Schlossberg Dachau (Standort 01) und vom Olympiaberg (Standort 24) lässt sich erkennen, dass die beiden schlanken Hochhaustürme den Alpenblick nur punktuell verstellen. Eine Fehlentwicklung ist deshalb nicht erkennbar. Das Argument, Hochhäuser seien in unserer Region grundsätzlich nicht als Identitätsmerkmal geeignet, wird nicht geteilt. Ziel der Planung ist es, an diesem spezifischen Standort eine städtebauliche Akzentuierung zu schaffen, die im Einklang mit den Münchner Leitlinien für Hochhausstandorte steht. Der Vergleich mit internationalen Großstädten, insbesondere mit der Regelung in Frankreich, wonach Hochhäuser vom königlichen Elyseepalast nicht sichtbar sein dürfen und daher in La Défense konzentriert wurden, ist auf München nicht übertragbar, da die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Tatsache, dass sich der Münchner Stadtrat gegen ein Bürgerbegehren mit 48.500 Unterschriften stellt, ist ein Alarmzeichen auch für die Demokratie! Nach Art. 18a der Bayerischen Gemeindeordnung „können Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger über Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises einer Gemeinde einen Bürgerentscheid beantragen.“ Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass Ortsplanung zu den Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises gehört. Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen wichtigen oder unwichtigen Angelegenheiten. Es ist daher zu erwarten, dass die Gerichte das Bürgerbegehren für zulässig erklären. Dem Versuch des Planungsreferats unter Umgehung eines Bürgerentscheids vollendete Tatsachen zu schaffen, ist daher entgegenzutreten! Immerhin haben weit mehr Bürger den Bürgerentscheid beantragt, als notwendig: Erfreulicherweise haben die Stadträte der ÖDP ermittelt, dass vom Investor hohe Parteispenden (über 200 000 €) an CSU, SPD und Grüne geflossen sind, die zwar rechtlich zulässig sind, aber als Bestechung gewertet werden könnten. Hochinteressant ist auch dass der Ex-Oberbürgermeister Ude, der das erste Bürgerbegehren gegen seine Hochhauspläne	Rahmenbedingungen, die städtebauliche Entwicklungsgeschichte und die planerischen Zielsetzungen grundlegend verschieden sind. Maßgeblich ist der für München spezifisch entwickelte Zonenplan (s.o.), der vom Stadtrat beschlossen wurde. Die Ortsplanung gehört unbestritten zu den Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises einer Gemeinde. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat das Bürgerbegehren „Hochhaus-STOP“ als unzulässig zurückgewiesen, u.a. weil die dort geforderte strikte Vorgabe einer Höhenbegrenzung bei Hochhäusern auf maximal 60 m als unzulässiger Eingriff in die kommunale Planungsfreiheit gesehen wird. Die Ablehnung des Bürgerbegehrens und das laufende Gerichtsverfahren sprechen nicht gegen die Weiterführung der Bauleitplanverfahren für das PaketPost-Areal. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann der Satzungsbeschluss gefasst werden, in dem der Stadtrat die vorgebrachten Einwendungen abwägt und darüber entscheidet. Erst mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtlich bindend. Gründe für eine Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens bis zur gerichtlichen Klärung der Zulässigkeit des Bürgerbegehrens sind nicht ersichtlich, das Verfahren wird daher fortgesetzt. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans wird jedoch erst nach einer Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichts darüber erfolgen. Die Zahl der beim Bürgerbegehren eingereichten Unterschriften ist nur bzgl. der formellen Zulässigkeit des Bürgerbegehrens von Bedeutung, nicht aber für die Bauleitplanung. Parteispenden sowie Äußerungen ehemaliger Stadtpolitiker sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Dem Einwand kann nicht gefolgt werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			(2004) bekämpft hatte, jetzt – offenbar geläutert -- auf der Ebene der Bürger gegen die Stadtratsentscheidung Position bezieht. Müssen denn amtierende Stadtoberhäupter unbedingt eine gefällige Haltung gegenüber Investoren einnehmen?? Oder hängt das direkt mit Parteispenden zusammen? Das Planungsverfahren ist daher einzustellen, bis die Verwaltungsgerichte über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens entschieden haben!	
32	1031	Hochhäuser Bürgerinitia- tive Hoch- hausSTOP	Die Münchner Bevölkerung hat via Unterschriftensammlung eine Abstimmung über das Projekt verlangt. Auch wenn inhaltlich diskutabel und gerichtsanhängig, so wäre jede demokratische Stadtregierung doch verpflichtet gewesen diesem Bürgerverlangen zu folgen. Das hat man nicht getan. Entsprechend werden jetzt Gerichte ein so wichtiges Thema entscheiden müssen und nicht die demokratische Mehrheit. Diese war bereits 2004 gegeben und Sie sind die erste Stadtregierung, die ohne Revisions-Entscheidung den Willen der Bevölkerung missachtet. Aus diesem Grund erübrigen sich auch alle Stellungnahmen. Sie haben bereits im Vorfeld und sichtbar ohne Ihre Bürgerschaft entschieden.	Das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ wurde vom Stadtrat am 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16397) abgelehnt. Die Bürgerinitiative hat eine Klage auf Verpflichtung der Landeshauptstadt München zur Zulassung des Bürgerbegehrens eingelegt. Diese Klageerhebung führt zunächst nach vorherrschender Rechtsmeinung nicht dazu, dass das weitere Planungsverfahren gestoppt werden müsste. Eine gesetzliche Sperrwirkung sieht Art. 18a Abs. 9 der Gemeindeordnung für Bayern vor, wenn die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens festgestellt ist. Dann darf bis zur Durchführung des Bürgerentscheids eine dem Begehren entgegenstehende Entscheidung der Gemeindeorgane grundsätzlich nicht mehr getroffen oder mit dem Vollzug einer derartigen Entscheidung nicht mehr begonnen werden. Da bisher keine gerichtliche Entscheidung über die Zulässigkeit des Bürgerbegehrens ergangen ist, kann das Bauleitplanverfahren bis zu einer entgegenstehenden Entscheidung weitergeführt werden. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplans wird jedoch frühestens nach einer Entscheidung des bayerischen Verwaltungsgerichts über das diesbezüglich laufende Eilverfahren erfolgen. Der Stadtrat war gem. Art. 18a Abs. 13 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern rechtlich nur ein Jahr an das Ergebnis des Bürgerentscheids von 2004 zur Begrenzung von Gebäudehöhen im Stadtgebiet gebunden. Die im Einwand enthaltene Auffassung, die damalige Entscheidung sei auch über diesen Zeitraum hinaus politisch verbindlich, wird nicht geteilt. Rechtlich bestand die Bindung nur ein Jahr.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
33	M1027	Hochhäuser Ressourcen- und Energieverbrauch	Die geplanten 155 Meter hohen Zwillingtürme verursachen überproportional hohe graue Emissionen. Zahlreiche Studien (z. B. TU Wien, DGNB) zeigen, dass ab etwa 8 bis 10 Stockwerken (ca. 30-40 Meter) der Materialverbrauch, insbesondere von Stahl und Beton, exponentiell steigt. Hochhäuser haben im Vergleich zu mittelhohen Bauten: • deutlich höheren Stahl- und Betonbedarf (zentrale Emissionsquellen im Bauwesen), • komplexe Technik (Kühlung, Aufzüge, Brandschutz), die hohe Betriebsenergie benötigt, • geringere Flächeneffizienz pro Baumasse (bedingt durch Erschließungskerne etc.). Darüber hinaus verursachen Hochhäuser stadtklimatische Effekte wie Fallwinde und Verschattung, die die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und das Solarenergiepotenzial im Umfeld beeinträchtigen. Dies steht dem Vorsorgeprinzip und dem Gebot zur Emissionsvermeidung im Grundsatzbeschluss II entgegen Forderungen siehe Punkt 1 (Anmerkung: S. Schlagwort Klima, Umwelt, Natur Klimaneutralität, Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität bis 2035).	Die allgemeinen Ausführungen zu Hochhäusern werden zur Kenntnis genommen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag dazu, möglichst CO₂-arm zu bauen, z.B. in Holz- oder Holzhybridbauweise. Dies gilt auch für die beiden Hochhaustürme. Für das Planungsgebiet insgesamt strebt die Planungsbegünstigte das DGNB-Zertifikat in „Platin“ an. Dabei ist uns bewusst, dass bei Gebäuden mit einer Höhe von über ca. 8–10 Stockwerken der Materialbedarf für Stahl und Beton gegenüber mittelhohen Bauten deutlich ansteigt. Durch die Wahl einer Holz- oder Holzhybridbauweise, den Einsatz von Recyclingbeton, die Optimierung der Tragwerksplanung sowie weitere materialeffiziente Konstruktionsmethoden wird diesem Mehrbedarf gezielt entgegengewirkt. Die stadtklimatischen Auswirkungen der Planung, u.a. Windkomfort und Verschattung, wurden gutachterlich geprüft und als verträglich bewertet. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um den Windkomfort in den ebenerdigen Frei- und Grünflächen zu verbessern und eine potenzielle Gefährdung durch Starkwinde auszuschließen, z.B. durch Baumpflanzungen und Vordächer. Die Aufenthaltsqualität auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten wird durch geschlossene und transparente Windschutzwände gesichert. Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Die Länge des Schattenwurfs der Türme variiert stark je nach Jahreszeit, wobei die größte Ausdehnung in den Winterabenden auftritt. Unter sonnigen Bedingungen an einem typischen Wintertag können sich in den Nachmittag- und Abendstunden die Schatten, die von den Türmen geworfen werden, beispielsweise bis zu 1km nordöstlich vom PaketPost-Areal erstrecken. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, wandern die Schatten im Tagesverlauf vergleichsweise schnell, so dass die betroffenen Bereiche nur kurze Zeit (weniger als 1h) verschattet werden. Die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				ausreichende Belichtung wird eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die bestehenden Photovoltaik-Anlagen in der unmittelbaren Umgebung werden durch den Bau der vorgeschlagenen Gebäude entsprechend nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Reduzierung der jährlichen solaren Einstrahlung liegt bei 0,3% nördlich der Arnulfstraße, 2% im Gewerbegebiet nördlich des MU (3) und 6% westlich der Wilhelm-Hale-Straße. Ein Widerspruch zum Grundsatzbeschluss II ist nicht zu erkennen.
34	1009	Stadt- bild, Denkmal- schutz, Hochhaus- studie	Sehr geehrte Damen und Herren, ich halte es für unverantwortlich, zwei 155 Meter hohe Monstertürme in die Stadtlandschaft zu stellen. Es geht mir dabei in erster Linie um die Sichtachsen. Die Entfernung zum Nymphenburger Schloss und seinem Park ist nicht groß. Hier ist bereits der Anblick des Turms von O2 in Moosach eine grässliche Zumutung. Auch die prächtige Ludwigstraße wurde schwer beeinträchtigt durch die Türme am Beginn der Autobahn nach Nürnberg, die genau in der Sichtachse stehen. Die Münchner Altstadt mit ihren Türmen und Kuppeln ist auch nicht weit von den geplanten Hochhäusern entfernt. Sie zerstören die berühmte Stadtsilhouette von München und den Blick auf die Alpen. Was brutale Hochhausbebauung mit einer Stadt macht, kann man in London sehen. Der berühmte Tower und die Sankt-Pauls-Kathedrale, die Jahrhunderte lang die Stadtsilhouette beherrschten, sehen neben den Wolkenkratzern der Innenstadt wie Kinderspielzeug aus. Bitte richten Sie München nicht in ähnlicher Weise zu Grunde! Orientieren Sie sich lieber an Städten wie Salzburg und Florenz! Lassen Sie den Bürgerentscheid zu!	Die beiden Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Entsprechend der Vorgaben der Hochhausstudie wurde für die Planung eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) mit über 60 Standorten erstellt. Anhand von Simulationen ist zu

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				erkennen, dass durch die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmälern in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. Auch die Sichtbarkeit der Hochhäuser von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils in Richtung der Alpen – wurde als verträglich beurteilt, da sie nur punktuell in Erscheinung treten. Die beiden Hochhaustürme werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein und mit ihren Dimensionen und formalen Ausprägungen die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Sie sind jedoch jeweils mehrere Kilometer von den bestehenden Wahrzeichen der Altstadt und des Olympiaparks entfernt und treten damit nicht in Konkurrenz zu diesen. Die Auswirkungen des O₂-Towers sowie weiterer Hochhäuser im Münchner Norden auf das Stadtbild sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auch zur Bebauung in anderen europäischen Städten ist seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung keine Stellungnahme möglich, vielmehr ist der für München spezifisch entwickelte Zonenplan (s.o.), der vom Stadtrat beschlossen wurde, maßgeblich. Das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ wurde vom Stadtrat am 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16397) abgelehnt. Eine Zulassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist rechtlich nicht möglich. Dem Einwand kann nicht gefolgt werden.
35	M1033	Stadtbild, Denkmalschutz, Hochhausstudie	Wir verweisen auf unsere fachlichen, nach wie vor gültigen Einwendungen vom 02.03.2023.¹ Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 in vorliegender Form wird abgelehnt, weil die Belange der Denkmalpflege und der Stadtbildverträglichkeit nicht ausreichend gewürdigt werden und er den Zielen der Hochhausstudie 2023 widerspricht. Das überlieferte Stadtbild, wichtige Sichtachsen, das Ensemble	Die Stellungnahme vom 02.03.2023 im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Billigungsbeschluss und vorbereitenden Satzungsbeschluss behandelt und abgewogen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und dem Stadtrat zur

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Nymphenburg, der Olympiapark, die Altstadtsilhouette, angrenzende Stadtteile und die Paketposthalle werden massiv beeinträchtigt. Eine überzeugende, bzw. fundierte Rechtfertigung für die Hochhäuser und die extrem dichte Bebauung können wir bei der Abwägung der Belange nicht erkennen. Herangezogene Gutachten wurden vom Planungsbegünstigten beauftragt und sind unvollständig, die Gegenüberstellung zur Hochhausstudie stammt vom planenden Büro Herzog & de Meron.	Abwägungsentscheidung vorgelegt. Die beiden Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann. Entsprechend der Vorgaben der Hochhausstudie wurde für die Planung eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) mit über 60 Standorten erstellt. Anhand von Simulationen ist zu erkennen, dass durch die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmälern in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. Auch die Sichtbarkeit der Hochhäuser von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils in Richtung der Alpen – wurde als verträglich beurteilt. Die beiden Hochhaustürme werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein und mit ihren Dimensionen und formalen Ausprägungen die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Sie sind jedoch jeweils mehrere Kilometer von den bestehenden Wahrzeichen der Altstadt und des Olympiaparks entfernt und treten damit nicht in Konkurrenz zu diesen. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die denkmalgeschützte Paketposthalle In der db vom 31.9.2009 wird die Paketposthalle treffend beschrieben: „Wie ein Dinosaurier lagert die große Halle mit ihrem auffällig gefalteten Tonnengewölbe neben dem breiten Gleisbett des Münchner Hauptbahnhofs. Jeder Zugreisende, der Augen für Architektur hat, nimmt diesen Eindruck staunend mit in die Stadt der Frauentürme, die so wenig bekannt ist für Bauten der Moderne und der Ingenieurleistungen.“² Laut 3.2 des Bebauungsplanes wurde also zu Recht folgendes Planungsziel im Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2019 festgelegt und im Bebauungsplan fortgeschrieben: "Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächnennutzung 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."³	Vergleichbare Dichten finden sich in München auch in anderen Bebauungsplänen. Eine hohe, dem innerstädtischen Standort und der guten Verkehrsanbindung angemessene bauliche Dichte war von Anfang an ein Kernpunkt des vom Stadtrat beschlossenen Masterplankonzeptes und ist auch Planungsziel. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit hoher baulicher Dichte und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt. Die Gutachten werden von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß der gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher Abstimmung aller Beteiligten erstellt. Sie werden abschließend von den Fachdienststellen geprüft und plausibilisiert. Dies gilt auch für die von den Architekten erstellte Gegenüberstellung zur Hochhausstudie. Die allgemeinen Ausführungen zur Paketposthalle werden zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung ist die Paketposthalle nachrichtlich als Einzeldenkmal gekennzeichnet. Sie ist dementsprechend nach den Vorgaben des Bayr. Denkmalschutzgesetzes instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit zumutbar. Die Ideen aus dem Beteiligungsprozess „ALLE für die hALLE“ fließen in einen Realisierungswettbewerb zur Gestaltung der Hallenfläche und der öffentlichen Grünfläche ein, zu dem sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Ein tragfähiges, mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmtes Nutzungskonzept liegt derzeit noch nicht vor; bei zukünftigen Erarbeitungen verpflichtet sich die Planungsbegünstigte jedoch, Vertreter*innen von Politik und der Stadt mit entsprechenden Mitwirkungsrechten zu beteiligen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden zwei Gutachten zur Halle erstellt: „Untersuchung diverser Wind Engineering-Aspekte“

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Der Beteiligungsprozess "Halle für alle" hat zwar zahlreiche Ideen gesammelt für eine künftige Nutzung. Ein tragfähiges Konzept, das mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmt wurde, gibt es jedoch nicht. Die Statik des freitragenden Dachs - noch dazu in unmittelbarer Nähe zu drei Hochhäusern, die eine tiefgehende komplexe Gründung benötigen - macht eine kulturelle Nutzung im Untergeschoss vermutlich nur mit immensem finanziellem Aufwand umsetzbar. Unter 4.2.3 wird lediglich festgelegt „Sobald die Paketposthalle einer neuen Nutzung zugeführt und öffentlich zugänglich gemacht wird, ist auch die Statik der Halle zu prüfen [...] Dies gilt auch für Windlasten“. Im Kapitel 4.3 wird auf erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom hingewiesen. Laut 6.1.2. muss der Planungsbegünstigte die Kosten gegebenenfalls nur anteilig übernehmen. Aufbauend auf dieses äußerst wackelige Konzept möchte die Stadt dem Planungsbegünstigten ein beispielloses Baurecht zustehen und verstrickt sich dadurch in Widersprüche. Die geforderte Sichtbarkeit der Halle aus allen Richtungen wird durch die extrem dichte Bebauung auf drei Seiten zunichte gemacht. Der zentrale Bestandteil, die denkmalgeschützte Halle, wird geschädigt. Dieses geplante Baurecht mit zwei 155m hohen Wolkenkratzern hat weitreichende Folgen.	und „Gutachterliche Stellungnahme zum Ist-Zustand der Halle sowie zum Einfluss der zukünftigen Nutzungen und der geplanten Neubebauung“. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Umnutzung der Paketposthalle statisch und konstruktiv möglich ist. Die kulturelle Nutzung im Untergeschoss der Halle wird im Bebauungsplan zugelassen, es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Umsetzung. Die Untersuchungen zum Grundwasser (s. Begründung, Kap. 7.8.1) kommen zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Unterbauung der Halle inkl. der direkt anschließenden Gemeinschaftstiefgarage auf das Grundwasser durch Maßnahmen (Dücker) vermieden werden können. In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wurde geregelt, dass neben den regelmäßig entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN (hier in der Fassung von 2017) zu tragenden Kosten und Lasten die Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle sowie deren Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit vom Planungsbegünstigten zu übernehmen sind. Eine entsprechende Bestimmung ist im städtebaulichen Vertrag verankert. Darüber hinaus ist die Planungsbegünstigte aus denkmalschutzrechtlichen Gründen bereits zur Instandsetzung und Erhaltung der Halle verpflichtet, unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren. Der städtebauliche Entwurf führt zu unterschiedlichen Wege- und Blickbeziehungen zur Paketposthalle. Von Osten und Südosten ist die gesamte Breite und Höhe der Halle erlebbar, auch vom neuen zentralen Quartierspark ist die Halle in ihrer Höhe erfahrbar. Die Baustrukturen im Norden und Süden sind etwas von der Halle abgerückt, im Westen ist von der Platzfläche U-1836 ein von Hochhäusern gerahmter Blick auf das gefaltete Tonnengewölbe der Paketposthalle gegeben. Dies wurde anhand von städtebaulichen Perspektiven geprüft. Das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel, die Sichtbarkeit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Stadtbildverträglichkeit und Nymphenburg Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 macht folgende Aussagen zur Stadtbildverträglichkeit: „Generell treten die neuen Hochhaus-Objekte auch in den im Mittel- und Nahbereich untersuchten Sichträumen mit einer eindrucksvollen Zeichenhaftigkeit in Erscheinung, insbesondere an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern (Bahnachse mit Hackerbrücke und Donnersberger Brücke, Arnulfpark und Hirschgarten, Theatron im Olympiapark, Schlossrondell Nymphenburg) sowie in Sichtachsen von Erschließungsräumen, die auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind (Hauptbahnhof, Max-Hirschberg-Weg, Leonrodstraße). In diesen Sichträumen sind ausnahmslos die beiden hohen Türme mit unterschiedlichen Anteilen ihrer Volumina und Bauhöhen deutlich sichtbar und entfalten jeweils eine äußerst zeichenhafte stadtbildprägende Wirkung im Hintergrund des Stadtraums.“³ – im Falle des Schlossrondells: im Hintergrund eines hochsensiblen Denkmal-ensembles. Im Nymphenburger Park, sind die beiden Türme ebenfalls sichtbar (vgl. SVU von Eisenlauer 4.2). Wir fordern die Einhaltung der Hochhausstudie. Dort heißt es: „Das barocke Schloss Schleißheim, das Schloss Nymphenburg, die königlichen Stadterweiterungen mit den Prachtstraßen und der Englische Garten gehören ebenso unbestritten zum	der Halle „aus allen Richtungen“ zu gewährleisten, kann aufgrund der gewünschten städtebaulichen Verdichtung nicht vollständig erreicht werden; die Planung stellt jedoch sicher, dass von wesentlichen öffentlichen Räumen und Haupteinschließungsrichtungen aus eine prägnante Wahrnehmbarkeit der Halle gegeben ist. Eine wesentliche Entwurfsidee war, die Dimension und Form der Halle in der Höhe und Gestalt der Hochhäuser aufzugreifen, um diese über den Ort hinaus sichtbar zu machen. Mit der besonderen Fassadengestaltung der beiden Hochhaustürme ergibt sich so ein identitätsstiftendes Gebäudeensemble. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat entsprechend der anerkannten Kriterien 12 Standorte im Nymphenburger Schlosspark geprüft. Die beiden Hochhaustürme wären lediglich vom Standort mit der Nr. 27 - Badener See aus, mit bis zu 7 Geschossen über der Baumkulisse sichtbar. Das Gutachten beurteilt die Auswirkungen auf den Schlosspark wie folgt: Die beiden Hochhaustürme treten ohne markante und signifikante Wirkung im Hintergrund des Sichtraums in Erscheinung. Die Auswirkungen auf den Schlosspark sind somit als sehr gering einzustufen. Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung aufgezeigt. Die Studie formuliert die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Auch in der aktuellen Hochhausstudie, die der Stadtrat 2023 als fachliche Grundlage in Planungsverfahren für Hochhäuser beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279), weist der räumliche Leitplan die „Raumkategorie D – Stadtsilhouette gestalten“ aus und sieht hier Potential für eine stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette mit Stadtzeichen ab 80m Höhe. Mit der neuen Hochhausstudie hat

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			geschützten Teil des Stadtbildes. Hochsensible Stadtbilder, wie die des Englischen Gartens, des Nymphenburger Parks und des nördlichen Isarraums funktionieren als gebaute und angelegte Illusion. Die genannten Parks inszenieren einen Naturraum. Deshalb darf kein Hochhaus von ihnen aus sichtbar sein. Der Charakter dieser Räume und die Geschlossenheit ihrer historisch überlieferten Bilder dürfen nicht beschädigt werden.“⁴ Und: „Beeinträchtigungen des baukulturellen Erbes der Stadt müssen vermieden werden. Insbesondere bei Vorhaben in der Nähe von historischen Strukturen, Einzel- und Gartendenkmälern sowie Ensembles ist eine hohe Sensibilität gefordert. Zu beachten sind auch die jeweiligen Wirkungsbereiche und Sichtbezüge.“⁴ Weiter heißt es im Bebauungsplan: „Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der geplanten Hochhäuser an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbild-prägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.“³ Hier scheint ein wesentliches Missverständnis zu liegen: Zu den Bauwerken der Schlossanlage gehören selbstverständlich auch die Rondellhäuser. Dort nur von einer Sichtachse und nicht von einem Sichtfeld auszugehen, ist fachlich falsch. Dies bestätigen alle denkmalfachlichen Stellungnahmen und der Eintrag des Schlossensembles Nymphenburg in die rote Liste der gefährdeten Baudenkmäler beim deutschen Verband für Kunstgeschichte. Ein erneutes - vom Investor beauftragtes - Gutachten von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 wird nur auszugsweise wiedergegeben. Inzwischen kann es eingesehen werden, jedoch sind wesentliche	der Stadtrat auch Qualitätskriterien beschlossen, welche bei der Planung von Hochhäusern berücksichtigt werden müssen und im geplanten Vorhaben eingehalten werden. In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurden insgesamt 17 Betrachtungsstandorte im Bereich des Schlosses Nymphenburg mit Schlosspark untersucht, darunter fünf innerhalb des Schlossrondells. Die in der Einwendung zitierte Einschätzung der aus der Begründung zum Bebauungsplan basiert auf dieser Untersuchung und umfasst auch die Rondellhäuser. In der Studie zu potenziellen Auswirkungen der Planungen im PaketPost-Areal auf Schloss Nymphenburg wurde ergebnisoffen geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Auch in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen Denkmaltatlas ist keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat 12 Standorte im Nymphenburger Schlosspark geprüft. Die beiden Hochhaustürme wären lediglich vom Standort mit der Nr. 27 - Badener See aus, mit bis zu 7 Geschossen über der Baumkulisse sichtbar. Das Gutachten beurteilt die Auswirkungen auf den Schlosspark wie folgt: Die beiden Hochhaustürme treten ohne markante und signifikante Wirkung im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung. Die Auswirkungen auf den Schlosspark sind somit als sehr gering einzustufen. Bezüglich der Beauftragung von Gutachten durch die Planungsbeauftragte wird auf die oben stehenden Ausführungen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bebildungen geschwärzt. Die Auswirkungen auf das Schlossrondell werden als mäßig negativ bezeichnet, die Sichtbarkeit im Park nicht weiter untersucht. Der Landesdenkmalrat schreibt in seinem veröffentlichten Beschluss vom 28.02.2025: „Der Landesdenkmalrat schließt sich nach eingehender Diskussion der ablehnenden Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vollinhaltlich an.“ Und: „Weiterhin überzeugen die fachlich völlig inakzeptablen Äußerungen zu den Auswirkungen des Projektes auf die Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg in einem von der Stadt auszugsweise vorgestellten von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten [in Wahrheit vom Planungsbegünstigten beauftragt] nicht im Geringsten und erwecken auch nicht den Eindruck einer ausreichenden fachlichen Behandlung mit dieser Problematik durch die Verfasser.“⁶ Wir fordern die Stadt auf, die denkmalfachlichen Stellungnahmen ernst zu nehmen und sich nicht über - vom Planungsbegünstigten beauftragte - Gutachten zurechtzulegen, wann die Integrität dieses wertvollen Denkmalensembles gestört sei. Sich bei den berechtigten denkmalfachlichen Einwänden der Schlösser- und Seenverwaltung und des BLfD als Verwaltung bei der Abwägung auf folgende Position zurückzuziehen: „Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zusteht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justizabel.“³ zeigt, welchen Stellenwert die Verwaltung diesem hochrangigen Denkmalensemble zuteilwerden lässt: keinen! Eine sachgerechte Abwägung fand nicht statt, wenn es zusammenfassend heißt: „Anhand der Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zudem zu erkennen, dass durch die neuen Vertikalobjekte Überlagerungs- oder	verwiesen. Die Schwärzungen erfolgten aus urheberrechtlichen Gründen. Die gutachterlichen Aussagen werden auch in Textform erläutert und sind im Wesentlichen dadurch nachvollziehbar. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen sowie auf die Behandlung der Stellungnahme des Landesdenkmalrats in der Tabelle 1a unter Ziffer 39 verwiesen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmälern in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet, die deren stadtbildprägende Wirkungen beeinträchtigen könnten, äußerst gering sind.“³ Weil diese Einschätzung „äußerst gering“ falsch ist. Zur Stadtbildverträglichkeit führt der Bebauungsplan letztlich aus: „Zusätzlich wurde am 30.09.2021 ein Höhentest mit Fesselballons durchgeführt. Ein solcher Höhentest wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durchgeführt. Die Ergebnisse wurden für die drei Sichtfelder Olympiaberg, Alter Peter und Schloss Nymphenburg mit den jeweiligen Simulationen der SVU verglichen und dokumentiert.“³ Während die Stadt München 2004 zu dem Ergebnis kam, dass Hochhäuser mit einer Höhe von 120, bzw. 80m für das Denkmalensemble Nymphenburg nicht hinnehmbar sind⁷ und sie auf max. 60 Meter einkürzte, meint sie 2025, das Denkmalensemble Nymphenburg und speziell das Rondell wäre von 155m hohen Wolkenkratzern nur gering belastet. Damals versagte man der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, 120m hohe Hochhäuser und genehmigt nun der Büschl Unternehmensgruppe 155m hohe Hochhäuser an fast gleicher Stelle. Wir fordern die Stadt München auf, zu erklären, wie sie zu solch unterschiedlichen Einschätzungen gelangt und warum sie Investoren derart unterschiedlich behandelt.	Der Ballonversuch im Jahr 2004 war Grundlage des Planungsworkshops zum Bebauungsplan Nr. 1926a, der sich aus einer Gruppe von circa 30 Bürgerinnen und Bürgern, Bezirksausschussmitgliedern, Mitarbeitern der Verwaltung, Eigentümern und Planer*innen zusammensetzte. Die damalige Höhensimulation der geplanten vier Hochhäuser wurde von zwei Standorten (Schlossterrasse und Vorplatz Museum Mensch und Natur) dokumentiert. Die Diskussion unter den Teilnehmenden des Planungsworkshops 2004 ergab, dass Höhen von über 60,0 m von der Mehrheit abgelehnt wurden. Entsprechend erfolgte die anschließende Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit ausschließlich für Gebäude mit einer Höhe von 60,0 m. Des Weiteren wurde ein Bürgerentscheid durchgeführt, der sich für eine Begrenzung auf 60m aussprach. Diese Entscheidung war gem. Art. 18a BayGO rechtlich für 1 Jahr bindend. Im Gegensatz dazu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2147 eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt, die die Auswirkung der Planung auf das Stadtbild in über 60 Standorten prüfte (davon 17 Standorte mit Bezug Nymphenburger Schloss und Park). Eine detaillierte Untersuchung erfolgte für die über 30 relevanten Standorte daraus (davon 7 am Schlossrondell – analog zur Untersuchung von 2004 und einem Standort im Park). Ein im September 2021 durchgeführter Ballonversuch sollte den Teilnehmenden des im Oktober 2021 stattfindenden Bürger*innen-Gutachtens und weiteren Bürger*innen die Möglichkeit geben, die Höhe der geplanten Hochhaustürme im Stadtbild selbst wahrnehmen zu können. Zudem wurden die 3 Sichtfelder Olympiaberg, Alter Peter, Schloss Nymphenburg mit den Fotodokumentationen der SVU abgeglichen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Beeinträchtigung Olympiapark Zur Beeinträchtigung des Olympiaparks heißt es im Bebauungsplan „Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles	Die Ergebnisse wurden im Bürger*innen Gutachten (Beschreibung s. ID1032) vorgestellt und diskutiert. Im Bürger*innengutachten wurde für die Hochhaustürme die Empfehlung gegeben, die Hochhäuser zu bauen, aber gegebenenfalls architektonisch zu überarbeiten. Entsprechend wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt, die das Ergebnis positiv beurteilt hat. Neben dem wie damals auch durchgeführten Ballonversuch und der qualifizierten Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurde ergänzend eine Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg erstellt, die sich insbesondere mit den historisch relevanten und schützenswerten Merkmalen des Schlosses auseinandersetzt. Darüber hinaus ist für die Entwicklung der Hochhäuser in der LHM die Hochhausstudie anzuwenden. Darin enthalten sind Qualitätskriterien, die bei der Umsetzung von Hochhausprojekten frühzeitig die gestalterischen Qualitäten sichern und zu einem Mehrwert für die Stadtgesellschaft führen. Neben den programmatischen Kriterien betrifft dies vor allem auch die Gestaltung der Fassaden, welche wie bereits erwähnt von der Kommission für Stadtgestaltung positiv bewertet wurden. Zur Sicherung der Qualitäten wurde vereinbart, dass das Büro, das den Masterplan erarbeitet hat, auch die weitere Planung der Hochhaustürme übernimmt. Aus den genannten Gründen kommt man für die Gesamtplanung zu einer anderen Beurteilung als 2004. Der Standortbereich der Hochhäuser auf dem PaketPost-Areal befindet sich nicht nur deutlich außerhalb der vorgeschlagenen Kern- und Pufferzone für das potenzielle UNESCO-Welterbe Olympiapark München, welche die räumliche Ausdehnung des OUV (Outstanding Universal Value) begrenzen, sondern auch

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen „UNESCO-Welterbes Olympiapark München“ befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen der Integrität und der Authentizität des Olympiaparks München zu erwarten.“³ Die Bildmontagen aus dem Gutachten von Eisenlauer lassen anderes befürchten. Die Türme könnten – neben dem deplatzierten O2-Tower – die Bewerbung gefährden. Wir fordern die Stadt München auf, diese Frage mit der UNESCO-Kommission zu klären.	außerhalb einer zusätzlich dazu vorgesehenen Schutzzone für das nominierte Gut. Aufgrund der Gegebenheit, dass sich das Planungsgebiet in einer beträchtlichen Entfernung zum Olympiaberg von ca. 3.500 m befindet, sind keine unmittelbaren visuellen Einwirkungen auf die Integrität und die Authentizität des zu schützenden Guts zu erwarten. Um dennoch mögliche visuelle Auswirkungen der geplanten Hochhausobjekte auf das potenzielle UNESCO Welterbe ´Olympiapark München´ zu ermitteln, wurde eine umfängliche Untersuchung zur visuellen Präsenz und Wirkung der geplanten Hochhausobjekte in den einzelnen Bestandteilen bzw. Attributgruppen des Olympiaparks erstellt, und anhand von insgesamt 16 Sichtpunkten mit möglichen Blickbezügen zu den geplanten Hochhäusern überprüft. Davon befinden sich 6 Sichtpunkte im Teilbereich des Olympiaparks nördlich des Georg-Brauchle-Rings und 10 Sichtpunkte im dem südlich davon gelegenen Teilbereich, mit 3 Sichtpunkten im Kontext des Olympiabergs. In insgesamt 8 von 16 untersuchten Sichträumen und den überprüften Elementen der im Tentativantrag benannten Attributsgruppe ´Modellierte Architektur und Parklandschaft Landschaft´ ist keine, oder lediglich eine schemenhafte Sichtbarkeit der geplanten Hochhausobjekte gegeben. Zudem ist das geplante Hochhausensemble auf der Ebene des Parkraums in lediglich 5 Sichträumen, überwiegend mit deutlich reduzierten, teilweise minimalen Volumen- und Höhenanteilen, in der Silhouette im Hintergrund des Stadtraums zu erkennen. In den Blicksituationen, die sich in den 3 Sichträumen mit unterschiedlichen Höhenlagen im Kontext des Olympiabergs ergeben, wird das geplante Hochhausensemble mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit in der Münchner Stadtsilhouette in Erscheinung treten. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des OUV des potenziellen UNESCO-Welterbes Olympiapark München, seine konstituierenden Attribute und werttragenden Merkmale, ist anhand aller dazu erstellten Simulationen jedoch nicht festzustellen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Beeinträchtigung Nahbereich Hierzu heißt es „In den Sichträumen im Nahbereich der umliegenden Quartiere des Paketpost-Areals (Lautensackstraße, Landsberger Straße und Steubenplatz) werden insbesondere die beiden hohen Türme mit einer markanten Präsenz und Zeichenhaftigkeit die lokale Szenerie nachhaltig verändern und dominieren. Sie werden mit ihrer ausgeprägten Gestik auf die beabsichtigte Wiederbelebung und programmatische Neubestimmung der Paketposthalle als zentraler öffentlicher Ort und die damit verbundene Installation eines neuen Quartiers mit einem spezifischen, multifunktionalen urbanen Charakter in das Stadtgebiet verweisen.“³ Die Stadt suggeriert, dass diese Dominanz über das gesamte historisch gewachsene Stadtviertel Neuhausen-Nymphenburg gerechtfertigt sei, weil die Wiederbelebung oder Neubestimmung der Paketposthalle nur mit 155m hohen Türmen gelingt. Den Beweis bleibt sie schuldig. Dies ist mitnichten so. Wir verweisen diesbezüglich auf das kürzlich eröffnete Bergson Kulturkraftwerk.	Die Wiederbelebung und programmatische Neubestimmung der Paketposthalle ist nicht zwingend an die Errichtung der beiden Hochhaustürme gekoppelt. Die beiden Türme sind jedoch wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt. Darüber hinaus wurde im Bürger*innengutachten 2021 für die Hochhaustürme die Empfehlung gegeben, die Hochhäuser zu bauen, aber gegebenenfalls architektonisch zu überarbeiten. Im Gegensatz zum Bergson Kunstkraftwerk wird neben der geplanten kulturellen Nutzung im Untergeschoss das Erdgeschoss der Paketposthalle als öffentlich zugängliche Erholungsfläche für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielplätzen in einer Flächengröße von mindestens 11.000 m² festgesetzt. Der Erdgeschossbereich der Paketposthalle soll vorwiegend nicht kommerziell und flexibel und multifunktional nutzbar sein. Über ein Betreiberkonzept wird ein weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen sichergestellt, u.a. Aufenthaltsbereiche, urbane Sport- und Bewegungsflächen, Kunst- und Kulturangebote sowie Kinderspiel. Ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen gewährleistet werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die denkmalgeschützte Paketposthalle in ihrer Dominanz könnte das ganz ohne renditeträchtige Wolkenkratzer bewerkstelligen. Die Türme entfalten diese „markante Präsenz“ nicht nur im Nahbereich, sondern im gesamten Viertel. Leider gibt es wegen der mangelnden Ankündigung der Ballons nur wenige private Fotos, aber eines - mit Simulation der Türme - sei hier gezeigt. Die Hirschbergstraße, Ecke Donnersberger Straße von Arch. CF Müller. Wir fordern die Stadt auf, darzulegen, warum sie den Erhalt eines Denkmals und dessen kulturelle Nutzung über den Schutz aller anderen Denkmäler stellt. Und mit welcher Begründung sie eine städtebauliche Konkurrenz zur Altstadt schaffen möchte. Stadtsilhouette Weiter heißt es im Bebauungsplan „Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Formation des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem Paketpost-Areal ein neues Stadtzeichen mit gesamt-städtischer Bedeutung in den Münchner Stadtraum einbringen wird, welches den Rang eines Wahrzeichens beanspruchen wird, das weit über das Stadtgebiet hinaus visuell wahrnehmbar sein ist. Es wird mit seinen Dimensionen und seiner formalen Ausprägung die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Anhand der Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zudem zu erkennen, dass durch die neuen Vertikalobjekte Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden	Zum Ballonversuch gab es eine Pressemitteilung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Die Ankündigung ist in der Rathaus Umschau und den Tageszeitungen erschienen und wurde auf der Projektseite unter www.muenchen.de angekündigt. Die Teilnehmer*innen des Bürger*innengutachtens wurden persönlich eingeladen. Der Erhalt und die Nutzung der Paketposthalle wird nicht über den Schutz anderer Baudenkmäler gestellt. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung im PaketPost-Areal auf Baudenkmäler und Ensembles wurde u.a. in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung umfassend geprüft. Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblebereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sichträumen und Sichtachsen mit Bezug auf den Altstadtbereich sowie die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen. Die Aussagen aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2147 stützen sich auf die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, in der aus den insgesamt ca. 60 untersuchten Standorten über 30 stadtbildrelevante Betrachtungsstandorte mit Blickbezug zum geplanten Hochhausensemble im PaketPost-Areal ausgewählt und vertieft untersucht wurden, so dass dessen zu erwartende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, die Silhouette und die gestaltprägenden Bauwerke Münchens ermittelt, geprüft und abgewogen werden konnten. Dabei wurden auch einzelne Standorte im benachbarten Neuhausen/ Nymphenburg sowie südlich der Friedenheimer Brücke (Laim) berücksichtigt (Leonrodstraße, Steubenplatz, Romanplatz, Margarethe-Danzi-Straße, Donnersberger Brücke, Landsberger Straße, Lautensackstraße). Dabei zeigt sich für die Standorte im Nahbereich eine ausgeprägte

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet, die deren stadtbildprägende Wirkungen beeinträchtigen könnten, äußerst gering sind. Die erstellten Simulationen verdeutlichen zudem sehr anschaulich, dass die markante Zeichenhaftigkeit und die erhebliche stadtbildprägende und -verändernde Wirkung der geplanten Vertikalobjekte herausragende architektonische Qualitäten und eine signifikante gestalterische Eigenart einfordern. Sie haben der Präsenz und dem Rang eines Stadtzeichens mit dem geplanten Anspruch gerecht zu werden, analog zu den bestehenden beispielhaften Ikonen des Stadtbilds, München als Metapher zu repräsentieren.“³ Wir fordern eine rücksichtsvolle Stadtplanung und weniger Worthülsen, Metaphern, Zeichen, Ikonen und die beinahe religiöse Überhöhung einer kulturellen Nutzung, die nach vielen Jahren der Planung immer noch völlig unklar ist. Der Projektentwickler hat wissentlich ein Baudenkmal erworben, das er instand zu halten hat. Dass die Stadt ihm mit immensen denkmalbeschädigenden Baurechtsgewinnen entgegenkommt, ist inakzeptabel. Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft in Art. 3 und Art. 141 zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) legt in Art. 3 (2) fest: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.“ Diese Rücksichtnahme können wir im vorliegenden Bebauungsplan nach wie vor nicht im Ansatz erkennen	Zeichenhaftigkeit und maßgebliche Stadtbild prägende Wirkung mit quartiers- und stadtteilübergreifender Intensität. Die Paketposthalle ist zentraler Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und Masterplans, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Bei der Baurechtsschaffung handelt es sich nicht um ein Entgegenkommen gegenüber dem Projektentwickler, sondern um einen Abwägungsvorgang im Bauleitplanverfahren, über dessen Ergebnis letztendlich der Stadtrat im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheidet. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Bauleitplanverfahren wie oben beschrieben umfassend geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Die Prüfungen haben wie oben dargestellt ergeben, dass dem Gebot der Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen wird.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Unsere Forderungen Wir fordern die Stadt München auf, das Bebauungsplanverfahren neu aufzusetzen und im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen Rücksicht zu nehmen. Die denkmalfachlichen Stellungnahmen sind ernst zu nehmen. Hochhäuser sind dort auf maximal 60m zu reduzieren und die Hochhausstudie 2023 in Bezug auf Nymphenburg und umliegende Ensembles und Denkmäler einzuhalten. Wir fordern die Stadt München auf, zu erklären, warum sie 2004 und 2025 an fast gleicher Stelle zu solch unterschiedlichen Einschätzungen bzgl. der verträglichen Gebäudehöhe gelangt und warum sie Investoren derart unterschiedlich behandelt. Wir fordern die Stadt auf, darzulegen, warum sie den Erhalt eines Denkmals und dessen kulturelle Nutzung über den Schutz aller anderen Denkmäler stellt. Und mit welcher Begründung sie eine städtebauliche Konkurrenz zur Altstadt schaffen möchte. Wir fordern die Stadt München auf, ein belastbares Nutzungskonzept für die denkmalgeschützte Paketposthalle vorzulegen. Wir fordern die Stadt München auf, ein Instandsetzungskonzept für die denkmalgeschützte Paketposthalle vorzulegen. Wir fordern die Stadt München auf, zu begründen, warum das Planungsziel, die Sichtbarkeit der Halle von allen Seiten zu gewährleisten, aufgegeben wird.	Der Forderung kann aus den vorstehend ausführlich dargelegten Gründen nicht gefolgt werden. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Planungsbegünstigte zur Kostenübernahme für Instandsetzung und Unterhalt der Halle sowie die Erdgeschossfläche dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Ein Instandsetzungskonzept ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Wir fordern die Stadt München auf, mit der UNESCO-Kommission zu klären, ob die geplanten Türme die Bewerbung des Olympiapark München gefährdet. Fußnoten: ¹ https://www.denkmalnetzbayern.de/files/website/media/mitglieder/user_files_2/einwendung-dnb_an-planungsreferat-muenchen-zum-paketpostareal.pdf ² https://www.db-bauzeitung.de/architektur/industriebau/paketposthalle-in-muenchen/ ³ https://bauleitplanung.muenchen.de/file/paketpost-areal-3ii/d41327cb-09e9-48e1-b4d3-7c4fe6f51ef1 ⁴ https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/7712577 ⁵ https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/schloss-nymphenburg/ ⁶ https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/denkmalerschutz/landesdenkmalrat.html ⁷ https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:786d0c58-f695-4ea6-9dc0-1a4603ea5222/birketweg_konzept.pdf	Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.
36	1011	Stadtbild, Denkmal-schutz, Hochhaus-studie Stadtbildver-träglichkeit, Sichtachsen	Neben der Nichterfordernis von weiteren unnötigen und unvermieteten Büroflächen gibt die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung von Eisenlauer durch viele unterschiedliche Sichträume und der Unterscheidung der Objekthöhen von 155 und 69 Metern einen Einblick der visuellen Auswirkungen vor allem der beiden Türme. Leider wagt sich die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung bei seinen vielfältigen und gut dargestellten Sichtraumdarstellungen nicht weiter an das Projektgelände als zum Steubenplatz (Sichtraum 32) und zur Landsberger Straße (Sichtraum 31) vor. So wird vermieden, eine Darstellung der Bauhöhe der Türme in unmittelbarer Nähe bildlich als Simulation dargestellt zu bekommen. Besonders die Sichträume 11 (Alter Peter), 16 (Hauptbahnhof Gleis 12), 17 (Hackerbrücke), 18 (Arnulfpark), 19 (Donnersberger Brücke), 22 (Theatron), 28 (Hirschgarten; im Winter), 29 (Romanplatz), 30 (Lautensackstraße), SN1-SN4 (Nymphenburg), OP1-3+5 (Olympiapark) zeigen eklatant die Auswirkungen. Die beiden	Im PaketPost-Areal wird für das Urbane Gebiet (MU) eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Dazu gehören neben Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotelnutzung und sozialer Infrastruktur auch Büroflächen. Für die gewerblichen Nutzungen bestand bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1926a Baurecht in ähnlicher Größenordnung. Die Vermietbarkeit der Flächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Gleiches gilt für Fragen der Wirtschaftlichkeit privater Vorhaben; diese sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu prüfen. Mit der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurden die visuell wahrnehmbaren Auswirkungen, die durch die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal auf das Erscheinungsbild, die Silhouette, die Sichtbezüge im Stadtraum und auf die gestaltprägenden Bauwerke sowie denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles in der Stadt München zu erwarten sind, ermittelt und überprüft.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Türme sind mit 155 Metern deutlich zu hoch, sie erschlagen mit ihrer Höhe die Umgebung. Besonders die Darstellungen 17 und 19 zeigen, dass sie nicht höher als die umliegenden Gebäude sein dürfen, damit sie sich in die Umgebung einfügen. Kap-West dient hier als Maßstab, siehe auch die Sitzungsvorlage 20-26 / V 15429 Fraktion Linke/Partei, der vom Ausschuß für Stadtplanung und Bauordnung nicht gefolgt wurde. Ob das dann noch rentabel ist (siehe oben), ist wieder die andere Frage.	Die genannten Sichträume 31 (Landsberger Straße) und 32 (Steubenplatz) sind nur 650 m bzw. 500 m von den Hochhäusern entfernt und ermöglichen so eine Beurteilung der Türme und ihrer Auswirkungen auf den/die Betrachter*in aus geringer Distanz. Aus kürzerer Entfernung sind die Hochhäuser meist durch andere Gebäude verdeckt und so nicht in ihrer Gesamthöhe erlebbar. Die Wirkung innerhalb des Areals und in den Zugangssituationen wurde durch Visualisierungen aus der Fußgängerperspektive veranschaulicht. In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurden ca. 60 Standorte in München und im Umland geprüft und für über 30 Standorte Sichtraumanalysen durchgeführt. Anhand der Simulationen konnte nachgewiesen werden, dass kaum mit Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomenen mit bestehenden Baudenkmälern, wichtigen Sichtachsen, Frei- und Landschaftsräumen zu rechnen ist. Die Hochhäuser im PaketPost-Areal werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein und mit ihren Dimensionen und ihren formalen Ausprägungen die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Eine Vorgabe, dass die Türme nicht höher als die umliegenden Gebäude sein dürfen, bzw. dass Kap West als Maßstab für die Gebäudehöhen im PaketPost-Areal heranzuziehen ist, lässt sich aus der Stadtbildverträglichkeitsstudie nicht ableiten. Unter der Voraussetzung, dass die Qualitätskriterien der Hochhausstudie bei der weiteren Planung und der Realisierung des PaketPost-Areals berücksichtigt werden, lässt die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung äußerst geringe negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Türme erkennen. Der Hinweis auf die Sitzungsvorlage 20-26 / V 15429, den Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 – PaketPost-Areal, den der Stadtrat am 05.02.2025 gefasst hat, wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwand kann nicht gefolgt werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
37	M1029	Stadt- bild, Denkmal- schutz, Hochhaus- studie Auswirkungen auf Schloss Nymphenburg	Der [REDACTED] nimmt Stellung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach Billigungsbeschluss des Münchner Stadtrats zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 Paketpost-Areal Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der [REDACTED] beschäftigt sich seit Jahren mit dem bedeutenden Ensemble Schloss Nymphenburg. Heute, um die Sichtbezüge auf das Schloss und innerhalb der Schlossanlage zu erhalten und zu bewahren. Das historische Bild und die barocke Anmutung des Schlossrondells gehören unmittelbar zur städtebaulichen Großfigur und zur geschützten Erscheinung von Schloss Nymphenburg. Nach Sichtung der öffentlichen Unterlagen zeigt sich, dass die von verschiedenen Seiten vorgebrachten Einwendungen zur Höhe der geplanten beiden Hochhäuser an der Paketposthalle (155 m Höhe) durch die Stadt abgewogen und weggewogen wurden. Kritik: „Mit einer geplanten Höhe von jeweils 155 Metern werden sich zwei Wolkenkratzer an der Paketposthalle, wiewohl 1,9 km entfernt von Nymphenburg, unübersehbar in das Stadtbild einschreiben und Sichtachsen und Blickbeziehungen dauerhaft belasten.“¹ „Zu kritisieren ist insbesondere die Vorgehensweise. Eine methodisch fundierte Sichtachsen- und Raumwirksamkeitsuntersuchung innerhalb des Ensembles Schloss Nymphenburg hat nicht stattgefunden. Betrachtet wurde nur die zentrale Mittelachse, die auf das Hauptgebäude mit dem weltberühmten Steinernen Saal zuführt. Unberücksichtigt blieb jedoch das dem Schloss vorgelagerte, riesige Schlossrondell, dessen Halbkreisform den Blick auf	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung auf dem PaketPost-Areal mit den beiden Hochhäusern wird die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen und somit das Stadtbild mit prägen. Eine dauerhafter Belastung der Sichtachsen und Blickbeziehungen kann jedoch weder aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung noch aus der Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg abgeleitet werden. Die Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg legt den Fokus auf die Prüfung, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			die Schlossfassade weitet. Die hier befindlichen Kavaliershäuser und die zugehörige Schlossmauer bilden den Rahmen, in dem Nymphenburg, eines der größten Barockschlösser Europas, seine grandiose Wirkung entfaltet. Das Stilmittel der räumlichen und architektonischen Steigerung diene der gezielten Inszenierung der fürstlichen Herrschaft und deren Lebenswelt. Eine Störung dieser historisch geprägten Gesamtkomposition – etwa durch die geplanten Wolkenkratzer – trifft also das Wesen und den Charakter dieses bedeutenden Denkmals barocker Stadtbaukunst.“¹ Im Abwägungsprozess folgt die LHM auch Widersprüchen in der Hochhausstudie, im Bereich des Paketpost-Areals, die sich durch den gesamten Verlauf und nun Abwägungsprozess fortsetzen. Die Widersprüche der Hochhausstudie rund um die Paketpost-halle wurden bislang nicht korrigiert.	sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Der für den barocken Schloss- und Städtebau typische „Fächerblick“ manifestiert sich in Nymphenburg hingegen nicht räumlich über Straßen-/ Kanalachsen oder ähnliche Strukturen, wie ansonsten für die Zeit üblich: Die Form der „patte d'oie“, nach dem Vorbild Versailles, wurde nie realisiert, und die bewusste Einbeziehung und Gestaltung einer Wechselwirkung zwischen Stadt und Schloss findet sich bei Nymphenburg nicht. Auch ist in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Stattdessen wurde das Schlossrondell in seiner städtebaulichen Geschlossenheit und Introvertiertheit zum „räumlichen Auftakt“ für das Schloss sowie zum Abschluss des Ensembles nach Osten und zur räumlichen Einfassung des Ehrenhofs entworfen. Damit orientiert es sich eher zum Schloss hin als in Richtung der Stadt. Dies spiegelt sich auch in der Anlage des Schlosses Nymphenburg als Lustschloss und Sommerresidenz wider: Relevant waren vor allem der Blick auf das Schloss, sowie der Blick ins Grüne, in die westlich angrenzende Gartenanlage; da das Schloss als Erholungsort, nicht zu Herrschaftstätigkeiten, angelegt wurde, wurde der Blick auf die Stadt (mit Ausnahme der mittleren Kanalachse) nicht als Gestaltungselement in die Anlage einbezogen. In der Hochhausstudie liegt in Bezug auf das Paketpost-Areal kein Widerspruch vor: Die Hochhausstudie hat grundsätzlich informellen Charakter und trifft keine planungsrechtlich verbindlichen Aussagen. Sie zeigt Rahmenbedingungen auf, sammelt fachliche Aspekte und formuliert Anforderungen an Planungsverfahren mit Hochhäusern: Grundlagenkarten zeigen Themen auf, die bei der Planung von

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Hochhäusern relevant sind, wie z.B. vorhandene Baustrukturen, historische (Sicht-)Bezüge, Denkmalschutz, Räume mit Gestaltungspotenzial oder besonders guter Erreichbarkeit. Ein Räumlicher Leitplan stellt in vier Raumkategorien Leitideen für die Entwicklung des Höhenprofils im Zusammenhang der Gesamtstadt dar. In den Kartengrundlagen der Hochhausstudie stehen Aussagen mit unterschiedlicher Zielrichtung nebeneinander. Auf der abstrakten gesamtstädtischen Maßstabsebene und ohne ein konkretes Projekt ist eine Vorfestlegung zu einzelnen Standorten nicht sinnvoll und eine Beurteilung von Auswirkungen nicht möglich. Die Darstellungen im Räumlichen Leitplan begründen kein Baurecht bzw. keinen konkreten Standort und die zulässige Gebäudehöhe von Projekten. Eine Entscheidung darüber erfolgt immer im Einzelfall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch den Stadtrat. Hier sind die konkreten Rahmenbedingungen eines Projekts sowie die Ergebnisse standort- und projektbezogener Untersuchungen und Gutachten relevant, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt werden. Als Grundlage für eine Bewertung der Verträglichkeit dient also nicht die Hochhausstudie selbst. Für die Berücksichtigung der Sichtbeziehungen rund um das Schloss Nymphenburg gibt die Hochhausstudie also nur den Anstoß. Die Karte „Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ auf Basis der Sichtraumstudie München charakterisiert verschiedene Arten von Blickbeziehungen und benennt komprimiert die themenspezifischen Rahmenbedingungen. Besonders sensible Sichträume in Bezug auf die Altstadt sowie besonders bedeutende Sichtachsen auf historische Wahrzeichen stehen dabei im Fokus. Wie in der Hochhausstudie vorgesehen wurde im Bauleitplanverfahren für das Paketpost-Areal eine umfängliche projektbezogene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt mit allein 17 Standorten im Kontext des Schloss Nymphenburg (darunter auch das Schlossrondell und Blickbeziehungen aus dem Schlosspark). Für eine differenzierte Betrachtung der Wirkungen auf Denkmaleigenschaften wurde eine separate Studie zu potenziellen Auswirkungen der Planungen auf dem PaketPost-Areal auf das Schloss Nymphenburg (mit Park und Vorfeld) erstellt, die sich an

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft in Art. 3 und Art. 141 zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter. Mit ihren kritischen, fachlichen Stellungnahmen zu den Hochhäusern an der Paketposthalle zum Nachteil von Schloss Nymphenburg wandten sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der Landesdenkmalrat im bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozess an die Landeshauptstadt München. Die Einwendungen wurden bis heute nicht behoben.	den Vorgaben der UNESCO für Heritage Impact Assessments orientiert. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 kann auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden. Die Planung der Hochhaustürme wurde anhand der Qualitätskriterien geprüft, deren Umsetzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege und des Landesdenkmalrats wurden bzw. werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 BauGB ausführlich behandelt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Fazit: Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) legt in Art. 3 (2) fest: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht.“ Der Gemeinde steht jedoch auch das Grundrecht auf Planungshoheit zu, der Abwägungsprozess muss überprüfbar sein, heißt es; da er in Bezug auf Schloss Nymphenburg nicht ordnungsgemäß (z.B. Bezug auf eine fehlerhafte Hochhausstudie in Bezug auf das Paketpost-Areal und die Sichtachsenprüfung zum Schloss Nymphenburg) durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis justiziabel. Die Fehler/Widersprüche in der Hochhausstudie zur Betrachtung von Höhe und Auswirkung auf das Baudenkmal von überregionaler Bedeutung „Schloss Nymphenburg“ wurden nicht geheilt.	Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel. Die Belange des Denkmalschutzes werden im Bauleitplanverfahren wie oben beschrieben umfassend geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Die Prüfungen haben wie oben dargestellt ergeben, dass dem Gebot der Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen wird. Bezüglich der hier nochmals angesprochenen Themen wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Fehler oder Untersuchungsmängel sind nicht erkennbar.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Werden die Qualitätsstandards einer professionellen Blickfeldanalyse nicht verbessert und entsprechend die Planungen im B-Plan korrigiert, könnte sich künftig also neuzeitliche Architektur in einer Weise in das Blick-Gefüge von Schloss Nymphenburg hindrängen, die die historische Schlossanlage, ihre baukünstlerische Aussage und ihre Denkmalbedeutung erheblich beeinträchtigt. Die auf der bisherigen mangelhaften Untersuchung basierende Hochhausplanung ist daher in dieser Form abzulehnen und eine erneute Untersuchung zu fordern, die auch dem Vergleich mit anderen bundesweiten und internationalen Anlagen und den dort angesetzten Qualitätsmaßstäben Stand hält. „Schloss und Park Nymphenburg stellen ein Kulturdenkmal von internationalem Rang dar. Eine Entwertung stellt eine schwere Hypothek auch für dessen künftige Vermittlung und seine internationale Anerkennung dar.“¹ Forderung des [REDACTED] im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Einwendungen im Sinne einer baukulturell wertvollen Stadtbildgestaltung: • fachliche und rechtliche Prüfung der Hochhausstudie in Bezug auf die Sichtachsen-, Sichtfeldprüfung zum Nachteil von Schloss Nymphenburg, d.h. unter anderem eine erneute Untersuchung mit einer professionellen Blickfeldanalyse, die auch dem Vergleich mit anderen bundesweiten und internationalen Anlagen und den dort angesetzten Qualitätsmaßstäben Stand hält. Die Reduktion auf eine ausgewählte Achse greift zu kurz, da sie den raumwirksamen Charakter der Gesamtanlage nicht berücksichtigt und dem Untersuchungsgegenstand so nicht gerecht wird. • Korrektur der Widersprüche in der Hochhausstudie um das Paketpost-Areal	Wie oben dargestellt entsprechen die Untersuchungen den üblichen Qualitätsstandards und bilden eine belastbare Grundlage für die Abwägung im Bauleitplanverfahren. Der Forderung nach erneuten Untersuchungen wird daher nicht gefolgt. Wie oben dargestellt konnten keine Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Schlossanlage Nymphenburg festgestellt werden. Der Forderung wird aus oben genannten Gründen bzw. im Folgenden dargelegten Gründen nicht gefolgt. Eine fachliche und rechtliche Überprüfung oder Korrektur der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie 2023 ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			die Höhe der beiden Hochhäuser wird entsprechend der obengenannten Prüfungen/Korrekturen/Ergebnisse im B-Plan des Paketpost-Areals reduziert. ¹ https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/schloss-nymphenburg/?q=Schloss%20nymphenburg&d=&st[]=294	
38	M1036	Stadtbild, Denkmal-schutz, Hochhaus-studie Auswirkungen auf Schloss Nymphenburg	Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erheben wir Einwendungen gegen die beabsichtigte Festsetzung von zwei Hochhäusern („Büschl-Türme“) mit einer Höhe von jeweils 155 m im Bebauungsplan Nr. 2147. Es gilt, die erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des einzigartigen Ensembles von Schloß Nymphenburg sowie des vorgelagerten Schlossrondells abzuwenden. Zur Begründung stützen wir uns auf die Stellungnahmen folgender Institutionen und erklären diese vollinhaltlich zum Gegenstand auch unserer Einwendungen: - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen - Landesdenkmalrat - Heimatspfleger der Landeshauptstadt München - Denkmalnetz Bayern Ergänzend nehmen wir Bezug auf die umfassenden Stellungnahmen von	Die genannten Stellungnahmen aus dem Bereich der Denkmalpflege wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. BauGB im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 behandelt und abgewogen. Insofern wird darauf verwiesen. Die Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB eingebracht wurden, werden in dieser Tabelle jeweils ausführlich behandelt und insofern verweisen wir darauf.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			████████████████████ Anlage 1 und ████████████████████ Anlage 2 A. „Kein wesentlicher Eingriff“? Analyse zur Widerlegung der „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ vom Oktober 2024, erstellt von RHA Reicher Haase Assoziierte Architekten, Aachen in Kooperation mit Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Regensburg. 1. „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ vom Oktober 2024 Zentrale Frage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2147 war und ist, ob durch die geplanten 155 m hohen Türme die Schlossanlage Nymphenburg in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird. Es wurde daher die „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ in Auftrag gegeben. Dieser Studie kommt im Billigungsbeschluß der Vollversammlung vom 05.02.2025 Nr. 20-26 / V 15429 zum Bebauungsplan Nr. 2147 eine Schlüsselrolle zu. Mit dieser Studie sollten und sollen die Einwendungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen widerlegt und entkräftet werden. Wörtlich wird im Billigungsbeschluß vom 05.02.2025 ausgeführt (Anlage 5, S. 24): „Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den gebrachten	Diesbezüglich wird auf die Behandlung unter ID 1015 verwiesen. Diesbezüglich wird auf die Behandlung unter ID 1025 verwiesen. In der Studie wurde ergebnisoffen untersucht, welche potenziellen Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Schlossanlage vorliegen könnten, um die Debatte mit fachlich fundierten Argumenten, sowohl in die eine als auch die andere Richtung, zu untermauern. Ziel war es nicht, die Einwendungen zu widerlegen, sondern sachlich zu prüfen. Konkret wurde geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Auch in der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Einwendungen gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potentiellen Auswirkungen der beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben ...“. „Schlussfolgerungen und Fazit“ der Autoren der Studie sind, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Schlossanlage durch die beiden Hochhaustürme feststellbar sein soll. Lediglich teilweise geringfügige oder mäßige Auswirkungen sollen bestehen, die geplanten Hochhäuser nicht in der zentralen Hauptblickachse liegen und andere berücksichtigungsfähige, historische Aspekte kaum belegt sein. Wörtlich ist dazu in der Studie zu lesen: „Abschließend lässt sich somit feststellen, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten, historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden.“ Im Gegensatz hierzu legt der Landesdenkmalrat in seinem Beschluss vom 28. Februar 2025 explizit dar, dass die geplanten Hochhäuser zu einer beispiellosen Beeinträchtigung des gesamten Stadtbildes, insbesondere des Ensembles von Weltrang, der weitläufigen Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg führen würden. Betont wird ausdrücklich, dass die durchgeführten Simulationen gravierende negative Folgen zeigen. Das „Gutachten“ enthalte fachlich völlig inakzeptable Äußerungen zu den Auswirkungen der Hochhäuser auf die Schlossanlage Nymphenburg. 2. Eine Studie wird von der Stadt zum Gutachten erhöht Die Studie wird von den Verfassern selbst weder als Gutachten gewertet noch so betitelt. Im Billigungsbeschluss vom 05.02.2025 stuft das Planungsreferat dagegen die Studie	offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen Denkmal Atlas ist keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Diesbezüglich wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Landesdenkmalrats in der Tabelle 1a unter Ziffer 39 verwiesen. Die Studie bildet eine wichtige Grundlage für die Abwägung im Bauleitplanverfahren und ist wie ein Gutachten zu verstehen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			bedeutungserhöhend in rechtlich unzutreffender und zudem irreführender Weise zu einem Gutachten hoch. Damit wird es der Verwaltung möglich, sachliche Einwendungen im Verfahren ohne weitere Begründung lapidar und allein mit dem Argument zurückzuweisen, diese seien „gutachterlich“ widerlegt. 3. Auftraggeber der Studie: die Büschl-Gruppe Angesichts der Bedeutung der Fragestellung durfte erwartet werden, dass das Planungsreferat einen unabhängigen, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt hätte. Tatsächlich aber ist Auftraggeber der Projektentwickler selbst, nicht aber das Planungsreferat. Denn die Studie wurde nicht von der Stadt München, sondern von der Projektgesellschaft „<i>PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG</i>“, einer Tochter der Büschl-Gruppe, beauftragt. Die Büschl-Gruppe als Auftraggeber ist zugleich Hauptinvestor des Projekts und befindet sich damit in einem potentiellen Interessenkonflikt. Eine neutrale, ergebnisoffene Untersuchung der Beeinträchtigungen war und ist damit nicht gewährleistet; es handelt sich bei der Studie eindeutig um ein Investorengutachten, das im öffentlichen Interesse kritisch hinterfragt werden muss. 4. Eklatantes Defizit der Studie: Ignorierte Schutzentscheidung der Stadt aus dem Jahr 2004	Unabhängig von der Begrifflichkeit basieren die Ergebnisse der Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg auf fachlich fundierten Analysen und Argumenten. Zudem handelt es sich um ein fachlich qualifiziertes Büro, die sich mehrfach mit vergleichbaren Aufgabenstellungen befassen (z.B. Heritage Impact Assessment Unesco-Welterbe Aachener Dom, gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben „Heumarkt neu 2023“ – Unesco-Welterbestätte „historisches Zentrum Wien“). Die Erstellung der Gutachten erfolgt von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß der gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher enger Abstimmung aller Beteiligten. Die Gutachten werden abschließend von den Fachdienststellen geprüft und plausibilisiert. Ein Interessenskonflikt wird somit ausgeschlossen. Die aktuelle Diskussion um Hochhäuser wird in München ähnlich geführt wie in anderen Städten. Gegenüber 2004 liegen veränderte Rahmenbedingungen vor und es darf hinterfragt werden, ob Entscheidungen, die vor 20 Jahren getroffen wurden, heute

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ein wesentlicher Mangel der Studie zeigt sich darin, dass im Jahr 2004 im damaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 erfolgreich durchgesetzte Reduzierung der maximalen Höhe des der geplanten Hochhäuser am Birketweg / Hirschgarten auf 60 m von den Autoren der Studie vollständig ausgeblendet wird. Die ursprüngliche Planung sah hier mehrere Hochhäuser mit einer Höhe von 80 – 120 m vor. Die Entscheidung der Stadt im Jahr 2004, die maximale Höhe der Gebäude auf 60 m zu begrenzen, wurde seinerzeit explizit mit der Beeinträchtigung der Schlossanlage Nymphenburg begründet. Diese historische Entscheidung aus dem Jahr 2004 ist ein Präzedenzfall zum Schutz des Schlossensembles. Die damalige Begrenzung der Gebäudehöhe auf 60 m im Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 verdeutlicht, dass die visuelle Integrität des Schlosses bereits vor 20 Jahren einen so hohen schützenswerten Rang hatte, dass dies bei der Stadtplanung berücksichtigt werden musste. Die Reduzierung auf eine Höhe von 60 m geht darauf zurück, dass bei einer Höhensimulation am 19.05.2004 festgestellt wurde, dass Gebäude mit über 60 m Höhe über die Baumkulisse des Schloßrondells hinaus sichtbar werden. Während die Hochhäuser am Birketweg / Hirschgarten 2004 mit einer Höhe von 80-120 m bereits als unzulässig eingestuft wurden, überschreiten die aktuell geplanten Hochhäuser mit einer Höhe von 155 m diese Grenze erheblich und stellen damit eine noch viel größere Beeinträchtigung der Blickbeziehungen dar. Dies verstärkt die visuelle Dominanz, die entgegen der Conclusio der Studie „nicht als untergeordnet und nicht wesentlich“ eingeschätzt werden kann. Die beiden 155 m hohen Türme des „neuen Vertikalensembles“ würden in entscheidender Weise das Ensemble des Nymphenburger Schlosses negativ beeinträchtigen.	so weitergeführt werden sollen oder nicht – zumal die (öffentlich diskutierte, vom Stadtrat beschlossene und somit demokratisch legitimierte) Hochhausstudie von 2023 ein Potenzial für eine derartige Höhenentwicklung in dem Bereich sieht. Es steht dem Stadtrat als demokratisch legitimiertem Gremium frei, im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit zu unterschiedlichen Zeitpunkten voneinander abweichende Entscheidungen zu treffen. Gemäß einschlägiger Leitfäden zur Durchführung von Kulturerbeverträglichkeitsprüfungen bzw. Heritage Impact Assessments sind bauliche Veränderungen grundsätzlich in Bezug auf das Schutzgut zu bewerten. So wird die visuelle Dominanz der geplanten Hochhäuser in der Studie nicht für sich bewertet, sondern vor dem Hintergrund denkmalkonstituierender Merkmale, wie im vorliegenden Fall der kulturhistorisch relevanten und belegten Blickbeziehungen im Bereich des Schlosses Nymphenburg. Somit ergibt sich die hier zitierte Einschätzung. Im Übrigen wird auf die oben stehenden Ausführungen zu den Auswirkungen der Planungen im PaketPost-Areal auf Schloss Nymphenburg verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Im Jahr 2024 zählte das Nymphenburger Schloss über 400.000 Besucher aus aller Welt. Diese enorme Besucherzahl unterstreicht die hervorragende Qualität dieses historisch-überlieferten Merkmals, aber auch die Schutzbedürftigkeit dieser Gesamtkomposition barocker Stadtbaukunst von europäischem Rang. Der für die hier vorzunehmende Gesamtbetrachtung von der Bürgerschaft erkämpfte Schutz der Schlossanlage Nymphenburg im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 im Jahr 2004 ist dokumentiert in der Publikation des Planungsreferats „<i>Zentrale Bahnflächen München – Birketweg. Das neue Konzept. Frühzeitige Bürgerbeteiligung Mai/Juni 2004, Planungsworkshop</i>“, München 2004. Warum die Autoren diese essentielle Publikation ausblenden und nicht einmal ins Literaturverzeichnis aufgenommen haben, erschließt sich nicht. Da diese Publikation jederzeit im Internet aufrufbar ist, erscheint es unwahrscheinlich, dass dieser für die Argumentationskette der Autoren der Studie kontraproduktive Vorgang nicht bekannt war. Das Ignorieren der Schutzentscheidung der Stadt aus dem Jahr 2004 durch die Autoren steht im krassen Widerspruch zum Anspruch der Autoren, eine ergebnisoffene Recherche durchgeführt zu haben. 5. Eine eingestandene Beeinträchtigung wird als „nicht wesentlich“ bagatellisiert. Im Abschnitt Schlossrondell räumen die Autoren ein, dass die Türme „deutlich sichtbar“ sind und eine „Fokusverschiebung“ verursachen können. Trotzdem stuft die Studie die Auswirkungen als mäßig oder untergeordnet ein und erklärt sie kurzerhand als „nicht wesentlich“.	In der Dokumentation von 2004 wird dargestellt, wie die damals am Prozess beteiligten Bürger*innen das kulturelle Erbe wahrnehmen und wie sie sich künftige Entwicklungen vorstellen. 2021 wurde erneut eine Beteiligung in Form eines Bürger*innengutachtens zum PaketPost-Areal durchgeführt, in dessen Rahmen Bürgerinnen und Bürger sich aktiv und konstruktiv eingebracht haben. Eine Mehrheit war der Meinung, dass die Entwicklung der Hochhäuser in der geplanten Höhe umgesetzt werden sollte, insbesondere auch mit Blick auf die Schonung von Freiflächen. Daher erscheint es nicht zielführend, eine vor 20 Jahren getroffene Entscheidung, vor allem auch hinsichtlich veränderter Rahmenbedingungen, demografischer und klimatischer Entwicklungen, über die Interessen der heutigen Stadtbevölkerung zu stellen und für die Zukunft festzuschreiben. In der Studie ist von einer deutlichen Sichtbarkeit die Rede, nicht von einer Dominanz. Wie oben dargestellt, ist eine visuelle Dominanz nicht per se zu bewerten, sondern in Bezug auf die denkmalkonstituierenden Merkmale, wie im vorliegenden Fall der kulturhistorisch relevanten und belegten Blickbeziehungen entlang der mittleren Kanalachse, von der Stadt auf das Schloss sowie vom Schloss in die Gartenanlage. Dieser Blick wird nicht beeinträchtigt. Ein Widerspruch ist somit nicht erkennbar.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Das ist ein klassischer Selbstwiderspruch: eine sichtbare Dominanz ist nicht untergeordnet. 6. Selektive Sichtachsen: Was nicht passt, wird ausgeblendet. Die Studie beschränkt den Denkmalschutz auf eine einzige „historisch belegte“ Sichtachse, die mittlere Kanalachse. Alle anderen Achsen werden in der Studie als „funktional“ und deshalb als irrelevant eingestuft. Zugleich räumen die Autoren ein, dass genau die mittlere Kanalachse die Türme im „peripheren Sichtfeld“ zeigt – also sichtbar ist, nur eben am Rand. Menschliche Wahrnehmung blendet Randidominanten aber nicht aus; diese springen gerade wegen ihres Höhenkontrasts ins Auge und sind also sehr wohl in ihrer Dominanz sichtbar. Weil einzelne Achsen und Charakteristika der Schlossanlage nicht zweifelsfrei urkundlich belegt sind, erklärt die Studie deren Schutz kurzerhand für obsolet. Diese Argumentation ist abwegig. Denn es geht um tatsächlich vorhandene Blickbeziehungen und Charakteristika, deren Schutzwürdigkeit nicht von ihrer urkundlichen Belegbarkeit abhängig sein kann. Besonders bemerkenswert ist der folgende Passus (S. 45), der keines Kommentars bedarf: <i>„Hinsichtlich weiterer Merkmale, wie etwa der städtebaulichen Bedeutung des Schloßrondells, ... ist auf Basis der in dieser Studie untersuchten Aspekte, von keinen wesentlichen, begründbaren Beeinträchtigungen auszugehen“.</i> 7. Fehleinschätzung des „peripheren Sichtfelds“	Gegenstand der Untersuchung war insbesondere eine ergebnisoffene Prüfung, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen: Die städtebauliche Geschlossenheit des Schlossrondells als Auftakt für das Schloss und Abschluss des Ensembles nach Westen sowie die Anlage als Lustschloss und Sommerresidenz unterstreichen stattdessen die Bedeutung des Blickes in westliche Richtung. Eine differenzierte Unterscheidung und Bewertung von Blickbeziehungen, die gestalterisch intendiert und solchen, die nachträglich bzw. zufällig entstanden sind, ist eine übliche Vorgehensweise in Verträglichkeitsuntersuchungen. Beide werden gewürdigt, müssen aber hinsichtlich ihrer Relevanz eingeordnet werden. So ist etwa auch in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus. Die städtebauliche Bedeutung des Schlossrondells wird gewürdigt und im Einzelnen differenziert dargestellt. Die im Gutachten angewandte Systematik basiert auf gängiger Praxis: Andere Studien, etwa die zur Basilika Vézelay, die auch

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Autoren setzen den Sehwinkel von 30-60° mit „unwesentlich“ gleich. Die visuelle Wahrnehmungsforschung zeigt jedoch, dass Vertikale Landmarken außerhalb des Makularbereichs gerade als Kontrastobjekt wahrgenommen werden und die Orientierung dominieren. Obwohl man eigentlich das Schlossrondell fokussiert, wird der Blick unwillkürlich von den Hochhäusern abgelenkt. Sie beeinflussen die Wahrnehmung der Szene, sie „dominieren die Orientierung“. Das ist genau das, was die Studie mit „Fokusverschiebung“ meint – nur, dass die Autoren diese Wirkung fälschlich als nebensächlich abtun, weil die Türme ja „nur im peripheren Sichtfeld“ liegen. Richtig ist jedoch, dass Vertikale Dominanten nicht im Zentrum der Blickachse stehen müssen, um das Stadtbild zu stören. Gerade am Rand des Sichtfelds stechen sie besonders heraus – sie wirken wie ein Fremdkörper in der Komposition und verändern das Gleichgewicht einer historischen Ansicht. Das ist wahrnehmungspsychologisch belegt – aber in der Studie nicht berücksichtigt. 8. Spannungsreicher Kontrast von Alt und Neu: Vorteilhafte Auswirkungen auf die Schlossanlage ? Im Rahmen von „Abwägung und Fazit“ (S. 48) heben die Autoren hervor, dass <i>„noch zu wenig Forschung über die (subjektive) Wahrnehmung von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden vorhanden ist“</i>. Die Studie zeigt dennoch mögliche positive Aspekte auf. Der entstehende Kontrast von Alt und Neu könne eine besondere Spannung erzeugen und somit positiv zum Erscheinungsbild bzw zur Wirkung des Denkmals beitragen. Die geplanten Türme an der Paketposthalle könnten zu einem neuen Wahrzeichen der Stadt	als Praxisbeispiel in einer Veröffentlichung der UNESCO aufgeführt ist, definieren den besonders sensiblen makularen Sichtbereich auf Grundlage der Tatsache, dass lediglich innerhalb dessen scharf gesehen werden kann. Diese Ausführungen stützen sich auf allgemeine wissenschaftliche Erkenntnisse zum menschlichen Sehvermögen und können daher als übertragbar gelten. Demnach liegt der Bereich des scharfen Sehens zwischen 0° und 6° zu beiden Seiten, der makulare Sichtbereich erstreckt sich auf bis zu 60° (bei einer Distanz von bis zu 10 km), und der periphere Sichtbereich bis zu 120°. In der „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ wurde ergebnisoffen untersucht, welche potenziellen Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Schlossanlage vorliegen könnten, um die Debatte mit fachlich fundierten Argumenten, sowohl in die eine als auch die andere Richtung, zu untermauern. In der Studie werden auf den Seiten 43 bis 47 potenzielle negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung dargestellt, hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet und diskutiert.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			München werden und somit identitätsstiftend wirken sowie zu einem modernen Stadtimagine beitragen. Dies könnte auch für das Schloss Nymphenburg vorteilhaft sein. Diese offenkundig ergebnisorientierte Einschätzung ergänzen die Autoren nicht durch mögliche negative Aspekte in der subjektiven Wahrnehmung von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden, obwohl die Konkretisierung auf der Hand liegt. Es lag nahe, das von den Autoren konstatierte „Forschungsdefizit“ durch den Hinweis auf zwei reale bürgerschaftliche Schutzaktionen zu Gunsten des Erscheinungsbilds der Schlossanlage in die Studie einzubringen: - Der Stadtrat sieht sich mit einem klaren Votum der Bürgerschaft konfrontiert. Nahezu 50.000 Münchnerinnen und Münchner haben im Jahr 2025 mit ihrer Unterschrift gegen die Hochhausplanung protestiert – maßgeblich wegen der Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds der Schlossanlage Nymphenburg. Dieses demokratische Signal zeigt eindrücklich, dass die geplante Höhenentwicklung von der Bevölkerung als Störung und Entwertung des kulturellen Erbes empfunden wird. Mit der Initiative „Hochhaus-Stopp“ haben nahezu 50.000 MünchnerInnen ihre subjektive Wahrnehmung bekundet, dass sie den Bau der Türme an der Paketposthalle ablehnen. Es ist nicht akzeptabel, dass die Autoren dieses Votum in der Studie ignorieren. - Auch die erfolgreiche bürgerschaftliche Schutzaktion im Jahr 2004 im Bebauungsplanverfahren Nr. 1926 dokumentiert exemplarisch die negative Einschätzung „von Hochpunkten im Kontext mit historischen Gebäuden“ durch die Abwehr von 80 m – 120 m hohen Gebäuden am Birketweg/Hirschgarten. Es ist nicht akzeptabel, dass die Autoren diese	Das hier genannte Votum zur Durchführung eines Bürgerbegehrens wurde nach Abschluss der Studie durchgeführt und konnte somit nicht Eingang darin finden. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 30.04.2025 das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ als unzulässig zurückgewiesen, u.a. weil die dort geforderte strikte Vorgabe einer Höhenbegrenzung bei Hochhäusern auf maximal 60 m als unzulässiger Eingriff in die kommunale Planungshoheit gesehen wird. Gleichwohl wird das Votum als deutliches bürgerschaftliches Signal gewertet, das im Rahmen der Gesamtabwägung berücksichtigt wird. Es zeigt, dass ein Teil der Stadtbevölkerung die Hochhausplanung insbesondere im Hinblick auf die Wirkung auf das Schloss Nymphenburg ablehnt. Dieses Votum fließt daher neben den fachlichen Bewertungen als Ausdruck der öffentlichen Wahrnehmung und Gewichtung in die abschließende Entscheidungsfindung ein. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. An dieser Stelle sei auch auf das Bürger*innengutachten zum PaketPost-Areal hingewiesen, in dessen Rahmen Bürgerinnen und Bürger sich aktiv und konstruktiv eingebracht haben. Eine Mehrheit war der Meinung, dass die Entwicklung der Hochhäuser in der geplanten Höhe umgesetzt werden sollte,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			erfolgreiche Schutzaktion der Bürgerschaft in der Studie ignorieren. B. Fazit zur „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloß Nymphenburg“ vom Oktober 2024, erstellt von RHA Reicher Haase Assoziierte Architekten, Aachen in Kooperation mit Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Regensburg Obwohl die Studie an mehreren Stellen die Durchbrechung der städtebaulichen Geschlossenheit und eine mögliche Fokusverschiebung konzidiert, kommt diese zu dem Schluss, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schlossanlage Nymphenburg bestehen. Diese Einschätzung überzeugt nicht. Vielmehr ist zu konstatieren, dass: • das geplante Hochhaus-Ensemble deutlich in das Sichtfeld über dem Schloßrondell eingreift • der historisch intendierte Kontrast zwischen der „introvertierten“ Schlossanlage und der Stadt empfindlich gestört wird • das Schloss bislang im Süden weitgehend unbelastete Blickbeziehungen aufweist, die durch den Bau der 155 m hohen Türme irreversibel verändert würden • Schutzlinien, Bürgerbegehren (nahezu 50.000 Unterschriften) und stadtplanerische Entscheidungen (Bebauungsplan Nr. 1926 aus 2004) ignoriert werden • die Auswahl und Bewertung von Argumenten sowie von Literatur (Projektbroschüre zum Bebauungsplan Nr. 1926) selektiv ist	insbesondere auch mit Blick auf die Schaffung von bodengebundenen Freiflächen. Dies zeigt, dass Hochhäuser generell, nicht nur in München, kontrovers diskutiert werden und polarisieren können. Zu den hier nochmals angesprochenen Themen betreffend die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Die Auswirkungen wurden im Bauleitplanverfahren umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die abschließende Abwägungsentscheidung erfolgt durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München im Satzungsbeschluss.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			trotz zugestandener Sichtbarkeit und Fokusverschiebung sowie Dominanz der Hochhäuser durch bloße Behauptung jegliche wesentliche Beeinträchtigung von den Autoren negiert wird. Es kann daher von den Autoren keineswegs der Schluss gezogen werden, dass relevante Auswirkungen nicht vorliegen. Die Studie wirkt insgesamt verharmlosend und belegt ihre eigene These nicht. Die Studie erbringt nicht den Nachweis, dass das Vorhaben ohne signifikante Beeinträchtigung für das Denkmalensemble Schloss Nymphenburg bleibt. Im Ergebnis liefert die Studie mehr Argumente <i>für</i> eine Gefährdung des Schlosses als dagegen. C. Bemerkungen zur Planungskultur Rechtverstandene Baukultur und Planungskultur setzen die objektive Besinnung auf die besonderen Leistungen vergangener Epochen voraus sowie eine offene Sachdiskussion über die Kernfrage, welche Änderungen des Stadtbildes möglich bzw. realisierbar sind. Die grundlegenden Parameter hierfür benannte 1947 Wilhelm Hausenstein (1882-1957) in seinem Vortrag „<i>München. Gestern, Heute, Morgen</i>“¹ mit dem er eine entscheidende Weichenstellung für die Wiederaufbaudiskussion nach 1945 einleitete: <i>„Zwar ist nichts dagegen zu sagen, dass die Architekten Pläne machen, die ausgreifend ins Große gehen. Solche Pläne haben</i>	Die allgemeinen Ausführungen zur Planungskultur werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der hier nochmals angesprochenen Themen wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<i>den Wert eines ideellen Gesprächs, worin Grundsätzliches sich klärt, und damit ist viel getan“.</i> Von zeitloser Aktualität ist bei dieser Klärung des Grundsätzlichen der vom Architekten Adolf Loos (1870-1933) aufgestellte Maßstab: „Veränderungen im alten Stadtbild sind nur dann erlaubt, wenn es sich um Verbesserungen handelt.... Eine Veränderung, die keine Verbesserung ist, ist eine Verschlechterung.“² Grundsätzliches zum Umgang mit der Stadt ist im Rahmen der sog. Hochhausdiskussion zu klären. Wie soll das München von Morgen aussehen? Soll München eine „Allerwelts-Stadt“ der Beliebigkeit werden oder eine „welt-offene“ Stadt mit all ihrer Eigenart und Eigenständigkeit bleiben? Die überlieferte Stadtsilhouette gehört zum öffentlichen Raum für den die Bürgerschaft in München gewohnt ist Verantwortung zu übernehmen. Fußnoten: ¹ Vortrag vom 27. Juli 1947 im Theater am Brunnenhof, München 1947. ² Zitat nach: Friedrich Kurrent, München bleibt München, „Abtrittsvorlesung“ am 25.07.1996, München 1996 Die Bürgerschaft ist aufgefordert, mitzudenken, mitzureden, mitzuplanen und mitzuentcheiden. Seit 1996 ist die Planungshoheit des Stadtrats durch ein Mitentscheidungsrecht der Bürgerschaft eingeschränkt. Im Rahmen des Bürgerbegehrens „Hochhaus-Stopp“ haben nahezu 50.000 BürgerInnen Münchens vom Stadtrat die rechtliche Möglichkeit eingefordert, über den Bau der Büschl-Türme mitentscheiden zu können.	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Diese Diskussion, das „ideelle Gespräch“ im Sinne Hausensteins ist offen und ohne Vorurteile zu führen. Wer auf der Grundlage des Maßstabs von Loos in der <i>„Veränderung des Stadtbilds keine Verbesserung, sondern eine Verschlechterung sieht“</i>, dem ist nicht eine „Käseglocken-Mentalität“ zu unterstellen. Mit einer bewahrenden Position im Sinne des „Hochhaus-Stopps“ gibt man sich nicht „europaweit der Lächerlichkeit Preis“, wie es einzelne Vertreter der Hochhaus-Lobby zu suggerieren versuchen. Die weltweit anerkannte Qualität des Münchner Stadtbilds gehört zu den weichen Standortqualitäten Münchens in der Konkurrenz der europäischen Metropolen und auch in der globalen Konkurrenz. Welt-Offenheit, Aufgeschlossenheit und Fortschrittlichkeit zeigt sich nicht in der äußerlichen und vordergründigen Anpassung an Global Image und Global Skyline. Welt-Offenheit und alles was dazu gehört zeigt sich in einer Stadt und in ihrer Bürgerschaft primär durch geistige und kulturelle Qualität. In diesem Sinne drängt es sich auf, an das „München-Bekenntnis“ von Thomas Mann aus dem Jahr 1932 (!) zu erinnern³: „Lassen Sie mich von der Stadt sprechen, in der ich lebe. Hat München nicht zu den Städten gehört, um derentwillen Deutschland von der Welt geliebt worden ist? München ist eine Stadt der Menschlichkeit, des offenen Herzens, der künstlerischen Freiheit.“ Fußnote: ³ Thomas Mann, München und das Weltdeutsche. Nachwort zum Goethejahr 1932 in: Thomas Mann – München als Kulturzentrum, Heidelberg 1968; aktuell zum 150. Geburtstag von T.M.: Wolfgang Görl, Verächter wie Verehrer. Wer die Stadt schlechtreden will, bedient sich bei Thomas	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mann. Wer es gut meint mit ihr, wird aber auch fündig in Süddeutsche Zeitung vom 21./22.06.2025 Nr. 140	
39	M1037	Stadt- bild, Denkmal- schutz, Hochhaus- studie Auswirkungen auf Schloss Nymphenburg	Einwendungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach Billigungsbeschluss des Münchner Stadtrats zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 und Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65, sogenanntes Paketpost-Areal gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB Seit Jahren verfolge ich den Umgang der LHM mit dem nach europäischen Maßstäben hochbedeutenden Ensemble, der denkmalgeschützten barocken Schlossanlage Nymphenburg. In allen Verfahrensschritten wurde auf die gefährdeten Sichtbezüge-Sichtfelder innerhalb der barocken Schlossanlage hingewiesen. Das östlich vorgelagerte Schlossrondell, das den räumlichen Auftakt für die frühere kurfürstliche Sommerresidenz bildet, gehört zu den großartigsten Schöpfungen barocker Stadtbaukunst. Das historische Bild und die baukünstlerische Anmutung des Schlossrondells gehören daher elementar zur städtebaulichen Großfigur und zur denkmalgeschützten Gesamtwirkung von Schloss Nymphenburg. Der Blick aus dem Schlosspark in die Stadt und seine negativen Folgen für das Denkmalensemble wurden bislang erst gar nicht untersucht. Nach Sichtung der öffentlichen Unterlagen zeigt sich, dass die von verschiedenen Seiten vorgebrachten Einwendungen mit Blick auf die Höhe der beiden geplanten Hochhäuser an der Paketposthalle (155 m Höhe) durch die Stadt abgewogen und wegge- wogen wurden. Thema: Mit einer geplanten Höhe von jeweils 155 Metern werden sich zwei Wolkenkratzer an der Paketposthalle, wiewohl 1,9 km entfernt von Nymphenburg, unübersehbar in das Stadtbild	Es wurde ergebnisoffen geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Auch in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas ist keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Bauleitplanverfahren wie oben beschrieben umfassend geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Die Prüfungen haben wie oben dargestellt ergeben, dass dem Gebot der Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen wird. Die Planung auf dem PaketPost-Areal mit den beiden Hochhäusern wird die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen und somit das Stadtbild mitprägen. Eine dauerhafte Belastung der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			einschreiben und Sichtachsen, Sichtfelder und Blickbeziehungen dauerhaft belasten. Zu kritisieren ist insbesondere die Vorgehensweise. Eine methodisch fundierte Sichtachsen-, Sichtfeld und professionelle Raumwirksamkeitsuntersuchung innerhalb des Ensembles Schloss Nymphenburg hat nicht stattgefunden. Betrachtet wurde nur die zentrale Mittelachse, die auf das Hauptgebäude mit dem weltberühmten Steinernen Saal zuführt. Unberücksichtigt blieb jedoch das dem Schloss vorgelagerte, riesige Schlossrondell, dessen Halbkreisform den Blick auf die Schlossfassade weitet. Die hier befindlichen Kavaliershäuser und die zugehörige Schlossmauer bilden den Rahmen, in dem Nymphenburg, eines der größten Barockschlösser Europas, seine grandiose Wirkung entfaltet. Das Stilmittel der räumlichen und architektonischen Steigerung diente der gezielten Inszenierung der fürstlichen Herrschaft und deren Lebenswelt. Eine Störung dieser historisch geprägten Gesamtkomposition – etwa durch die geplanten Wolkenkratzer – trifft also das Wesen und den Charakter dieses bedeutenden Denkmals barocker Stadtbaukunst.	Sichtachsen und Blickbeziehungen kann weder aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung noch aus der Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg abgeleitet werden. Die Studie zu potenziellen Auswirkungen der Bebauung auf dem PaketPost-Areal auf das Schloss Nymphenburg legt den Fokus auf die Prüfung, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Der für den barocken Schloss- und Städtebau typische „Fächerblick“ manifestiert sich in Nymphenburg hingegen nicht räumlich über Straßen-/ Kanalachsen oder ähnliche Strukturen, wie ansonsten für die Zeit üblich: Die Form der „patte d’oie“, nach dem Vorbild Versailles, wurde nie realisiert und die bewusste Einbeziehung und Gestaltung einer Wechselwirkung zwischen Stadt und Schloss findet sich bei Nymphenburg nicht. Auch ist in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Stattdessen wurde das Schlossrondell in seiner städtebaulichen Geschlossenheit und Introvertiertheit zum „räumlichen Auftakt“ für das Schloss sowie zum Abschluss des Ensembles nach Osten und zur räumlichen Einfassung des Ehrenhofs entworfen. Damit orientiert es sich, wie in einer der Einwendungen dargestellt, eher zum Schloss hin als in Richtung der Stadt. Dies spiegelt sich auch in der Anlage des Schloss Nymphenburg als Lustschloss und Sommerresidenz wider: Relevant waren vor allem der Blick auf das Schloss, sowie der Blick ins Grüne, in die westlich angrenzende Gartenanlage; da das Schloss als Erholungs-ort, nicht zu Herrschaftstätigkeiten, angelegt wurde, wurde der Blick auf die Stadt (mit Ausnahme der mittleren Kanalachse) nicht als Gestaltungselement in die Anlage einbezogen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Im Abwägungsprozess folgt die LHM den Widersprüchen der Hochhausstudie im Bereich des Paketpost-Areals, die sich durch den gesamten Verlauf und nun Abwägungsprozess fortsetzen. Die Widersprüche zu einer möglichen Höhe rund um die Paketposthalle wurden bislang in der Hochhausstudie und in den Planungen des Paketpost-Areals nicht korrigiert.	In der Hochhausstudie liegt in Bezug auf das PaketPost-Areal kein Widerspruch vor: Die Hochhausstudie hat grundsätzlich informellen Charakter und trifft keine planungsrechtlich verbindlichen Aussagen. Sie zeigt Rahmenbedingungen auf, sammelt fachliche Aspekte und formuliert Anforderungen an Planungsverfahren mit Hochhäusern: Grundlagenkarten zeigen Themen auf, die bei der Planung von Hochhäusern relevant sind, wie z.B. vorhandene Baustrukturen, historische (Sicht-)Bezüge, Denkmalschutz, Räume mit Gestaltungspotenzial oder besonders guter Erreichbarkeit. Ein Räumlicher Leitplan stellt in vier Raumkategorien Leitideen für die Entwicklung des Höhenprofils im Zusammenhang der Gesamtstadt dar. In den Kartengrundlagen der Hochhausstudie stehen Aussagen mit unterschiedlicher Zielrichtung nebeneinander. Auf der abstrakten gesamtstädtischen Maßstabsebene und ohne ein konkretes Projekt ist eine Vorfestlegung zu einzelnen Standorten nicht sinnvoll und eine Beurteilung von Auswirkungen nicht möglich. Die Darstellungen im Räumlichen Leitplan begründen kein Baurecht bzw. keinen konkreten Standort und die zulässige Gebäudehöhe von Projekten. Eine Entscheidung darüber erfolgt immer im Einzelfall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch den Stadtrat. Hier sind die konkreten Rahmenbedingungen eines Projekts sowie die Ergebnisse standort- und projektbezogener Untersuchungen und Gutachten relevant, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt werden. Als Grundlage für eine Bewertung der Verträglichkeit dient also nicht die Hochhausstudie selbst. Für die Berücksichtigung der Sichtbeziehungen rund um das Schloss Nymphenburg gibt die Hochhausstudie also nur den Anstoß. Die Karte „Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ auf Basis der Sichtraumstudie München charakterisiert verschiedene Arten von Blickbeziehungen und benennt komprimiert die themenspezifischen Rahmenbedingungen. Besonders sensible Sichträume in Bezug auf die Altstadt sowie besonders bedeutende Sichtachsen auf historische Wahrzeichen stehen dabei im Fokus. Wie in der Hochhausstudie vorgesehen wurde im Bauleitplanverfahren für das PaketPost-Areal eine umfangliche

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft in Art. 3 und Art. 141 zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter. Mit ihren kritischen, fachlichen Stellungnahmen zu den Hochhäusern an der Paketposthalle zum Nachteil von Schloss Nymphenburg wandten sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der Landesdenkmalrat im bisherigen Planungs- und Beteiligungsprozess an die Landeshauptstadt München. Die Einwendungen wurden bis heute nicht behoben. Kritik: Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) legt in Art. 3 (2) fest: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im	projektbezogene Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung erstellt mit allein 17 Standorten im Kontext des Schlosses Nymphenburg (darunter auch das Schlossrondell und Blickbeziehungen aus dem Schlosspark). Für eine differenzierte Betrachtung der Wirkungen auf Denkmaleigenschaften wurde eine separate Studie zu potenziellen Auswirkungen der Planungen auf dem PaketPost-Areal auf das Schloss Nymphenburg (mit Park und Vorfeld) erstellt, die sich an den Vorgaben der UNESCO für Heritage Impact Assessments orientiert. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann. Die Planung der Hochhaustürme wurde anhand der Qualitätskriterien geprüft, deren Umsetzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege und des Landesdenkmalrats wurden bzw. werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §3(1)/ 4(1) BauGB und §3(2)/ 4(2) BauGB ausführlich behandelt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht.“ Der Gemeinde steht jedoch auch das Grundrecht auf Planungshoheit zu, der Abwägungsprozess muss überprüfbar sein heißt es, da er in Bezug auf Schloss Nymphenburg nicht ordnungsgemäß (z.B. Bezug auf eine fehlerhafte Hochhausstudie im Bereich des Paketpost-Areals, eine fehlende professionelle Blickfeldanalyse zum Schloss Nymphenburg und dem Münchner Stadtbild) durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis justiziabel. Die Fehler/Widersprüche in der Hochhausstudie zur Betrachtung von Höhe und Auswirkung auf das Münchner Stadtbild, auf das Baudenkmal von überregionaler Bedeutung „Schloss Nymphenburg“ wurden nicht geheilt.	Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Bauleitplanverfahren wie oben beschrieben umfassend geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt. Die Prüfungen haben wie oben dargestellt ergeben, dass dem Gebot der Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen wird.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Werden die Qualitätsstandards einer professionellen Blickfeldanalyse in der Hochhausstudie nicht verbessert und entsprechend die Planungen im B- Plan Paketpost Areal korrigiert, könnte sich künftig also neuzeitliche Architektur in einer Weise in das Blick-Gefüge von Schloss Nymphenburg hineindrängen, die die historische Schlossanlage, ihre baukünstlerische Aussage und ihre Denkmalbedeutung erheblich beeinträchtigt, auch betroffen belastet sein wird das gesamte Münchner Stadtbild. Die auf der bisherigen mangelhaften Untersuchung basierende Hochhausplanung 155 m an der Paketposthalle ist daher in dieser Form abzulehnen und eine erneute Untersuchung zu fordern, die auch dem Vergleich mit anderen bundesweiten und internationalen Anlagen und den dort angesetzten Qualitätsmaßstäben Stand hält. Schloss und Park Nymphenburg stellen ein Kulturdenkmal von internationalem Rang dar. Eine Entwertung stellt eine schwere Hypothek auch für dessen künftige Vermittlung und seine internationale Anerkennung dar und darüber hinaus für das weltweit bekannte Münchner Stadtbild. Seit 2023 führt der Deutsche Verband für Kunstgeschichte die Schlossanlage Nymphenburg auf der Roten Liste, durch die Bedrohung-Entwertung der Schlossanlage Nymphenburg durch die geplanten Wolkenkratzer an der Paketposthalle mit einer Höhe von jeweils 155 m. (Schloss Nymphenburg - Deutscher Verband für Kunstgeschichte) Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen des B Plan Areal ist auch eine Studie mit dem Ziel die Debatte um die denkmalgeschützte barocke Schlossanlage Nymphenburg anzureichern, beauftragt durch den Investor Büschl. Die Studie des	Bezüglich der hier nochmals angesprochenen Themen und Untersuchungsmängel wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Wie oben dargestellt entsprechen die Untersuchungen den üblichen Qualitätsstandards und bilden eine belastbare Grundlage für die Abwägung im Bauleitplanverfahren. Der Forderung nach erneuten Untersuchungen wird daher nicht gefolgt. Wie oben dargestellt konnten keine Hinweise auf eine erhebliche Beeinträchtigung auf die Denkmalbedeutung festgestellt werden, da intendierte Blickbeziehungen und Sichtachsen über die mittlere Kanalachse hinaus nicht belegt sind. Die genannte Abbildung ist keinesfalls als Bewertungsgrundlage zu verstehen, und wird auch nicht als solche bezeichnet. Die Visualisierung der geplanten Hochhäuser folgt auf Seite 50–51 (Abbildung 40).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Architekturbüros RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH (Architekten, Stadtplaner, Ingenieure) aus Aachen in Kooperation mit dem Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer (Archäologe) aus Regensburg beschreibt eine untergeordnete, unwesentliche Beeinträchtigung der barocken Schlossanlage Nymphenburg durch die Höhe der Wolkenkratzer (155 m) an der Paketposthalle und wählt als Grundlage in Abbildung 37 ein Bild vom südlichen Schlossrondell in dem die Wolkenkratzer nicht sichtbar, nicht gezeigt werden? Ferner wird deutlich, dass durch den bereits erwähnten Fehler im Umfeld des Paketpost Areals in der Hochhausstudie bis heute eine Studie fehlt, die sich mit der Entwertung des anspruchsvollen und mittlerweile fast einzigartigen Münchner Stadtbildes in seiner Gesamtheit beschäftigt. Forderungen/Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Sinne einer baukulturell wertvollen Stadtbildgestaltung: Beauftragung eines unabhängigen denkmalfachlichen Gutachtens, verbunden mit einer rechtlichen/juristischen Prüfung des Verfahrensablaufs Paketpost-Areal beginnend 2019, in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), mit folgenden Zielen: 1. Eine fachliche und rechtliche Prüfung der Hochhausstudie 2023 zu den Angaben im Bereich des Paketpost-Areals und der enthaltenen Ausführungen zu den Sichtachsen/ Sichtfeldern zum Nachteil von Schloss Nymphenburg d.h. unter anderem Untersuchung der Auswirkungen durch eine professionelle Blickfeldanalyse, die auch dem Vergleich mit anderen bundesweiten und internationalen Anlagen und den dort angesetzten Qualitätsmaßstäben Stand hält. Die Reduktion auf eine ausgewählte Achse greift zu kurz, da sie den raumwirksamen Charakter der Gesamtanlage nicht berücksichtigt und dem Untersuchungsgegenstand so nicht gerecht wird. Sowie eine fundierte Analyse der durch ein Baurecht im Paketpost-Areal auslösenden Auswirkungen auf	Eine Studie zu den generellen Auswirkungen von Hochhausplanungen auf das Münchner Stadtbild in seiner Gesamtheit ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Den Forderungen wird aus oben genannten bzw. im Folgenden dargelegten Gründen nicht gefolgt. Eine fachliche und rechtliche Überprüfung der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie 2023 ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Bauleitplanverfahren sind auf einen konkreten Standort bzw. ein Projekt bezogen, dabei werden sämtliche Faktoren und Belange, die für die spezifische Planung relevant sind geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Die geplante Bebauung im PaketPost-Areal bzw. das dortige Baurecht hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Bauvorhaben an anderen Standorten. Aus dem dort geschaffenen Baurecht kann kein Baurecht für einen anderen Standort abgeleitet werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			dann vermutlich folgende Baugenehmigen anderer Bauwerber in der Stadt München und das Stadtbild Münchens. 2. Korrektur der Widersprüche, Fehler in der Hochhausstudie 2023 zum Paketpost-Areal, z.B. fehlerhafte Einstufung im Bereich des Paketpost-Areals in die Raumkategorie D= Stadtsilhouette gestalten, sowie Festsetzung der Höhenstufe 5 (Hochhäuser ab 80 m) und damit der Festschreibung, dass ein das Stadtbild prägendes Stadtzeichen in diesem Bereich erst ermöglicht. 3. Inhaltliche Prüfung der neuen „Studie Paketpost-Areal“ die sich mit den Auswirkungen der beiden Hochhäuser jeweils 155 m auf die Schlossanlage Nymphenburg beschäftigt. Inwieweit ist die im Fazit erfolgte Bewertung belastbar, erstellt von RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH in Kooperation des Büros für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Auftraggeber Investor Büschl. 4. Reduzierung der Höhe der beiden Hochhäuser an der Paketposthalle (bislang jeweils 155 m) entsprechend der obengenannten Prüfungen/Korrekturen/Ergebnisse, im B-Plan des Paketpost-Areals.	Im Baugenehmigungsverfahren wird jeweils die Zulässigkeit eines Vorhabens an einem bestimmten Standort mit spezifischen Rahmenbedingungen geprüft. Eine Überprüfung oder Korrektur der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie 2023 ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Diesbezüglich wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Diesbezüglich wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen.
40	1006	Nutzungen allgemein Nutzungsmix	Der vorgestellte Nutzungsmix und das Konzept der Vertikalen Stadt versprechen eine Urbanität für das Areal, aber auch darüber hinaus für den Quartiersplatz auf der anderen Seite der Wilhelm-Hale-Straße. Dort funktioniert wohl der Einzelhandel, aber die dort etablierte Gastronomie leidet noch unter mangelnder Kundschaft. Mit den auf dem Areal der Paketposthalle geplanten 1200 Wohnungen dürfte sich das verbessern. Positiv hervorzuheben sind auch die geplanten 500 preisgedämpften Wohnungen. Das Highlight aber ist die Paketposthalle und der grüne Vorplatz, also ein riesiger überdachter öffentlicher Raum sowie ein großer grüner öffentlicher Raum mit einer Leuchtturmwirkung nicht nur für das Quartier und Neuhausen, sondern für den ganzen Münchener Westen und für die Bahnachse Hauptbahnhof – Laim – Pasing.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
41	1005	Nutzungen allgemein Nutzung der Hochhäuser	In MU(7) und MU(8) sollten keine Wohnungen sondern andere Nutzungen untergebracht werden, um mögliche Konflikte mit dem Kulturbetrieb im Backstage abends und nachts zu vermeiden. Dafür sollte in den restlichen Parzellen der klare Schwerpunkt auf (preisgedämpften) Wohnungen liegen, da hierfür mit Abstand der größte Bedarf existiert.	Um mögliche Konflikte zwischen dem Backstage und der heranrückenden Wohnbebauung zu identifizieren und zu vermeiden, wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, wobei neben dem bestehenden Baurecht für das Backstage u.a. auch Planungen zum Neubau des Backstage lt. Vorbescheid vom 29.01.2025 berücksichtigt wurden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen im PaketPost-Areal ausreichend sind. Im MU (8) ist Wohnnutzung ausgeschlossen. Für das MU (7) setzt der Bebauungsplan fest, dass von der festgesetzten Geschossfläche von insgesamt 50.300 m² mindestens 17.500 m² und maximal 20.280 m² der festgesetzten Geschossfläche für Wohnnutzung zu verwenden sind. So gibt es die Möglichkeit, Wohnungen in den weniger vom Lärm des Backstage betroffenen Geschossen unterzubringen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für Fassadenbereiche, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Demnach sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 in diesen Bereichen nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie verglaste Loggien, Prallscheiben etc.) 0,5 m vor den offenbaren Fenstern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) eingehalten werden. Das Backstage ist somit in seinem bestehenden Baurecht sowie in seiner o.g. geplanten Entwicklung durch die Planungen im PaketPost-Areal nicht eingeschränkt.
42	1011	Nutzung allgemein Nutzung der Hochhäuser	Die avisierte Zugänglichkeit der obersten Geschosse der Türme für die Öffentlichkeit ist nur ein Feigenblatt und ein nettes Zuckerl als Lockmittel, um die Zustimmung zu erlangen.	Entsprechend der Hochhausstudie von 2023 muss jedes Hochhausvorhaben Qualitätskriterien aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Gesellschaftlicher Mehrwert sowie Klima und Nachhaltigkeit erfüllen. Der Bebauungsplan setzt deshalb u.a. fest, dass in den obersten beiden Geschossen in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) ausschließlich öffentlich zugängliche Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				sportliche Nutzungen sowie in untergeordnetem Umfang Einzelhandelsbetriebe und Verwaltung als Teil der vorgenannten Nutzungen zulässig sind. Dies wird auch im städtebaulichen Vertrag gesichert, ebenso wie die öffentliche Zugänglichkeit dieser Geschosse. Damit wird sichergestellt, dass die Flächen nicht nur formal, sondern tatsächlich für eine breite Öffentlichkeit nutzbar sind und somit einen erkennbaren gesellschaftlichen Mehrwert bieten. Die Festsetzungen gehen daher über ein bloßes „Feigenblatt“ hinaus, da sie konkrete Nutzungsarten festlegen, die erfahrungsgemäß stark nachgefragt werden und zu einer dauerhaften Belebung beitragen.
43	1011	Nutzungen allgemein Nutzung der Hochhäuser, Wohnen	In der Gegenüberstellung Hochhausstudie von Herzog & de Meuron ist auch nur für die MU1, MU2 und MU4 eine geförderte bzw. für Pflege Wohnung angestrebt. Für MU6 (der nördliche Turm) wird gönnerhaft von ca. 48.000 qm Geschoßfläche nochmal 5.000 qm für "systemrelevante Berufe" vorgesehen, siehe Schreiben vom 30.1.2025 an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung. Im Wesentlichen sind also die beiden Türme MU6 und MU7 für Büros, Hotels und frei finanziertes Wohnen geplant.	Es ist zutreffend, dass geförderter Wohnraum grundsätzlich in MU (1), MU (2) und insbesondere MU (4) vorgesehen ist. Der Umfang beträgt entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) von 2017 40% des neu geschaffenen Wohnbaurechts. Städtebauliche Festsetzungen zur konkreten Verortung von sozialem Wohnungsbau sind rechtlich nicht möglich. Außerdem sind Förderbestimmungen einzuhalten, die darin enthaltenen Wohnungsgrößen und Kostengrenzen lassen geförderten Wohnungsbau nicht in allen Gebäudetypologien zu. Die konkrete und abschließende Verteilung der geförderten Wohnungen im Planungsgebiet wird im weiteren Verlauf der Planungen spätestens zum Zeitpunkt der Förderantragstellung zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten in einem gesonderten Vertrag geregelt. Der Wohnungsmix in den einzelnen Bauteilen und damit auch in den Türmen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Planungsbegünstigte hat sich darüber hinaus selbst verpflichtet, im nördlichen Turm MU (6) zusätzlich auf ca. 5.000 m² Geschossfläche preisreduzierte Mietwohnungen für systemrelevante Berufe zu errichten. Die Erstvermietungsrente soll maximal derjenigen Miete pro Quadratmeter Wohnfläche netto/kalt entsprechen, die in der Landeshauptstadt München für

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				preisgedämpften Mietwohnungsbau gilt, und es wird eine Bindungsdauer von 25 Jahren zugesagt. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan außerhalb der SoBoN wäre nicht möglich gewesen, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht. Es handelt sich um eine freiwillige Verpflichtungserklärung der Planungsbegünstigten.
44	M1027	Nutzungen Bedarf Konzerthalle	Fragwürdiger Bedarf an weiterer Konzerthalle Die Notwendigkeit einer weiteren großen Konzerthalle in München ist angesichts bestehender und geplanter Einrichtungen fraglich. Der Gasteig wird derzeit saniert, und das geplante Konzerthaus im Werksviertel ist noch nicht realisiert. Zudem wurde der Bau des Konzerthauses im Werksviertel aufgrund hoher Kosten und fehlender Finanzierung mehrfach in Frage gestellt. Mit dem HP8 steht zusätzlich ein voll funktionsfähiges Konzerthaus zur Verfügung. Die Errichtung einer weiteren Konzerthalle bindet Ressourcen und verursacht erhebliche Emissionen im Bau - bei unklarem tatsächlichen Bedarf. Der Grundsatzbeschluss fordert verantwortungsvollen Ressourceneinsatz - dies wird hier in Frage gestellt. Der Bedarf für eine weitere große Konzerthalle im Paketpostareal ist nicht ausreichend nachgewiesen und steht in keinem angemessenen Verhältnis zum Ressourcenverbrauch.	Die Ausführungen zu den derzeit bestehenden und geplanten Konzerthäusern der Stadt München werden zur Kenntnis genommen. Das Konzerthaus im Werksviertel wird derzeit aus Kostengründen umgeplant. Der Konzertsaal im HP8 wurde als temporäre Ausweichspielstätte für den Gasteig errichtet. Die unterirdische Nutzung der Paketposthalle als Konzertsaal ist zulässig, muss aber nicht zwingend umgesetzt werden. Damit kann die Planungsbegünstigte aufgrund eigener Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen entscheiden, ob ein Konzertsaal errichtet wird. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV, in Verbindung mit der geplanten Öffnung und Nutzung der denkmalgeschützten Halle als öffentlicher Freiraum und den geplanten Hochhaustürmen als Stadtzeichen eignet sich das PaketPost-Areal im Grundsatz für eine kulturelle Nutzung mit gesamtstädtischer Bedeutung. Der im Grundsatzbeschluss geforderte verantwortungsvolle Ressourceneinsatz wurde durch die Möglichkeit alternativer Nutzungen, die Mehrfachnutzung von Flächen sowie durch energetische und bauliche Optimierungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nutzungen und sichert mit den Festsetzungen deren Umsetzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss der Paketposthalle ist ein Konzertsaal für maximal 3.000 Personen zulässig. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Realisierung einer Konzerthalle. Im Bebauungsplan ist daher alternativ auch die Umsetzung von Kongress- und Tagungsräumen zulässig. Beide möglichen Nutzungen wurden in den Fachgutachten und in der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
45	M1027	Nutzungen Bezahlbares Wohnen	Mangelnde Berücksichtigung bezahlbaren Wohnens Dem Belang des Wohnens wird nicht angemessen begegnet: - Der einzige nachvollziehbar begründete Bedarf der Planung ist der Wohnraumbedarf. Daher ist es nicht schlüssig, warum nur 41-45% der GF als Wohnraum ausgewiesen ist. Ebenfalls ist es nicht nachvollziehbar, anhand welcher Kriterien die festzusetzende Mindest- und Maximalgeschossfläche gewählt worden ist. - Geförderter Wohnraum wird laut der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nur im MU (4) vorgesehen. Dadurch wird keine soziale Durchmischung erreicht (vgl. S. 50, 114) und der Anteil an gefördertem Wohnraum ist äußerst gering. S. 57 Punkt 03 03 1 ist nicht zutreffend: im MU (8) ist kein Wohnen zulässig. <u>Forderungen</u> Beibehaltung des geplanten Nutzungskonzepts für die Erdgeschosszone der Paketposthalle; jedoch ohne Unterkellerung für den Bau einer weiteren Konzerthalle Geförderten Wohnraum in deutlich größerem Umfang und in allen zum Wohnen dienenden MU vorsehen und vertraglich oder bauleitplanerisch verbindlich festschreiben. <u>Fragen</u> - Inwieweit sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen unterschiedliche Bauformen für heterogene Nutzergruppen (unterschiedliche Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen) zulässig bzw. vorgesehen? - Anstehende, demografische Veränderungen (Generationenwechsel): Rechtfertigen die Bevölkerungsprognosen für die kommenden Jahrzehnte die angestrebten Ausweisungen? Wie wird dies im Rahmen der Abwägung bewertet?	Im Planungsgebiet sollen ca. 3.050 Arbeitsplätze und ca. 1.190 Wohneinheiten entstehen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit den zuständigen Fachreferaten intensiv geprüft. Mehr Wohneinheiten wären im Planungsgebiet nicht realisierbar, weil diese einen zusätzlichen Bedarf an Freiflächen und sozialer Infrastruktur auslösen würden. Auch haben die Gutachten ergeben, dass es Bereiche gibt, die aufgrund der Lärmsituation oder unzureichender Belichtung nicht für Wohnnutzung geeignet sind. Entsprechend der Zielsetzungen der Planung, ein lebendiges, gemischtes Stadtquartier zu errichten, wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die geplante Nutzungsmischung beinhaltet neben Wohnen auch soziale Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotelnutzungen, kulturelle Nutzungen und Büro- und Verwaltungsnutzung. In den Erdgeschossen ist Wohnen ausgeschlossen, um den Stadtraum auf der Fußgängerebene durch gewerbliche bzw. öffentliche Nutzungen zu beleben. Das Qualitätskriterium „Nutzungsmischung“ der Hochhausstudie wird damit erfüllt. Die Festsetzungen zur Mindest- und Maximalgeschossfläche für Wohnen wurden getroffen, um eine gleichmäßige Verteilung der Wohnnutzung und somit eine urbane Durchmischung im gesamten Planungsgebiet zu sichern. Auch der geförderte Wohnungsbau soll im Quartier verteilt untergebracht werden. Neben dem MU (4) ist dieser auch im MU (1) und MU (2) vorgesehen. Diese Verteilung ist im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Anteil des förderfähigen Wohnraums richtet sich nach den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) aus 2017. Demnach ist die Planungsbegünstigte verpflichtet, insgesamt 40% geförderten und preisgedämpften Wohnraum zu errichten. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich darüber hinaus freiwillig zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung für

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Senior*innen im MU (1) und preisreduzierter Wohnungen für systemrelevante Berufe im MU (7) mit jeweils ca. 5.000 qm Geschossfläche. Städtebauliche Festsetzungen zur konkreten Verortung von sozialem Wohnungsbau sowie zu Bauformen und Wohnungsgrößen sind rechtlich nicht möglich. Die konkrete und abschließende Verteilung der geförderten Wohnungen im Planungsgebiet wird im weiteren Verlauf der Planungen, spätestens zum Zeitpunkt der Förderantragstellung, zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten verhandelt und in einem gesonderten Vertrag geregelt. Zudem sind die Förderbestimmungen einzuhalten. Die Nutzbarmachung der denkmalgeschützten Paketposthalle als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz mit Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen ist ein wesentliches Planungsziel des Projekts. Die Paketposthalle übernimmt dabei eine zentrale Rolle als multifunktionaler Freiraum ohne Konsumzwang mit soziokulturellen, kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Angeboten und fungiert so als Ort der Begegnung, des Austausches und der Kommunikation. Die Nutzung der Erdgeschosszone bietet vorrangig ein Angebot für die Nachbarschaft. Das beeindruckende Ingenieurbauwerk, die gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Einbindung in das neue Quartier mit den geplanten Hochhaustürmen als Stadtzeichen eignen sich sehr gut für eine kulturelle Nutzung mit gesamtstädtischer Bedeutung. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nutzungen und sichert mit den Festsetzungen deren Umsetzungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss der Paketposthalle ist ein Konzertsaal für maximal 3.000 Personen zulässig. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Realisierung einer Konzerthalle. Im Bebauungsplan ist daher alternativ auch die Umsetzung von Kongress- und Tagungsräumen zulässig. Beide möglichen Nutzungen wurden in den Fachgutachten und in der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Beide Nutzungen tragen zur Belebung der Paketposthalle und des Quartiers bei und sollen weiterhin möglich sein. Die Planungsziele und der Bebauungsplan für das PaketPost-Areal basieren auf gesamtstädtischen Prognosen und Konzepten. Diese fließen insoweit in die Abwägung mit ein. Die Entwicklung des PaketPost-Areals bildet einen Baustein innerhalb der Münchner Stadtentwicklung.
46	1015 1025	Freiraum Grün- und Freiräume	Das Grünflächenangebot wurde u.a. mit einem „Quartierspark“ direkt vor der Paketposthalle auf ca. 10.000 qm erweitert, gebraucht werden aber ca. vier bis fünfmal mehr öffentlich zugängliche Freiflächen, wenn man die überdachte Halle nicht einbezieht. Zwar ist der neu eingeplante Quartierspark – vor allem auch, weil er nicht unterbaut werden soll – ein Fortschritt. Angesichts einer geschätzten Tagesbevölkerung von ca. 8.000 bis 9.000 Menschen werden die Grünflächen jedoch bei Weitem nicht ausreichen. Die an diesem Standort angestrebten Freiflächenorientierungswerte sind nicht im entferntesten realisierbar. Als Kompensation angedachte, teils öffentlich nutzbare, Innenhöfe und Dachgärten stellen durch die erschwerte Zugänglichkeit keinen adäquaten Ersatz dar. Benachbarte Grünanlagen, wie der Hirschgarten, sind bereits heute ausgelastet. Zudem ist unklar, wo und in welcher Größenordnung die Frei- und Spielflächen für die geplanten „Häuser für Kinder“ (mit Krippen-, Kindergarten- und Hortgruppen) lokalisiert sein sollen – bei dem insgesamt zu geringen Grünflächenangebot sind Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Als spektakuläre Besonderheit wird hervorgehoben, dass die sanierte Paketposthalle zum größten überdachten öffentlichen Platz Deutschlands gestaltet werde. Dazu lässt sich sagen: weder hohe Baudichten, noch groß dimensionierte Plätze versprechen automatisch Urbanität, Lebendigkeit, Vielfalt und Alltagstauglichkeit. Leider ist häufig sogar eher das Gegenteil der Fall, wie das (Negativ)- Beispiel Willy-Brandt-Platz in der Messestadt Riem zeigt,	Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ gefasst, der für die Freiflächenversorgung außerhalb des mittleren Rings einen Orientierungswert von insgesamt 20 m² öffentlicher und privater Grün- und Freifläche pro Einwohner*in vorsieht. Diese Orientierungswerte für Freiflächen sind in der Regel umzusetzen, sie können aber aus städtebaulichen Gründen einzelfallbezogen unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des Planungsgebietes untersucht werden. Dies trifft auf das PaketPost-Areal zu, da aufgrund der innerstädtischen Lage und Dichte die Freiflächenorientierungswerte unterschritten werden. Im Planungsgebiet ist ein abgestuftes Grünflächenangebot aus öffentlichen und privaten Freiflächen für die künftigen Bewohner*innen und Beschäftigten vorgesehen. Der zentrale Park und die Paketposthalle bilden dabei die wichtigsten öffentlichen Elemente der Freiraumversorgung. Diese werden durch weitere öffentliche Grünflächen im Süden und durch die multifunktional nutzbaren Platzflächen ergänzt. Für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten stehen barrierefrei und leicht zugängliche (über stufenlose Zugänge und Aufzüge erreichbare, jederzeit geöffnete) gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in den Innenhöfen und auf den Dächern zur Verfügung. Für Kinder der Bewohner*innen werden neben den Spielflächen in den Innenhöfen auch Spielbereiche auf den Dachflächen geplant. Aufgrund der baulichen Dichte werden für MU(4) sowie für

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			der nun nach fast 20 Jahren Kritik und Bürgerprotesten, unterstützt durch ein Bürgerbeteiligungsverfahren, nutzerfreundlich neu gestaltet werden soll.	die beiden Türme die notwendigen Spielflächen als Spielgeschosse eingerichtet, um den Nachweis der nach BayBO zu errichtenden Flächen zu führen. Aufgrund der Unterschreitung der Freiflächenorientierungswerte werden zusätzlich zu den neu geplanten Freiflächen im Planungsgebiet Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen (an der Königbauer Straße und des Schäringer Platzes) in sorgsam ausgewählten Grünflächen in der näheren Umgebung durchgeführt. Es handelt sich dabei nicht um den Nachweis zusätzlicher Freiflächen, sondern um qualitative Verbesserungen bestehender Anlagen hinsichtlich einer Steigerung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität. Insgesamt ist die Freiflächenversorgung und sind damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der dargestellten Maßnahmen gewährleistet. Planungsursächlich sind im PaketPost-Areal drei Kindertageseinrichtungen zu errichten, wovon eine im Teilbaugebiet MU (1) und zwei im MU (2) untergebracht werden. Die Freiflächen der Häuser für Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Einrichtungen und werden in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Sie sind separat vom Freiflächenbedarf der Einwohner*innen und Beschäftigten zu betrachten. Es ist unbestritten, dass hohe bauliche Dichte und große Plätze noch keine Urbanität schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 und die vertraglichen Vereinbarungen ermöglichen die Gestaltung eines lebendigen, lebenswerten Stadtquartiers mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Nutzung und Gestaltung der ebenerdigen Freifläche in der Paketposthalle erfolgte bereits parallel zum Bauleitplanverfahren. Erste Nutzungskonzepte und Ideen wurden in einem Partizipationsprozess mit interessierten Bürger*innen unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen zu den Themengruppen Grün, Konsumfrei, Gastro, Spiel+Bewegung und Kunst+Kultur diskutiert und weiterentwickelt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen ergänzen. Der Erdgeschossbereich der Paketposthalle soll vorwiegend nicht kommerziell und flexibel und multifunktional nutzbar sein. Über ein Betreiberkonzept wird ein weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten. Durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen soll ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt gewährleistet werden. Durch attraktive und regelmäßige Klein-Events, z.B. Floh-, Wochen-, Weihnachtsmarkt, Kino, Kindersommer, Stadtteilstadt und vieles mehr, soll die Halle ein besonderer Anziehungspunkt für die Bewohner*innen, für das ganze Viertel und auch darüber hinaus werden. Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden.
47	1032	Freiraum Kinderspielplätze	Wo sollen die Kinder dieses Areals in ihrer Freizeit im Außenbereich spielen? Sowohl die dort wohnenden Kinder als auch darüber hinaus der Anteil der Kinder, welche nicht im Areal wohnen, aber trotzdem nach dem Krippen-/Kindergartenbesuch dort noch zusammen spielen wollen? In der letzten Info-Veranstaltung der Büschl-Gruppe mit diversen Mitgliedern des Stadtrats wurde von 2 Spiel-Etagen in den Türmen gesprochen. Selbst der zuständigen Bezirksausschussvorsitzenden, welche selbst Architektin ist, sind keine vergleichbaren Lösungen bekannt. Die Akzeptanz solcher Flächen durch die Bevölkerung erscheint zweifelhaft, ist im Übrigen jedoch nicht untersucht. Letztendlich wird sich die Nutzung der umliegenden Spielplätze deutlich erhöhen. Mit ist nicht	Im PaketPost-Areal wird großer Wert auf die Schaffung qualitätsvoller, vielseitiger und abwechslungsreicher Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner*innen, Besucher*innen und Beschäftigten gelegt. Der Bebauungsplan setzt ebenerdige Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen fest, die für alle Kinder zugänglich sind. In der Paketposthalle wird ein durchgehendes, konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten. Darüber hinaus dienen auch die autofreien

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			verständlich, warum man hierfür im Bebauungsplan nicht entsprechende öffentliche, allen zugängliche Flächen vorsieht.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht nur der Fortbewegung, sondern auch dem Aufenthalt und dem Verweilen, auch für Kinder. Die nach BayBO nachzuweisenden privaten Spielplätze für die Kinder der Bewohnerschaft und ihre Gäste sind in den gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen und auf den gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen vorgesehen. In den Hochhaustürmen MU (6) und MU (7) sowie im MU (4) werden diese in offenen Spielgeschossen angeordnet. Über die Freiflächenkompensation wird im Rahmen des Projektes zusätzlich eine Aufwertung des Spielplatzes an der Königbauer Straße und der öffentlichen Grünfläche des Schäringer Platzes ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 werden diesbezüglich neue Wege beschritten, um trotz des begrenzten ebenerdigen Freiflächenangebots vielfältige und abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten zu schaffen.
48	M1027	Klima, Umwelt, Natur Klimaneutralität, Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität bis 2035	Wir setzen uns für eine zukunftsfähige, sozial gerechte und ökologisch verantwortliche Stadtplanung ein - Ziele, die die Landeshauptstadt München sich auch selbst auferlegt hat, u.a. mit dem Grundsatzbeschlusses II zur Klimaneutralität 2035. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2147 zur Umgestaltung des Paketposthallen-Areals in München hat aus unserer Sicht erhebliche Widersprüche zum Grundsatzbeschluss II. Der Bebauungsplanentwurf enthält Ansätze zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte, jedoch gibt es Bedenken hinsichtlich ihrer konkreten Umsetzung und Verbindlichkeit. Insbesondere fehlen verbindliche Maßnahmen zur Reduktion von CO ₂ -Emissionen, zur Förderung nachhaltiger Mobilität und zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude. Der Grundsatzbeschluss II der Stadt München legt fest, dass Klimaneutralität bis 2035 erreicht werden soll, was eine konsequente Umsetzung in allen städtischen Planungen erfordert. Eine konsequente Umsetzung des Grundsatzbeschlusses II	Zur Reduktion von CO ₂ -Emissionen werden folgende Maßnahmen vorgesehen. Zielsetzung ist es, den Energiebedarf des Quartiers zu einem hohen Anteil im Quartier zu decken. Um dies zu erreichen sind 35 % der Dachflächen als Modulfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu realisieren. Zusätzlich sind an den Fassaden der beiden Hochhaustürme die für die solare Energiegewinnung geeigneten Fassaden zu mindestens 25 % mit Photovoltaik auszustatten. Im städtebaulichen Vertrag ist die Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach der denkmalgeschützten Paketposthalle soweit technisch und rechtlich umsetzbar geregelt. In Voruntersuchungen konnten bereits mit dem Denkmalschutz verträgliche Lösungen gefunden werden. Mittels eines Mobilitätskonzeptes kann die Unterbauung um 2 Geschosse und somit der CO ₂ Verbrauch um ca. 20% reduziert werden. Auf unterirdische Bauwerke kann nicht ganz verzichtet werden, da die geplanten gewerblichen Nutzungen Abstell- und Lagerräume und die Wohnnutzung Kellerabstellräume benötigen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				• Durchlässigkeit des Gebietes durch Festsetzen von Gehrechten und öffentlichen Gebäudedurchgängen • Reduzierung der Kfz-Stellplätze für den Wohnungsbau in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept, für gewerbliche Nutzungen durch Ablöse • Anhebung der Anzahl an pflichtigen Fahrradabstellplätzen gegenüber den Vorgaben der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München • Ausstattung der Stellplätze mit elektrischer Ladetechnik Im städtebaulichen Vertrag ist die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts geregelt. Angebote auf freiwilliger Basis in der sogenannten Charta: • Konkretisierung der organisatorischen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes • Übergeordnetes Mobilitätsmanagement zur Koordinierung und Unterhalt der Mobilitätselemente/ der Bausteine des Mobilitätskonzepts. Darunter fallen u.a. Concierge-Service, Fahrrad- und Carsharing-Angebote, Fahrradreparaturstationen, Elektromobilität, Lieferzonen • Räumlichkeiten für das Mobilitätsmanagement idealerweise im Erdgeschoss, die sich mit Ergänzung um einen Nachbarschaftstreff, Quartiersmanagement oder einen Nahversorger zur Quartierszentrale entwickeln können • Betriebskonzept der Gemeinschaftstiefgarage inkl. Parkraummanagement und Stellplatzvergabe sowie Organisation einer Wechselnutzung der Stellplätze zwischen Besuchenden (Büro, Posthalle) und der Kundschaft (Einzelhandel, Gastronomie) • Mindestens 10 % der Stellplätze im Wohnungsbau verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden nicht auf Dauer vermietet • Organisatorische Maßnahmen bei Großveranstaltungen - Lenken der Fußgängerströme,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			• Vermeidung von Überkapazitäten im Kulturbereich • Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2147 - PaketPost-Areal berücksichtigt die Ziele des Grundsatzbeschlusses II zur Klimaneutralität bis 2035 nicht ausreichend. Unsere Positionen a) Erhalt und Weiterentwicklung der Paketposthalle Wir sprechen uns ausdrücklich für den Erhalt und die Weiternutzung der denkmalgeschützten Halle aus. Ein Abriss widerspricht den Zielen der Ressourcen- und Klimaschonung. Die vorhandene Bausubstanz ist als kulturelles, städtebauliches und ökologisches Gut zu begreifen. b) Nachverdichtung ja - aber sozial und klimagerecht Eine Verdichtung des Areals ist sinnvoll, jedoch müssen soziale Durchmischung, Grün- und Freiflächen sowie bezahlbarer Wohnraum prioritär berücksichtigt werden. Die geplanten Hochhäuser sind stadtklimatisch und sozial fragwürdig und müssen überdacht werden.	- zusätzliche Shuttleservices Aufgrund der Unsicherheit zu den derzeit bestehenden und geplanten Konzerthäusern in München wird im Bebauungsplan in den Untergeschossen der Paketposthalle alternativ zu einem Konzertsaal auch die Umsetzung eines Kongress- und Tagungszentrums ermöglicht. Beide Nutzungen tragen zur Belebung der Paketposthalle und des Quartiers bei und sollen weiterhin möglich sein. Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nutzungen und sichert mit den Festsetzungen des Bebauungsplans deren Umsetzungsmöglichkeiten. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Realisierung der Nutzungen in den Untergeschossen der Halle. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung nicht im Widerspruch zu den Klimaschutzzielen der Landeshauptstadt München steht. An der Masterplanung für das PaketPost-Areal als Grundlage für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird festgehalten, eine grundlegende Überarbeitung ist nicht veranlasst. Der Erhalt und Weiterentwicklung der Paketposthalle zu einem öffentlich zugänglichen überdachten Stadtplatzes ist Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 2147 und wird durch entsprechende Festsetzungen und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Entsprechend der Zielsetzungen der Planung, ein lebendiges, gemischtes Stadtquartier zu errichten, wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die geplante Nutzungsmischung beinhaltet neben Wohnen auch soziale Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotelnutzungen, kulturelle Nutzungen und Büro- und Verwaltungsnutzung. In den Erdgeschossen ist Wohnen ausgeschlossen, um den Stadtraum

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			c) Keine Symbolpolitik durch "Leuchtturmprojekte" Hochhausvisionen als Prestigeobjekte sind nicht zukunftsfähig. Sie haben einen hohen Energieverbrauch im Bau und Betrieb, verschlechtern das Mikroklima und dienen primär	auf der Fußgängerebene durch gewerbliche bzw. öffentliche Nutzungen zu beleben. Es wurden Festsetzungen zur Mindest- und Maximalgeschossfläche für Wohnen getroffen, um eine gleichmäßige Verteilung der Wohnnutzung und somit eine urbane Durchmischung im gesamten Planungsgebiet zu sichern. Auch der geförderte Wohnungsbau soll im Quartier verteilt untergebracht werden. Neben dem MU (4) ist dieser auch im MU (1) und MU (2) vorgesehen. Diese Verteilung ist im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Anteil des förderfähigen Wohnraums richtet sich nach den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) aus 2017. Demnach ist die Planungsbegünstigte verpflichtet, insgesamt 40% geförderten und preisgedämpften Wohnraum zu errichten. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich darüber hinaus freiwillig zur Realisierung einer Pflegeeinrichtung für Senioren im MU (1) und preisreduzierter Wohnungen für systemrelevante Berufe im MU (7) mit jeweils ca. 5.000 qm Geschossfläche. Im PaketPost-Areal wird großer Wert auf die Schaffung qualitätvoller, vielseitiger und abwechslungsreicher Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bewohner*innen, Besucher*innen und Beschäftigten gelegt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Weiterhin werden klimatisch ausgleichende Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksame Grünstrukturen als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität geschaffen. Die klimatischen Auswirkungen wurden in diversen Gutachten geprüft. Erforderliche Maßnahmen (z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaik) werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitere über den Städtebaulichen Vertrag geregelt. Durch die Umsetzung der Qualitätskriterien der Hochhausstudie kann davon ausgegangen werden, dass sich die beiden Hochhaustürme in das städtische Umfeld einfügen und sozialverträglich sein werden. Insbesondere im Zusammenspiel mit der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Investor:inneninteressen. Nachhaltige Stadtentwicklung braucht Bodenständigkeit, nicht Symbolik.	Paketposthalle und den öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den beiden obersten Geschossen werden die Hochhaustürme auch funktional im Stadtraum verankert. Eine hohe, dem innerstädtischen Standort und der guten Verkehrsanbindung angemessene bauliche Dichte war von Anfang an ein Kernpunkt des vom Stadtrat beschlossenen Masterplan-konzeptes und ist auch Planungsziel. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks mit hoher baulicher Dichte und vielfältiger Nutzungsmischung gerechtfertigt. Die beiden maximal 155 m hohen Hochhäuser sind Teil des Masterplans für das Paktpostareal und spiegeln die Entwurfsidee wider, die Spannweite und Form des Hallendaches in der Dimension und Gestalt der beiden Türme aufzugreifen. Damit markieren sie die denkmalgeschützte Halle im Stadtraum und betonen ihre Bedeutung, auch als künftiger öffentlicher Freiraum und Veranstaltungsort. Der Masterplan und die Gestaltung der Türme wurden mehrmals in der Kommission für Stadtgestaltung diskutiert, zuletzt in der Sitzung vom 09.05.2023 und mehrheitlich positiv beurteilt. Für das Planungsgebiet wurde bereits in der „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung aufgezeigt. Die Studie formuliert die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Auch in der aktuellen Hochhausstudie, die der Stadtrat 2023 als fachliche Grundlage in Planungsverfahren für Hochhäuser beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279), weist der räumliche Leitplan die „Raumkategorie D – Stadtsilhouette gestalten“ aus und sieht hier Potential für eine stadtbildprägende Gestaltung der Silhouette mit Stadtzeichen ab 80m Höhe. Mit der neuen Hochhausstudie hat der Stadtrat auch Qualitätskriterien beschlossen, welche bei der Planung von Hochhäusern berücksichtigt werden müssen und im geplanten Vorhaben eingehalten werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			d) Partizipation ernst nehmen Wir fordern eine transparente, ergebnisoffene und birger:innenzentrierte Beteiligung bei der Ausgestaltung des Quartiers. Die bisherigen Beteiligungsverfahren haben durch Intransparenz sowie mangelnde Nachvollziehbarkeit und Lesbarkeit ihre Anstoßwirkung verfehlt. Kritikpunkte am BPlan-Entwurf 2147 Paketpost Areal 1. Widerspruch zur Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2035 Hochhäuser: Disproportional hoher Ressourcen- und Energieverbrauch 2. Verkehrskonzept: Keine echte Verkehrsvermeidung 3. Nutzungskonzept: Fragwürdiger Bedarf an weiterer Konzertschalle - mangelnde Berücksichtigung bezahlbaren Wohnens 4. Fehlende Verbindlichkeit ökologischer Auflagen 5. Verfahren durch Intransparenz und erschwerte Nachvollziehbarkeit geprägt	Die klimatischen Auswirkungen wurden in diversen Gutachten geprüft. Erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas (z.B. zur Dach- und Fassadenbegrünung) werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitere über den Städtebaulichen Vertrag geregelt. Neben den beiden gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB) hatte die Öffentlichkeit insbesondere im Rahmen des Bürger*innengutachtens und des Partizipationsprozesses zur Paketposthalle die Möglichkeit aktiv bei der Ausgestaltung des Quartiers und der Paketposthalle mitzuwirken. Die Ergebnisse beider Beteiligungen wurden dokumentiert und veröffentlicht, u.a. auf der städtischen Internetseite des Projekts, dort sind auch aktuelle Informationen zur Planung und die Fachgutachten verfügbar. Die Empfehlungen aus dem Bürger*innengutachten sind in die weiteren Planungen eingeflossen. So wurde u.a. der Forderung nach mehr Grün- und Freiflächen mit der Schaffung eines zentralen Quartiersparks entsprochen. Zudem fanden weitere öffentliche Veranstaltungen statt, zum Teil organisiert vom örtlichen Bezirksausschuss. Auch die öffentlichen Sitzungen der Stadtgestaltungskommission haben die Möglichkeit geboten sich über die unterschiedlichen Planungsstände des Verfahrens zu informieren. Hierzu wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Fazit und Aufforderung an die Entscheidungsträger - Die im Bebauungsplan enthaltenen Planungen, insbesondere die Hochhäuser, das Verkehrskonzept und der unterirdische Kulturbau, stehen in deutlichem Widerspruch zu den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses II zur Klimaneutralität 2035. Die Maßnahmen zur ökologischen Kompensation sind unzureichend, unverbindlich oder nicht überprüfbar. Eine Nachbesserung oder grundlegende Überarbeitung ist aus klimapolitischer Sicht dringend geboten! - Verzicht auf Hochhäuser, die weder ökologisch noch sozial tragfähig sind. - Verzicht auf unterirdische Bauwerke, die ökologisch besonders schädlich sind. - Überprüfung der tatsächlichen Bedarfe - insbesondere einer dritten großen Konzerthalle - Verkehrskonzept mit echter Reduktion des Individualverkehrs: Entwicklung eines Mobilitätskonzepts, das den motorisierten Individualverkehr tatsächlich reduziert und nicht nur verlagert. - Verbindliche Festschreibung ökologischer Maßnahmen: Forderung nach klaren und umfassenden Vorgaben im Bebauungsplan zur Umsetzung von Begrünung, Regenwassermanagement und nachhaltiger Nutzung. - Integration von klimagerechten Energie- und Grünkonzepten	Den Forderungen wird aus oben genannten bzw. im Folgenden dargelegten Gründen nicht gefolgt. Im Bebauungsplan werden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Anforderungen an die Klimaanpassung gerecht zu werden und die Umsetzung der umfangreichen Begrünung zu sichern: - Ausreichend hohe Substratschichten für Begrünungen auf der Gemeinschaftstiefgarage und den Dächern sowie Flächenanteile von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten - Neupflanzung von großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und kleinen Bäumen auf den Dächern

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				• Schaffung zweier, überwiegend nicht unterbauter öffentlicher Grünflächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas • Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen • Erhöhung der lokalen Verdunstung und Förderung der Biodiversität • Festsetzung des bestehenden Baumbestandes im Südosten als zu erhalten Weiterhin werden Festsetzungen zur Umsetzung des Regenwasserkonzeptes getroffen: • Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit einer möglichst natürlichen Wasserbilanz • Festlegung von Versickerungsbereichen • Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses Zusätzliche Angebote werden auf freiwilliger Basis in der sogenannten Charta festgehalten: • Berücksichtigung der Ergebnisse und Rahmenbedingungen aus dem Regenwasserkonzept (Versickerung über die Oberbodenschicht) bei der weiteren Planung der Freiflächen zur Verbesserung des Mikro- und Stadtklimas • Nutzung von Grauwasser als Potential zur Wärmerückgewinnung sowie z.B. für Toilettenspülung, Kühlung • Errichtung und sachgemäßer Betrieb einer Zisterne als Maßnahme des Regenwasserkonzeptes zur Sicherung der ausreichenden Bewässerung der im Planungsgebiet vorzusehenden Bepflanzungen Zum Energiekonzept wird auf die nachfolgenden Ausführungen in ID M1027, Nr. 49 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			- Stärkung von Gemeinwohlorientierung in der Planung, z.B. durch Konzeptvergaben, Erbbaurecht und Genossenschaften. - Sicherstellung der Umsetzung durch anerkannte Zertifizierungen und Monitoring - Erweiterung der Bürgerbeteiligung mit echten Mitbestimmungsmöglichkeiten. - Transparenz über die Planung den Münchner:innen gegenüber	Da die Grundstücke nicht im Besitz der öffentlichen Hand sind, können keine Vorgaben für die Verwertung über das in der SoBoN geregelte Maß hinaus getroffen werden. Die Planungsbegünstigte strebt für das PaketPost-Areal und ggf. Hochbauten die höchste Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. - DGNB in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an (Selbstverpflichtung in der Charta, siehe Anlage zum Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025). Zu den Mitbestimmungsmöglichkeiten und zur Transparenz wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Hierzu wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.
49	M1027	Klima, Umwelt, Natur Zielsetzung der Klimaneutralität bis 2035	Der Grundsatzbeschluss II der Landeshauptstadt München (Ratsbeschluss vom 18.12.2019, aktualisiert durch Maßnahmenplan 2022) verpflichtet alle städtischen Planungen und Bauvorhaben dazu, aktiv zur Klimaneutralität beizutragen. Dazu gehören: - Minimierung grauer Emissionen (insb. durch ressourcenschonendes Bauen, Vermeidung unnötiger Neubauten) - Verkehrsverlagerung und Reduktion des MIV (motorisierter Individualverkehr) - Stärkung klimafreundlicher Mobilität - Klimaangepasste Bauweise und Stadtgrün - Ressourceneffizienz im Hochbau - Klimafreundliche Stadtplanung und Bauleitplanung - Klimaschutz als übergeordnetes Planungsziel. Auch wenn der Grundsatzbeschluss II kein Gesetz, sondern ein politischer Beschluss des Stadtrats ist und sich daraus keine unmittelbare rechtliche Bindung für private Dritte oder automatisch für alle Bebauungspläne ergibt, kann hier eine Selbstbindung der Verwaltung begründet werden und muss dieser bei der	Der Billigungsbeschluss und vorbehaltliche Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 formuliert in Kapitel 3 eine Vielzahl von Planungszielen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147, die im Wesentlichen aus den Inhalten des Stadtentwicklungskonzeptes "Perspektive München", dem zentralen Steuerungsinstrument zur Gestaltung der Zukunft der Stadt, abgeleitet sind. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zur Erreichung der Planungsziele. Weitere Regelungen, die im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden können, werden im städtebaulichen Vertrag und seinen Folgeverträgen vereinbart. Eine weitere Grundlage ist der sogenannte „Klimafahrplan“, der in der VV des Stadtrats vom 20.10.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 0387 beschlossen wurde und bei allen Bauleitplanverfahren anzuwenden ist. Daher wurden u.a. ein Energiekonzept, ein Mobilitätskonzept und ein Klimakonzept für das PaketPost-Areal erstellt und in der Planung und Abwägung berücksichtigt. Die in den Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Abwägung öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) berücksichtigt werden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2147 wird in Bezug auf eine Vielzahl an Punkten den Anforderungen des Grundsatzbeschlusses II nicht gerecht. Die Klimawirksamkeit der Planung wird nur unzureichend dargestellt und begründet: • Fehlende Ermittlung der durch die Planung zu erwartenden THG-Emissionen in ihrer Gesamtheit (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 2. Oktober 2024 - 1 KN 34/23 -). • Insg. fehlende Berücksichtigung von baulichem Bestandserhalt sowie grauen Emissionen durch Abriss, Neubau und Versiegelungen; damit schlechtere CO₂-Bilanz als in den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf angenommen. Klimaschutz und THG-Emissionen bleiben in Kap. 4.5 (Nr. 04 2) und 5 unberücksichtigt. • Fehlende Berücksichtigung von Klimawirksamkeit des zusätzlichen Verkehrs von ca. 8.500 Kfz/24h (z.B. in Kap. 4.31). <u>Forderung:</u> In die Abwägung alle klimawirksamen Planungsbestandteile einstellen, d.h. THG-Emissionen durch Abriss, Neubau und Versiegelung in den festgesetzten/ vertraglich gesicherten Qualitäten sowie zusätzliche Verkehre ergänzen.	sowie in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Kritikpunkte an der Planung wurden geprüft, abgewogen bzw. berücksichtigt und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019, zuletzt geändert am 15.12.2024, gibt zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung nationaler Klimaschutzziele (§ 3 KSG) vor. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB wird zwar die „Erfüllung der Klimaschutzziele“ des KSG als ein zentrales Ziel der Bauleitplanung definiert, dies aber explizit nur in Bezug auf die Dekarbonisierung der „Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden“ gefordert. Dadurch hat der Gesetzgeber das allgemeine Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG für die Bauleitplanung konkretisiert. Eine Pflicht zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen wird von mehreren Oberverwaltungsgerichten verneint, so stellte auch das OVG Lüneburg (in der Einwendung benanntes Urteil) ausdrücklich fest, dass eine „zahlenmäßige Bilanzierung“ von Treibhausgasemissionen „gesetzlich nicht gefordert und im Rahmen der Abwägung auch nicht mit einem nennenswerten Rationalisierungsgewinn verbunden“ ist. Auch eine zahlenmäßige Ermittlung der durch den zusätzlichen Verkehr verursachten Treibhausgasemissionen ist demnach nicht erforderlich. Zudem gibt es keine anerkannte, verbindliche rechnerische Methodik, einen Leitfaden oder behördliche Hinweise zum Umgang mit der Thematik in der Bauleitplanung. Die beiden bestehenden und umnutzbaren Baukörper Paketposthalle und der sogenannte Postturm an der Arnulfstraße werden erhalten und saniert. Nur ein Gebäude auf dem Areal ist zum Abbruch vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Festsetzungen zum Klimaschutz und die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Begründung unter Punkt 4.31 zum Klimaschutz und zur Energie sowie auf den Umweltbericht unter Punkt 7.2.6 verwiesen. Um die durch den Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal als Folge von Bau und Betrieb der Gebäude einschließlich Tiefgarage, der neuen öffentlichen Verkehrsflächen und des neuen Kfz-Verkehrs erwartbaren/ möglichen CO₂-Emissionen als Umweltauswirkung i. S. d. § 2a BauGB ermitteln und bewerten zu können, wurden durch Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart, Untersuchungen durchgeführt. Diese treffen Aussagen und überschlägige Prognosen zum Klimaschutz und zur Erreichung der mit dem KSG verfolgten Klimaschutzziele auf Grundlage der in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2147, im städtebaulichen Vertrag und in der freiwilligen Selbstbindung in der sogenannten Charta enthaltenen Nachhaltigkeitsbausteinen. Bei der Betrachtung wurde auch die von der Planungsbegünstigten für das Quartier angestrebte DGNB-Zertifizierung (Status Platin) berücksichtigt. Die Untersuchungen kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen: Energieversorgung Dem Bebauungsplan Nr. 2147 liegt ein Energieversorgungskonzept zugrunde, bei dem mit Hilfe von thermischen Simulationen der zu erwartende Nutzenergiebedarf (Wärme, Kälte, Strom in MWh/a), sowie die Heiz- und Kühllasten (Wärme, Kälte, Strom in kW) des geplanten Quartiers prognostiziert und mögliche Varianten der Wärme- und Kälteversorgung und lokaler Stromerzeugung untersucht wurden. Dabei lag der Fokus auf der Einbindung von lokaler Umweltenergie; hierfür wurden Geothermie in Form von Grundwasserbrunnen in Kombination mit reversiblen Wärmepumpen, sowie Eispeicher in Kombination mit reversiblen Wärmepumpen betrachtet. Für die untersuchten Varianten wurden zur Entscheidungsfindung Gegenüberstellungen für die Endenergie, Primärenergie,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				CO₂ -Emissionen, Energiekosten und Investitionskosten, sowie Vorhersagen für die zukünftige Entwicklung der CO₂-Emissionen erstellt. Das Energiekonzept verfolgt eine Energieversorgung mit Einbindung von lokaler Umweltenergie-Geothermie (Grundwasserbrunnen) – als Grundlastabdeckung – und städtischer Fernwärme für die Spitzenlasten zur Wärmeerzeugung, sowie zur Kälteerzeugung eine Grundlastdeckung mit Geothermie (direkte Kühlung und reversibler Betrieb der geothermischen Wärmepumpen) und zusätzliche luftgekühlte Kältemaschinen für die Spitzenlasten. Die Variante ermöglicht den Einsatz der lokalen Ressourcen (erneuerbare Umweltenergie - Grundwasser), eine hohe Anlageneffizienz, geringe Investitionskosten und niedrige Betriebskosten. Für die lokale Stromerzeugung werden Photovoltaik-Paneele über Festsetzungen des Bebauungsplans, Regelungen im städtebaulichen Vertrag und in der freiwilligen Selbstverpflichtung gesichert (PV-Elemente auf Dächern, an Fassaden der Hochhäuser und auf dem Dach der Paketposthalle). Graue Emission/ Lebenszyklusbetrachtung Neben den CO₂-Emissionen im Betrieb wurden auch erste Aussagen zu den Emissionen bei Errichtung der Gebäude und Gemeinschaftstiefgarage und einem späteren Abbruch getroffen. Die nachstehend aufgeführten, von der Planbegünstigten verfolgten Maßnahmen tragen in erheblichem Maße zur Minderung der Grauen Emissionen bei: • Verwendung von hocheffizienten Tragkonstruktionen mit minimiertem Materialaufwand. • Tragekonstruktion soweit möglich in Holzbauweise/Holzhybridbauweise als CO₂-Speicher und zur Reduktion des Einsatzes von emissionsintensivem Beton. • Einsatz von Recyclingbeton und emissionsarmen Betonsorten (z.B. CEM III / RCC-Beton) wo Betonkonstruktionen nicht vermeidbar (Hochhaus, Untergeschosse).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				• Sicherstellung einer möglichen Wiederverwendbarkeit durch modulare, vorgefertigte Bauteile mit lösbaren Verbindungen. • Reduktion von fossilen oder mineralischen Baustoffen in der Fassade (z.B. Zellulose, Holzdämmung anstatt EPS / Mineralwolle-Dämmung) und im Innenausbau (z.B. Lehm-, Strohpaneele anstatt Gipskarton) • Förderung des Einsatzes von wiederverwendeten, recycelten oder kreislauffähigen Bauelementen (Prinzipien Kreislaufwirtschaft, Cradle-to-Cradle) Um eine Flexibilität der Baukonstruktion zu bewahren, wurden bei der Bewertung statistische Werte der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) aufgeführt und die grauen Emissionen auf Basis des Rahmenwerkes der DGNB-Version 2023 Neubau als Zielwert für die Gebäude definiert. Mobilität / Verkehr Zentrales Ziel des Mobilitätskonzepts ist die Schaffung eines oberirdisch autofreien Quartiers mit starker Ausrichtung auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) und neue Mobilitätsformen wie Sharing- Angebote und Elektromobilität. Dies soll eine lebenswerte, verkehrsberuhigte Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität ermöglichen. Der Modal Split im Projektgebiet zeigt bereits eine hohe Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel, wobei der Umweltverbund – insbesondere der öffentliche Nahverkehr und der Fahrradverkehr – einen bedeutenden Anteil einnimmt und damit eine solide Grundlage für die geplante Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bietet. Drei Hauptziele prägen das Mobilitätskonzept: die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Reduzierung des Bedarfs an privaten PKW und Parkflächen sowie die Förderung autofreier Zonen für aktive Mobilität. Das Areal ist überdurchschnittlich gut erschlossen mit S- Bahnlinien, Bus- und Tramschlüssen sowie einer sehr guten Radverkehrsanbindung.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Im Einklang mit den DGNB-Kriterien wird eine nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur bereitgestellt, darunter E-Ladestationen für Autos und Fahrräder, Car- und Bike-Sharing-Angebote sowie zahlreiche Fahrradabstellplätze und Reparaturstationen. Das Mobilitätskonzept erlaubt eine Reduktion des Stellplatzschlüssels, die mit einem umfassenden Maßnahmenbündel einhergeht – einschließlich Flächen für Lastenräder, Gemeinschafts-E-Bikes und Car-Sharing-Fahrzeuge, die im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zusätzlich wird durch ein intelligentes Parkraumkonzept mit unterirdischer Stellplatzorganisation und Wechselnutzung der vorhandene Platz effizient genutzt und so die Unterbauung reduziert. Informations- und Kommunikationsmaßnahmen wie digitale Plattformen und Leitsysteme runden das ganzheitliche Konzept ab. Klimaanpassung Das lokale Mikroklima wurde gutachterlich untersucht. . Es wurde die Besonnung/Verschattung und der zu erwartende Windkomfort der Freiflächen untersucht und die bioklimatische Temperaturentwicklung (Physiologische Äquivalenttemperatur PET [°C]) für einen heißen Sommertag berechnet. Aufgrund der großflächigen Begrünungen, inkl. Dach- und Fassadenbegrünung und der hohen Anzahl an neu gepflanzten Großbäumen ist bei der Planung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 2147 ein weitaus besserer Außenraumkomfort zu erwarten als in den untersuchten Referenzszenarien. Es wurden Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser entwickelt; das neue Quartier setzt damit das Prinzip der Schwammstadt mit einer Regenwassernutzung und lokalen Versickerung um. Im Bebauungsplan werden zudem zahlreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Anforderungen an Klimaanpassung gerecht zu werden:

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				• Ausreichend hohe Substratschichten für Begrünungen auf der Gemeinschaftstiefgarage und den Dächern sowie Flächenanteile von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten • Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements • Festlegung von Versickerungsbereichen • Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß • Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität Die Untersuchungen zeigen, dass die mit dem Bebauungsplan Nr. 2147 verfolgten Klimabausteine einen relevanten Beitrag zur Erreichung der von der Landeshauptstadt München verfolgten stadtweiten Klimaneutralität leisten können. Durch die Festsetzungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung, die Maßnahmen sicherung durch den Städtebaulichen Vertrag zu Mobilität und Klimaschutz und die Maßnahmen sicherung durch die selbstverpflichtende Charta zu den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit (vgl. dazu die Begründung) kann das Treibhauspotenzial im Planungsgebiet reduziert werden. Dies gilt vor allem bei der lebenszyklusorientierten Betrachtung über einen Zeitraum von 50 Jahren. Denn die Entwicklungsprognose der energiebedingten Treibhauspotenziale geht einher mit der Dynamik des Anstiegs der Elektromobilität und dem Fortschritt der Dekarbonisierung des Stromnetzes, die eine deutliche Reduzierung der personenbezogenen Treibhauspotenziale mittel- bis langfristig mit sich bringen werden. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 2147 eine derzeit schon bebaute, stark versiegelte, mit logistischen Nutzungen belegte Fläche überplant.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Umsetzung von klimaschützenden Maßnahmen erfolgt ebenfalls unzureichend: • Holzbauweise im MU (4): ○ Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, warum nur im MU (4) eine Bindung an die Holzbauweise erfolgen soll. Gleiches gilt für die untersuchte THG-Emissionsminderung durch Verwendung von Sekundärbaustoffen und Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen, die vertraglich festgelegt werden sollten.	Der Bebauungsplan Nr. 1926a, welcher im Planungsgebiet verdrängt wird, lässt hier gewerbliche Nutzungen von rund 100.000,00 m² Geschossfläche zu, wobei in etwa die Hälfte davon auf logistische Nutzung mit umfangreichem Schwerlastverkehr (Sondergebiet „postalische Nutzung“) entfällt. Zwar erhöht sich gemäß Bebauungsplan Nr. 2147 das zulässige Maß der Nutzung auf eine Geschoßfläche (BauNVO) von rund 240.000,00 m². Andererseits entfällt in diesem neuen Bebauungsplan auch der besonders CO₂-emissionsträchtige und mit hohem Treibhauspotenzial verbundene Schwerlastverkehr. Im Vergleich zu dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1926a leistet der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 2147 einen weitaus höheren Beitrag zu der in der Landeshauptstadt München verfolgten klimaneutralen/ klimagerechten Stadtentwicklung. Im Gutachten zur Energieversorgung wurden die CO₂-Emissionen im Betrieb der Gebäude des Gesamtareals betrachtet. Die grauen Emissionen für den Bau der Gebäude können erst bei der Hochbauplanung ermittelt werden. Die Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien ist Thema der Bauausführung und kann im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) bauplanungsrechtlich nicht gesichert werden. Die hier genannten Maßnahmen wie vermehrter Holzbau, Verwendung von Sekundärbaustoffen und Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen betreffen die Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zu einer möglichst CO₂-reduzierten Bauweise, z.B. in Holz- oder Holzhybrid, Verwendung von CO₂-reduziertem Beton u.a.. Dies gilt für das gesamte Planungsgebiet, auch für die beiden Hochhaustürme.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			○ S.59 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthält den Hinweis auf eine Selbstverpflichtung in städtebaulichem Vertrag; S. 114 hingegen einen Hinweis auf die Maßnahmensicherung im Rahmen einer Selbstverpflichtung. Damit ist nicht nachvollziehbar, ob eine vertragliche Bindung umgesetzt wird. • Die gutachterlich festgestellte Verringerung der Solarenergiepotenziale im Umfeld durch zu erwartende Verschattung aufgrund der Hochhäuser wird nicht in die Abwägung eingestellt. • Die herausgestellten Ziele zum Klimaschutz (S. 34) werden im Planentwurf nicht weiter verfolgt.	Zudem verpflichtet sie sich auf freiwilliger Basis in der sogenannten Charta zur Verwendung von Sekundärbaustoffen, z.B. Recyclingbeton. Für eine vertragliche Festlegung fehlt hierzu die rechtliche Grundlage. Die Türme werden Schatten werfen, deren Auswirkungen in einer Besonnungs- und Verschattungsstudie geprüft wurden. Die Länge des Schattenwurfs der Türme variiert stark je nach Jahreszeit, wobei die größte Ausdehnung in den Winterabenden auftritt. Da es sich um relativ schlanke Hochhäuser handelt, wandern die Schatten im Tagesverlauf vergleichsweise schnell. Generell sorgt die schnelle Bewegung der Schatten dafür, dass die betroffenen Bereiche nur kurze Zeit (weniger als 1h) verschattet werden. Die Auswirkungen der Planung auf die Verschattung bestehender Photovoltaikanlagen in der unmittelbaren bebauten Umgebung wurden untersucht und im Gutachten festgehalten. Durch die Hochhäuser kommt es nur zu einer geringen und hinnehmbaren Ertragsminderung von 0,3% nördlich der Arnulfstraße, 2% im Gewerbegebiet nördlich des MU 3 und 6% westlich der Wilhelm-Hale-Straße. Die auf Seite 77 in der Begründung genannten Ziele zum Klimaschutz/ Energie/ Klimaanpassung • Urbane Nutzungsmischung mit hoher Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit, einer Stadt der kurzen Wege und von Synergieeffekten in der Energieversorgung • Nutzen der Potentiale von Dach- und Fassadenflächen für die Erzeugung solarer Energien unter Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Dachflächennutzungen, intensiver Dachbegrünung mit Kleingehölzen, der Denkmaleigenschaft der Paketposthalle und der qualitätvollen Fassadengestaltung der Hochhaustürme

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<u>Forderungen:</u> Holzbauweise, Verwendung von Sekundärbaustoffen, Wiederverwendung gebrauchter Bauteile vertraglich umfangreich festlegen. Den Erhalt beider Gebäude der Deutschen Post an der Arnulfstraße prüfen und bauleitplanerisch zulassen. <u>Fragen:</u> Inwieweit wurde geprüft, ob eine Nachfrage nach dem geplanten teurem freifinanziertem Wohnraum oder den sonstigen im vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Nutzungen besteht?	- Klimaneutrale Energieversorgung des Quartiers - Umsetzung der Prinzipien der Schwammstadt und des Regenwassermanagements - CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Reduktion der Stellplätze und somit auch von Untergeschossen - CO₂-Reduktion der Tragkonstruktion durch Alternativen zur Massivbauweise (z.B. Holzhybrid) - Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität - Weitgehende Erhaltung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Allgemeine Grünflächen (AG) und der Öffentlichen Grünanlagen der Grünanlagensatzung als grundsätzliche Zielvorgabe durch den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates zum Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09071) werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, vertragliche Regelungen sowie durch eine Selbstverpflichtungserklärung (sog. Charta) der Planungsbegünstigten für weitergehende Klimaziele umgesetzt. Bezüglich Holzbauweise und zur Verwendung von Sekundärbau- teilen und gebrauchten Bauteilen wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen. Der Erhalt der beiden Bestandsgebäude der Post wurde geprüft. Im Ergebnis ist der Postturm für eine Umnutzung geeignet und wird daher erhalten. Das zweite Gebäude ist eine Gewerbehalle, die sich nicht in das städtebauliche Konzept integrieren lässt. In München besteht generell ein hoher Bedarf an Wohnraum. Durch die Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in erheblichem Umfang gewährleistet. Darüber hinaus verpflichtet

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Inwieweit wurde geprüft ob diese Bedarfe auch im Bestand (über Brachflächen, Baulücken, Aufstockungen etc.) befriedigt werden können?	sich die Planungsbegünstigte freiwillig, auf 5.000 m² Geschossfläche preisreduzierte Mietwohnungen für systemrelevante Berufe zu schaffen, da hierfür im gesamten Ballungsraum München erheblicher Bedarf besteht. Auch für Büro- und Gewerbenutzungen besteht grundsätzlich Bedarf. Die Vermarkt- oder Vermietbarkeit der Flächen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im bisher rein gewerblich genutzten PaketPost-Areal gibt es keine Baulücken. Eines der wenigen Bestandsgebäude, der sogenannte Postturm, wird erhalten und umgenutzt. Wie zuvor schon dargelegt, sind hier durch die innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV die wesentlichen Voraussetzungen für ein urbanes Quartier mit hoher baulicher Dichte gegeben, um die o.g. Bedarfe decken zu können. Weitere Bedarfsprüfungen finden nicht statt.
50	1008	Klima, Umwelt, Natur Ökologie allgemein	Sehr geehrte Damen und Herren, von Anbeginn der Planung zum Postareal verfolge ich als ein an der Stadtentwicklung interessierter Bürger das Geschehen. Aus meiner Sicht werden die für eine ökologisch vertretbare Flächennutzung erforderlichen Belange viel zu wenig berücksichtigt. Hier wird im Grunde unbekümmert - wie als ob's kein Morgen gäbe - drauflos geplant, mit Abriss von intakter Bausubstanz und Neubau im großen Stil. Doch, ich weiß, der Zug scheint abgefahren, die Dinge nehmen ihren Lauf - und alle machen schön brav dabei mit, dass die Welt, auf der wir leben, immer mehr zerstört wird. Vielen Dank, dass ich hier eine Stellungnahme abgeben durfte.	Die ökologischen Belange im Zusammenhang mit der Entwicklung des PaketPost-Areals wurden gutachterlich umfassend geprüft und im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Ergebnisse der umweltbezogenen Gutachten sind insbesondere im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst. Für das Planungsgebiet wurde u.a. ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt, dessen Umsetzung durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert wird. Zusätzlich strebt die Planungsbegünstigte für das PaketPost-Areal die höchste Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. - DGNB in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an (Selbstverpflichtung in der sogenannten Charta, Anlage zum Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025). Von den bislang gewerblich genutzten Bauten muss nur 1 Gebäude abgebrochen werden. Das Postgebäude an der Arnulfstraße und die denkmalgeschützte ehem. Paketposthalle werden erhalten, in die Planungen integriert und umgenutzt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Der Bebauungsplan mit Grünordnung ermöglicht anstelle der bisher rein gewerblichen Nutzung ein urbanes Quartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung, einer erheblichen Anzahl an Wohnungen und einer dem innerstädtischen Standort angemessenen baulichen Dichte.
51	1014	Klima, Umwelt, Natur Vogelschutz allgemein	Sehr geehrte Damen und Herren, ich gebe im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2025 – 23.06.2025 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 nachfolgende Stellungnahme ab: Die Stellungnahme bezieht sich auf § 26 Abs. 1 – 2 des Entwurfes des Satzungstextes und die Kapitel 4.25, 7.1.3, 7.2.1.4, 7.2.1.6, 7.2.2, 7.5, 7.9 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Grünordnung sowie die Kapitel 4.4, 4.5, 5.2, 6.1, 7.1.3, 7.2.1 des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Sie betrifft die drei Themen Außenbeleuchtung, Vogelschlag und nach außen wirkende Innenbeleuchtung.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen werden im Folgenden unter den Schlagworten Außenbeleuchtung, Vogelschlag, Innenbeleuchtung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft sowie Verletzungs- und Tötungsverbot behandelt.
52	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Ich bezweifle, dass § 26 Abs. 2 der Satzung rechtmäßig ist, da damit etwas in tatsächlicher Hinsicht objektiv Unmögliches verlangt wird: Es sollen zur Außenbeleuchtung nur Beleuchtungsanlagen zulässig sein, die für nachtaktive Tiere unschädlich sind. Nach aktuellem wissenschaftlichen Forschungsstand ist jedes künstliche Licht in der Nacht für zumindest einige nachtaktive Tiere schädlich.¹ Die Schädlichkeit kann durch die gestellten Anforderungen an Beleuchtungsanlagen lediglich möglichst weitgehend minimiert werden. Daher ist aus meiner Sicht vor dem Wort „unschädlich“ ein „möglichst“ in den Text einzufügen. ¹ „Klarzustellen ist, dass es kein neutrales umweltfreundliches Licht gibt, auch wenn einige Wellenlängen einen geringeren ökologischen Einfluss haben als andere. Idealerweise bleiben Naturräume daher unbeleuchtet und Lichtemissionen werden so eng wie möglich begrenzt.“ Quelle: AUSSENBELEUCHTUNG UND UMWELTASPEKTE, Dt.	Es erfolgt keine Übernahme der vorgeschlagenen Änderung der Satzungsbestimmung. Diese setzt die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Außenbeleuchtung in Bezug auf nachaktive Tiere fest. Sie wird als ausreichend klar erachtet, um den Belangen des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren gerecht zu werden. Die Festsetzungen sind in Kombination mit der zugehörigen Begründung so getroffen, dass sie im Hinblick auf zukünftige technische Entwicklungen offen sind und auf mögliche neue wissenschaftliche Erkenntnisse in der konkreten Ausführung der Lichtplanung reagiert werden kann. Dabei ist bekannt, dass nach aktuellem wissenschaftlichen Forschungsstand jedes künstliche Licht in der Nacht für zumindest einige nachtaktive Tiere schädlich ist. Vor diesem Hintergrund wird der Begriff „unschädlich“ in der Satzung so verstanden, dass er den Stand der Technik und die jeweils bestmögliche Minimierung von Beeinträchtigungen meint, auch wenn eine vollständige Unschädlichkeit in der Praxis nicht erreichbar ist.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Lichttechnische Gesellschaft, Publikation 49, 2023, Seite 11: https://www.litg.de/de_DE/?p=567&download=1&pid=62&	
53	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Ich bezweifle, dass § 26 Abs. 2 der Satzung dem sich aus dem Rechtsstaatsprinzip ergebenden Bestimmtheitsgebot entspricht, da es für den Bauherrn bei Planung und Errichtung des Bauvorhabens aus dem Satzungstext nicht ersichtlich ist, welche konkreten Ausgestaltungen der Beleuchtungsanlagen den Anforderungen entsprechen „(möglichst) unschädlich“ zu sein, ebenso wenig ist dies für die Vollzugsbehörden ersichtlich, wenn Sie die Baugenehmigungen erteilen oder städtebauliche Anordnungen nach §§ 175 ff. BauGB treffen müssen. § 26 Abs. 2 bestimmt lediglich „Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.“ Üblicherweise schreibt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung dagegen konkrete Anforderungen an die Beleuchtungsanlagen in den Satzungstext, so z.B. in § 14 Abs. 4 der Satzung vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158, Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich): „Es sind ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (kein Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur bis maximal 2700 Kelvin zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel so zu wählen, dass eine Lichtabstrahlung nur nach unten sichergestellt ist und lediglich eine Beleuchtung der erforderlichen Flächen erfolgt (streulichtarme Beleuchtung).“² Warum weicht das Referat beim Bebauungsplan Paketpost-Areal von seiner üblichen Verwaltungspraxis ab? Welche rechtlichen Risiken birgt dies? Wird ein zumindest gleich hohes Schutzniveau im Artenschutz sichergestellt? Kann davon ausgegangen werden, dass die Adressaten der Regelung diese in der	Die Satzungsbestimmung des § 26 Abs. 2 wird als ausreichend klar erachtet, da alle Parameter darin aufgeführt sind, die zu beachten sind. Der Satzungstext ohne konkrete technischen Vorgaben wurde bewusst gewählt, um den technischen Fortschritt zu berücksichtigen und die Regelungen flexibel auf zukünftige Entwicklungen anwenden zu können. Ein gleich hohes Schutzniveau im Artenschutz wird durch die in der Begründung konkretisierten technischen Anforderungen sowie durch die Möglichkeit der Heranziehung aktueller Empfehlungen (z. B. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sichergestellt. Die Auffindbarkeit der Anforderungen wird durch klare Verweise im Satzungstext auf die entsprechenden Passagen der Begründung gewährleistet. Nach Auffassung der Gemeinde entstehen dadurch keine erhöhten rechtlichen Risiken, da die Auslegung im Zusammenspiel mit der Begründung den Anforderungen des Bestimmtheitsgebots genügt. Dem Bestimmtheitsgebot ist – wie in der Einwendung zutreffend ausgeführt – genügt, wenn sich der Regelungsgehalt einer Festsetzung im Bebauungsplan durch Auslegung ermitteln lässt (stRspr, vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.07.2023, Az.: 4 B 28.22). Die Interpretation ist dabei nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt. Ausschlaggebend ist der objektive Wille des Plangebers, soweit er – wie hier – wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (VGH München, Beschluss v. 07.01.2020, Az.: 15 ZB 19.1641). Richtigerweise ergeben sich aus Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Die Begründung hat aber insofern Bedeutung, als sie zur Auslegung und Erklärung von Satzungsbestimmungen heranzuziehen ist. Sie soll die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen, zu ihrem Verständnis beitragen und Hilfen für Auslegungen bieten (BVerwG, Urteil. vom. 3.2.1984, Az.: 4 C 17.82). Dazu gehört auch, dass sich bei bestimmten Festsetzungen im Bebauungsplan und sich hieran anschließenden ausreichend konkreten

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Begründung zum Bebauungsplan ähnlich leicht auffinden, wie im Satzungstext des Bebauungsplans? Die Konkretisierung der Regelung im Satzungstext wird zwar in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung vorgenommen, denn dort steht zum Planungskonzept in Kapitel 4.25 Maßnahmen zum Artenschutz, Seite 100: „• Im Planungsgebiet sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden, z.B. nichtfängige Beleuchtungsanlagen, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind. Dementsprechend sind für die Außenbeleuchtung und hinterleuchteten Werbeanlagen beispielsweise Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (außerhalb des Blau- und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin zu verwenden. • Zum Schutz von lichtempfindlichen nachtaktiven Tieren und Insekten ist die Außenbeleuchtung so zu wählen, dass diese nicht durch die Lichtquellen angezogen werden oder durch diese gestört werden. Kugellampen, freistrahkende Röhren oder Bodenstrahler sind nicht zulässig. Entsprechend dem Zweck der Beleuchtung ist die geringstmögliche Lichtpunkthöhe zu wählen. Die Leuchten sind so anzubringen, dass die zu beleuchtende Fläche ausschließlich von oben nach unten beleuchtet wird. Abstrahlungen nach oben sind nicht zulässig, Abstrahlungen zur Seite sind möglichst zu vermeiden. Aktuelle Empfehlungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung können dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom September 2020 entnommen werden. Ebenso sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden, die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen, beispielsweise Leuchtmittel mit den vorgenannten Vorgaben.“, aber gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt „Aus § 9 Abs. 8 und § 10 Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB ergibt sich, dass die Begründung des Bebauungsplans an dessen Charakter (als Satzung; § 10 Abs. 1 BauGB) nicht teilnimmt, vor allem nicht rechtsverbindlich wird.	Darlegungen in der Begründung die Zielrichtung der Festsetzungen mit Folgerungen auf ihre inhaltliche Wirkung ergeben kann. Den Änderungsvorschlägen wird deshalb nicht gefolgt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Begründung eines Bebauungsplans ist kein Planbestandteil (BVerwG, Urteil vom 18. September 2003 - 4 CN 3.02 - BVerwGE 119, 45 <53>). Sie kann sich über eindeutige textliche und auch zeichnerische Festsetzungen nicht hinwegsetzen und nur insofern Bedeutung haben, als sie gegebenenfalls zur Auslegung und Erklärung unklarer Satzungsbestimmungen heranzuziehen ist (BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 - 4 CN 4.03 - BVerwGE 120, 239 <244> und Beschluss vom 27. Januar 2015 - 4 B 66.14 - BauR 2015, 789 Rn. 7).“, Beschluss vom 15.12.2016 - BVerwG 4 BN 21.16, Rn 3, unter: https://www.bverwg.de/151216B4BN21.16.0 . Somit haben die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirksamkeit. Ferner schreibt die Stadt Hamburg in ihrer „Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt“ auf Seite 20: „Wird ein artenschutzrechtliches Verbot durch den Bebauungsplan verletzt, kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. ... Gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen müssen ausreichend konkret formuliert sein, Formulierungen wie „insektenfreundliche Lichtquellen“ reichen beispielsweise nicht aus.“³ Aus meiner Sicht müsste daher das Planungsreferat zu seiner üblichen Verwaltungspraxis zurückkehren und auch im Satzungstext des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 angeben, welche konkrete Ausgestaltung der Beleuchtungsanlagen den Anforderungen entspricht. ² Sitzungsvorlage 20-26 / V 12305 vom 06.03.2024, unter: https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8229362?dokument=v8280238 ³ Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, unter: https://www.hamburg.de/resource/blob/171416/808366fa67647cbc8ce2b010020177f7/download-licht-naturschutz-arbeitshilfe-data.pdf	
54	1014	Klima, Umwelt, Natur	Ich bezweifle, dass folgende Vorgabe in Kapitel 4.25 der Begründung zum Bebauungsplan „über 540 nm (außerhalb des Blau-	s. Ausführungen unter ID 1014, Nr. 53

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Außenbeleuchtung	und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin“ dem im Satzungstext fixierten Planungsziel, dass nur Beleuchtungsanlagen zulässig sein sollen, die für nacht-aktive Tier (möglichst) unschädlich sind, hinreichend gerecht wird. 2.700 K sind die „Schmerzgrenze des Artenschutzes“, welche aus umweltfachlicher Sicht in der Außenbeleuchtung nicht überschritten werden darf. Für eine möglichst artenschutzverträgliche Beleuchtung sollten allerdings deutlich niedrigere Farbtemperaturen verwendet werden. Grundsätzlich sollte dabei im Umfeld von Biotopen die Lichtfarbtemperatur möglichst etwa 1.800 Kelvin betragen, im sonstigen Einsatz eine Lichtfarbtemperatur von 2.200 Kelvin möglichst nicht überschritten werden, weil für die allermeisten Landlebewesen die Vermeidung von UV- und Blaulichtanteile mit unter 500 nm Wellenlänge erheblich von Vorteil ist.⁴ So steht auch in dem in der Begründung genannten Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz auf Seite 9: „Je niedriger der Kelvin-Wert, desto wärmer bzw. insektenfreundlicher ist das Licht.“⁵ Daher ist aus meiner Sicht vor dem Wort „unschädlich“ ein „möglichst“ in den Text einzufügen und „unter 2700 Kelvin“ durch „von höchstens 2.200 Kelvin“ zu ersetzen. ⁴ „Maximal 2700 Kelvin (Farbtemperatur). ... Äußerst empfehlenswert sind 2200 K (goldfarben) bzw. für ländliche Wohngebiete durchaus auch nur 1800 K (intensiv gold- bis orangefarben). Handelsnamen dafür sind „amber“ bzw. „pcamber“.“ Quelle: https://www.paten-der-nacht.de/strassenbeleuchtung/ „Wenn etwa in durchgrünzten Siedlungsgebieten beleuchtet werden muss, sollten deshalb Amber-LEDs mit gelblichem Licht verwendet werden (Farbtemperatur ca. 1800–2200 Kelvin). Müssen ausnahmsweise Wege in Grünflächen beleuchtet werden, sind schmalbandige Amber-LEDs das Mittel der Wahl.“ Quelle: Seite 54 des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf	Gemäß dem Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom September 2020 ist eine Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin (K) für zahlreiche Artengruppen optimal. Die in der Begründung genannte Obergrenze von unter 2.700 Kelvin liegt somit innerhalb dieses optimalen Bereichs und ermöglicht eine Beleuchtung, die für nacht-aktive Tiere möglichst schadlos ist. Die überplante Fläche liegt mitten im Stadtgebiet, so dass nicht zu erwarten ist, dass seltene oder geschützte Arten, in größerem Umfang betroffen sind und deshalb höhere Anforderungen an die Beleuchtung gerechtfertigt wären. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Vielzahl anderer Lichtquellen ist die in der Begründung genannte Obergrenze von unter 2.700 Kelvin zum Schutz von lichtempfindlichen nachtaktiven Tieren und Insekten ausreichend.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., empfiehlt eine Lichtfarbe von 1.700 – 2.200 Kelvin bei der Umrüstung auf LED-Technik: „Amber-LED mit bernsteinfarbenem Licht (auch als Gold oder Orange vermarktet) entsprechen annähernd den bekannten insektenverträglichen Natriumdampfhochdrucklampen, haben jedoch diesen gegenüber eine bessere Farbwiedergabe.“ Quelle: https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem ⁵ https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm	
55	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Der Satz „Reduzierung der Beleuchtung und Auswahl der Leuchtmittel insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes“ im Kapitel 7.1.3 der Begründung ist grammatikalisch falsch und ergibt daher so keinen Sinn. Aus meiner Sicht muss entweder der Einschub „und Auswahl der Leuchtmittel“ gestrichen werden oder es müssen Anforderungen an die Leuchtmittelauswahl in den Text aufgenommen werden.	Der Anregung wird gefolgt, der Einschub „und Auswahl der Leuchtmittel“ wurde gestrichen.
56	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Ein Abwägungsdefizit könnte darin bestehen, dass nur der Belang „Auswirkung der Außenbeleuchtung auf nachtaktive Tiere“ in die Abwägung eingestellt wurde, aber nicht die Belange „Auswirkung der Außenbeleuchtung auch auf tagaktive Tiere“ und „Auswirkung der Außenbeleuchtung auf Pflanzen“. Die Deutsche Welle berichtete: „Eine in 2017 veröffentlichte Studie zeigte das Pflanzen, die in der Nähe von Straßenlaternen wachsen, nachts deutlich seltener bestäubt werden und weniger Früchte tragen als ihre unbeleuchteten Artgenossen. Auch Bäume spüren den Einfluss von Licht bei Nacht. Sie treiben früher aus, wenn sie neben Straßenlaternen stehen.“⁶ Das geringere Angebot an Früchten hat ebenso wie durch die nächtliche Bestrahlung verhärtetes Blattwerk, worüber im Jahr 2024 in einer anderen Studie berichtet wurde,⁷ negative Auswirkungen auf das Nahrungsangebot sowohl für nachtaktive als auch für tagaktive Tiere. Ferner kann der durch die nächtliche Beleuchtung verspätete Laubabfall von Bäumen im Herbst zu Frostschäden führen.⁸	Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Eindämmung der nächtlichen Lichtbelastung für Außenbeleuchtungen fest. Über die Festsetzung zur zulässigen Außenbeleuchtung werden nicht nur nacht-, sondern auch tagaktive Tiere und Pflanzen geschützt, wobei die Auswirkungen auf nachtaktive Tiere als wesentlicher zu beurteilen sind als auf tagaktive Tiere. Die Auswirkung der Außenbeleuchtung auf tagaktive Tiere und Pflanzen erfordern aus Sicht des speziellen Artenschutzes gemäß Einschätzung des Gutachters keinen Vermeidungsmaßnahmen und sind deshalb auch nicht Bestandteil des saP-Gutachtens. Weiterhin liegt die überplante Fläche mitten im Stadtgebiet, so dass nicht zu erwarten ist, dass seltene oder geschützte Arten, in signifikantem Maß betroffen sind.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auf den Seiten 9 – 14 der von der Stadt Hamburg herausgegebenen „Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt“ werden ebenfalls negative Auswirkungen von nächtlichem Licht auf nachtaktive und auf nichtnachtaktive Tier- und Pflanzenarten artenspezifisch und unter Quellenangabe wissenschaftlicher Studien erläutert⁹, ebenso in der Publikation AUSSENBELEUCHTUNG UND UMWELTASPEKTE der Dt. Lichttechnische Gesellschaft.¹⁰ Aus meiner Sicht ist es daher notwendig, die Belange „Auswirkung der Außenbeleuchtung auch auf tagaktive Tiere“ und „Auswirkung der Außenbeleuchtung auf Pflanzen“ in das Abwägungsmaterial aufzunehmen. ⁶https://www.dw.com/de/energiesparen-stromsparen-deutschland-dunkle-st%C3%A4dte-klima/a-63056568 ⁷ https://www.arboristik.de/wissen/lichtverschmutzung-laesst-insekten-verhungern.html ⁸ https://www.paten-der-nacht.de/lichtverschmutzung-schadet-baeumen ⁹ Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt, unter: https://www.hamburg.de/resource/blob/171416/808366fa67647cbc8ce2b010020177f7/download-licht-naturschutz-arbeitshilfe-data.pdf ¹⁰ AUSSENBELEUCHTUNG UND UMWELTASPEKTE, Dt. Lichttechnische Gesellschaft, Publikation 49, 2023, Seite 11: https://www.litg.de/de_DE/?p=567&download=1&pid=62&	Somit gibt es kein Erfordernis für eine gesonderte Untersuchung der Auswirkung der nächtlichen Beleuchtung auf tagaktive Tiere oder Pflanzen.
57	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Die nachstehenden Ausführungen im Kapitel 7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung , S. 123: “Reduzierung der Beleuchtung und Auswahl der Leuchtmittel insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes.“, und im Kapitel 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, 7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung, 7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung, Prognose über	Der Anregung wird gefolgt. Die Ausführungen zur Außenbeleuchtung, die Tiere betreffen, werden nach Kapitel 7.2.1 verschoben.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Beleuchtung, Seiten 137 – 138: „Die Beleuchtungsanlagen sollen grundsätzlich insektenfreundlich gestaltet werden, um nachtaktive Insektenarten zu schonen. Erhebliche negative Auswirkungen der Beleuchtungsanlage auf die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht anzunehmen. ... Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Maßnahmen, die im Bebauungsplan u.a. festgesetzt sind: ... • Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen innerhalb des Planungsgebietes.“ beziehen sich nicht auf das Schutzgut Mensch, sondern auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Aus meiner Sicht müssen diese Ausführungen daher aus den Kapiteln 7.1.3 und 7.2.1 in das Kapitel 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verschoben werden.	
58	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung	Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb es während der Bauzeit nur in den Herbst- und Wintermonaten, nicht aber im Frühjahr zu einem abwägungsrelevanten höheren Lichteintrag durch zusätzliche Beleuchtung des Baustellenbetriebes kommen kann, wozu in Kapitel 7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung, Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Beleuchtung, Seiten 137 – 138 ausgeführt ist: „Während der Bauzeit kann es in den Herbst- und Wintermonaten zu einem höheren Lichteintrag durch zusätzliche Beleuchtung des Baustellenbetriebes kommen. Dieser ist temporär begrenzt und daher nicht als erheblich einzustufen.“ Aus meiner Sicht muss daher „Frühjahrs-,“ vor Herbst- und Wintermonaten ergänzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Im Kapitel 7.2.4.1 wird „Frühjahrs-,“ vor Herbst- und Wintermonaten ergänzt.
59	1014	Klima, Umwelt, Natur Außenbeleuchtung Auswirkungen	In den Ausführungen im Kapitel 7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung, 7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung, Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Beleuchtung, Seiten 137 - 138: „Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich	Die Einwendungen beziehen sich ausschließlich auf den Umweltbericht bzw. die Begründung zum Bebauungsplan. Die dort genannte Obergrenze von unter 2.700 Kelvin liegt innerhalb des im Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung definierten optimalen Bereichs. Farbtemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin gelten als warmweißes Licht mit geringem

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		auf den Menschen	künstliche Belichtung ist insbesondere die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist.“ und im Kapitel 7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit / Gesundheit, Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Angsträume, S. 141 – 143: „Mit einer übersichtlichen Gestaltung der privaten und öffentlich zugänglichen Freiflächen, der öffentlichen Grünfläche sowie einer angemessenen Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen werden Angsträume vermieden und eine hohes Sicherheitsgefühl umgesetzt.“ wird bezüglich der künstlichen Beleuchtung lediglich auf einen Belang des Gesundheitsschutzes eingegangen, nämlich die Vermeidung von Angsträumen. Die Vermeidung von Angsträumen dient dem Schutz der psychischen Gesundheit und der subjektiven Sicherheit. Ein Nutzen für die physische Gesundheit und die objektive Sicherheit, etwa durch Verringerung von Gewalttaten, konnte durch die Vermeidung von Angsträumen mittels Beleuchtung bisher in der wissenschaftlichen Forschung nicht eindeutig nachgewiesen werden.¹¹ Es wurde offenkundig vergessen, weitere sehr wichtige Belange des Gesundheitsschutzes und der Sicherheit im Zusammenhang mit Beleuchtung in die Abwägung einzustellen. Zum einen dient die künstliche Außenbeleuchtung bei Nacht der Verkehrssicherheit und damit dem Schutz vor Verkehrsunfällen, indem die Straßen- und Wegeflächen und etwaige dort befindliche Hindernisse ebenso wie die Verkehrsteilnehmer besser erkennbar sind als ohne Beleuchtung, wodurch Gesundheitsschäden etwa durch Sturz oder Zusammenprall vermieden werden. Zum anderen stellt die künstliche Außenbeleuchtung bei Nacht eine Gesundheitsgefahr dar, da durch die im Licht enthaltenen Blaulichtanteile die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin unterdrückt wird und Schlafstörungen, Krebs, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Bluthochdruck, Schlaganfall, Diabetes, Adipositas, Depressionen und Schwäche des Immunsystems auftreten.¹² Des Weiteren verursacht die Blendwirkung von künstlicher Außenbeleuchtung bei Nacht Gesundheits- und Sicherheitsgefahren, insbesondere die	Blaulichtanteil. Dieses ist insektenfreundlich und gesundheitlich weniger belastend für den Menschen. Somit werden über die Festsetzungen zur zulässigen Außenbeleuchtung und über die Begründung nicht nur Tiere und Pflanzen, sondern auch Menschen geschützt, wobei die Auswirkungen auf nachtaktive Tiere als wesentlicher zu beurteilen sind als auf Menschen, da für letztere die Vorteile einer Außenbeleuchtung gegenüber den hier vorgebrachten Nachteilen überwiegen. Eine gesonderte Untersuchung zu den Auswirkungen der nächtlichen Außenbeleuchtung auf den Menschen ist somit nicht erforderlich. Die benannten Belange sind allesamt in die Abwägung eingeflossen und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen worden und entsprechend in die Planung eingeflossen, wobei den Belangen der Verkehrssicherheit und dem Gesundheitsschutz des Menschen hohes Gewicht zugekommen ist.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Gefahr von Verkehrsunfällen durch Stolpern oder Zusammenprall. Je höher die Blauanteile im Licht, desto stärker die Blendwirkung.¹³ Das menschliche Sehvermögen ist evolutionsbedingt zwar beim Sehen am Tag für starkes weißliches Licht („Sonne“) optimiert, beim Sehen in der Nacht aber für rötlich-gelbes Licht („Feuer“) und für nur sehr schwaches weißliches Licht („Mond“). Dieser sogenannte Purkinje-Effekt¹⁴ macht sich mit zunehmendem Lebensalter eines Menschen verstärkt bemerkbar¹⁵ und sollte daher gerade in einer demographiebedingt alternden Gesellschaft künftig intensiv berücksichtigt werden. Außerdem erhärtet sich inzwischen der Verdacht, dass über Jahrzehnte hinweg die in der Beleuchtungspraxis vorkommenden Strahldichten von Blauanteilen im künstlichen Licht zur altersbedingten Makuladegeneration (AMD) beitragen könnten,¹⁶ somit die Augengesundheit schädigen könnten. Schon 2013 warnte die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin: „Der Expositionsgrenzwert für die photochemische Netzhautgefährdung bei einem langzeitigen, absichtlichen Blick aus kurzer Distanz in eine Weiß- oder Blaulicht emittierende LED kann schon nach 10 Sekunden überschritten werden.“¹⁷ Aus meiner Sicht sind daher zur Vermeidung eines Abwägungsdefizites die Vermeidung von Verkehrsunfällen und die Gesundheitsgefahren durch blaue Lichtanteile in der Außenbeleuchtung als Belange des Gesundheitsschutzes und der Sicherheit in die Abwägung einzustellen und anschließend zur Vermeidung einer Abwägungsfehleinschätzung richtig zu gewichten: Die Stichpunkte in Kapitel 7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung, S. 123: „• Blendfreie Beleuchtung der Freiflächen, Beleuchtung der Freifläche in der Paketposthalle. • Reduzierung der Beleuchtung und Auswahl der Leuchtmittel insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes.“, in Kapitel 7.2.1.4 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich natürliche und künstliche Belichtung, Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Beleuchtung, Seiten 137 - 138: „Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die nächtliche	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist.“, in Kapitel 7.2.1.6 Auswirkungen auf den Wirkungsbereich Sicherheit / Gesundheit, Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Angsträume, S. 141 – 143: „Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind: ... • Angemessene Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen“ und Kapitel 7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Schutzgut Mensch, S. 181: „Zur Vermeidung von Angsträumen ist auf eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege im Plangebiet zu achten.“ müssten dazu in geeigneter Weise ergänzt werden. Dabei könnte im Kapitel 7.1.3 der Stichpunkt „Reduzierung der Beleuchtung und Auswahl der Leuchtmittel insbesondere im öffentlichen Raum auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zur Berücksichtigung des Artenschutzes.“ umformuliert werden in „Reduzierung der Beleuchtung und der Blauanteile der Leuchtmittel, insbesondere im öffentlichen Raum, auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß bei gleichzeitig noch ausreichender Beleuchtung der Verkehrsflächen im Plangebiet zur Berücksichtigung des Gesundheitsschutzes.“, in Kapitel 7.2.1.4 der Stichpunkt „Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist.“ umformuliert werden in „Im Zusammenhang mit dem Wirkungsbereich künstliche Belichtung ist insbesondere die, auch hinsichtlich der Blauanteile der Leuchtmittel, auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß reduzierte nächtliche Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen U-1833 bis U-1837, sämtlicher geplanter Fuß- und Radwege im Quartier sowie der Wege in den öffentlichen Grünflächen relevant, welche zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist. Dementsprechend sind für die Außenbeleuchtung und hinterleuchteten Werbeanlagen beispielsweise grundsätzlich Leuchtmittel ohne UV-	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Strahlung (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (außerhalb des Blau- und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur von höchstens 2.200 Kelvin zu verwenden.“, in Kapitel 7.2.1.6 „Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind: ... • Angemessene Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen“ umformuliert werden in „Maßnahmen, die im Bauvollzug zu beachten sind: ... • Angemessene Beleuchtung der Straßen, Plätze und Wegeverbindungen, in, auch hinsichtlich der Blauanteile der Leuchtmittel, auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß, reduzierter Weise, welches zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Angsträumen erforderlich ist. Dementsprechend sind beispielsweise grundsätzlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (z.B. LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540 nm (außerhalb des Blau- und UV-Bereichs) und mit einer korrelierenden Farbtemperatur von höchstens 2.200 Kelvin zu verwenden.“ und in Kapitel 7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung, Schutzgut Mensch, S. 181: „Zur Vermeidung von Angsträumen ist auf eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege im Plangebiet zu achten.“ umformuliert werden in : „Zur Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Angsträumen ist auf eine ausreichende Beleuchtung der geplanten Fuß- und Radwege im Plangebiet zu achten, wobei jedoch zum Schutz der menschlichen Gesundheit das notwendige Maß an Beleuchtung und an im Licht enthaltenen Blauanteilen nicht überschritten werden darf.“ ¹¹ Aktuelle Metastudie „Beleuchtung und Kriminalität“, Dt. Lichttechnische Gesellschaft, Publikation 45, 2021: https://www.litg.de/de_DE/?p=567&download=1&pid=58& https://www.paten-der-nacht.de/das-problem-mit-der-gefuehlten-sicherheit-durch-strassenlaternen/ ¹² „Bei Menschen führt übermäßiges Nachtlicht nicht nur zu Schlafstörungen. Es erhöhe auch das Risiko für Krebs, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Bluthochdruck, Adipositas und Depressionen und schwäche das Immunsystem, schlussfolgerte ein internationales Forschungsteam 2023 im <i>Fachblatt Science</i>.“	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			https://www.infranken.de/ratgeber/gesundheit/lichtverschmutzung-nacht-tiere-gesundheit-mensch-sternenpark-natur-schutz-art-5908764 Originalveröffentlichung: https://www.science.org/doi/epdf/10.1126/science.adg5277 „Blaulicht halte wach, weshalb sie Lichter in Braun- und Rottönen empfehle, sagt [US-Schlafforscherin Dr. Phyllis] Zee.“, aufgrund einer Studie der <i>Feinberg School of Medicine der Northwestern University (USA)</i>. https://web.de/magazine/gesundheit/hell-halbdunkel-dunkel-ideale-voraussetzung-schlaf-36722522 Originalveröffentlichungen: „Color is important. Amber or a red/orange light is less stimulating for the brain. Don't use white or blue light and keep it far away from the sleeping person.“ https://news.northwestern.edu/stories/2022/03/close-the-blinds-during-sleep-to-protect-your-health/ „Robust evidence from epidemiological and experimental studies indicates that nighttime light exposure, either from outdoor or indoor sources [! RS], has negative impacts on subjective and objective sleep quality as indicated by actigraphy or polysomnography (PSG) measures of reduced total sleep time (TST), sleep efficiency (SE), increased wake after sleep onset (WASO), reduced amount of slow wave sleep (SWS), or increased arousal index (AI) (17–20). Quelle: Light exposure during sleep impairs cardiometabolic function, Page 2, unter: https://www.researchgate.net/publication/359239531_Light_exposure_during_sleep_impairs_cardiometabolic_function „Wird die Ausschüttung des Schlaf-Hormons Melatonin in den Abendstunden häufig durch kaltweißes Licht unterdrückt, kann die „innere Uhr“ verstellt werden und sich der Körper nicht mehr ausreichend regenerieren. Schlafstörungen können auftreten und chronische Krankheiten wie Bluthochdruck, Herz-Kreislaufkrankungen, Schlaganfall, Diabetes, Adipositas und möglicherweise auch Krebs können längerfristig entstehen. Die Vermeidung von kaltweißem Licht in den Abend- und Nachtstunden ist somit nicht nur für die Insektenwelt, sondern auch für das Wohlbefinden und die Gesunderhaltung des Menschen wichtig.“ Quelle:	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm ¹³ „Je höher die Farbtemperatur einer hellen Lichtquelle, desto höher die Blauanteile im abgestrahlten Spektrum. Und je höher die Blauanteile, desto stärker die Blendwirkung (Sicherheitsgefährdung).“ Quelle: https://www.paten-der-nacht.de/strassenbeleuchtung/ ¹⁴ „Am Tag sind vor allem die Zapfen aktiv, in der Nacht vor allem die Stäbchen. Da die Stäbchen besonders stark auf blaugrünes Licht der Wellenlänge von ca. 500 nm reagieren, verschiebt sich bei Dunkelheit die Empfindlichkeit der menschlichen Netzhaut in diese Richtung.“ Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Purkinje-Effekt ¹⁵ „Mit zunehmendem Alter intensiviert sich der Effekt.“, Quelle: https://www.paten-der-nacht.de/strassenbeleuchtung/ ¹⁶ https://www.tu-ilmenau.de/fileadmin/Bereiche/MB/lichttechnik/Literatur/2018/LICHT2018_Schierz_Christoph_Langfassung.pdf ¹⁷ Photobiologische Sicherheit von Licht emittierenden Dioden (LED), unter: https://www.baua.de/DE/Angebote/Publikationen/Berichte/F2115	
60	1014	Klima, Umwelt, Natur Vogelschlag	Es ist nicht nachvollziehbar, warum in anderen Bebauungsplänen, so z.B. in § 14 Abs. 5 der Satzung vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158, Jakob-Kaiser-Straße, Theodor-Heuss-Platz (westlich) und Lüdersstraße (nördlich), steht: „Glasflächen und -wände sowie spiegelnde Fassadenelemente von mehr als 2 m² sind wirksam gegen Vogelschlag zu sichern.“¹⁸, im Bebauungsplan Paketpost-Areal jedoch abweichend von der bisherigen Verwaltungspraxis erst ab 6 m² eine Sicherung gegen Vogelschlag erforderlich sein soll, nämlich nach § 26 Abs. 1 des Satzungstextes, Seite 28: „Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu	Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 6 m² fest. Es gibt keine wissenschaftlichen Erkenntnisse zu einer diesbezüglichen Mindest- bzw. Maximalgröße der Glasfläche. Die festgesetzte Fläche von 6 m² stellt eine gängige Größenordnung dar, die auch in anderen Kommunen Anwendung findet. Daher wird dem Vorschlag zur Verringerung der Glasflächen von 6 m² auf 1,5 m² nicht gefolgt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Elementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.“ und nach Kapitel 4. Planungskonzept, 4.25 Artenschutz, Seite 100: „Glasflächen einschl. senkrechter Glasflächen von Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente (frei sichtbare Glasflächen von > 75 %) mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.“ Aus umweltfachlicher Sicht ist es zudem keineswegs ausreichend zusammenhängende Glasflächen, also gerade auch Bandfassaden, erst ab 6 m² mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, da das Vogelschlagrisiko nach empirischen Studien bereits bei Glasscheiben über ca. 50 cm Breite deutlich zuzunehmen scheint, insbesondere aber problematisch wird, wenn die Glasscheiben breiter als 1,50 m und nicht in eine Lochfassade eingebunden sind,¹⁹ worauf auch die Senatsverwaltung Berlin hinweist.²⁰ Aus meiner Sicht sind daher in § 26 Abs. 1 des Satzungstextes und im Kapitel 4. Planungskonzept, 4.25 Artenschutz der Begründung des Bebauungsplanes „6 m²“ durch „2 m²“ oder noch besser „1,50 m²“ zu ersetzen. ¹⁸ Sitzungsvorlage 20-26 / V 12305 vom 06.03.2024, unter: https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8229362?dokument=v8280238 ¹⁹ Vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Seiten 12 und 25, http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			²⁰ https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/#Voegel	
61	1014	Klima, Umwelt, Natur Innenbeleuchtung	Ein Abwägungsdefizit bei der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange besteht sicherlich darin, dass weder im Satzungstext noch im Plankonzept, etwa im Kapitel 4.25 Maßnahmen zum Artenschutz, oder im Umweltbericht, etwa im Kapitel 7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die Auswirkung der durch Glasfenster nach außen abstrahlenden Innenbeleuchtung behandelt wird, obwohl es sich dabei offenkundig gerade beim Bau von Gebäuden mit Glasfassaden und keiner herkömmlichen Lochfassade um einen sehr bedeutenden Belang handelt. In der im Jahr 2022 erschienenen Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach schreiben anerkannte Fachwissenschaftler: „Zu den mit der Architektur in Zusammenhang stehenden Gefährdungen gehören aber auch Innenbeleuchtung, die durch Glas nach aussen dringt, und nächtliche Anstrahlung. Nachtleuchtende architektonische Statements, aber auch simple nächtliche Gang oder Bürobeleuchtung schaffen Gefahrensituationen, besonders zu Zugzeiten.“ und „Im Binnenland sind derartige Phänomene vor allem aus Nordamerika beschrieben, wo es teilweise Massenflüge an beleuchteten Hochhäusern, Sendemasten und anderen Bauwerken gibt. Zugvögel können durch beleuchtete Hochhäuser oder andere exponierte Lichtquellen von ihrem Flugweg abgebracht werden. Die Vögel fliegen auf die Lichtquelle zu, umkreisen sie desorientiert oder stossen mit ihr oder anderen Hindernissen zusammen. In Mitteleuropa wurde dieses Verhalten der Zugvögel im Lichtkegel von Scheinwerfern mittels Radar bestätigt: Tod, Stress oder Energieverlust sind die möglichen Folgen. Zum Effekt beleuchteter Bauwerke in Mitteleuropa gibt es weitere Erkenntnisse: Am genauesten wurde der 163 m hohe Post Tower in Bonn untersucht. Dort waren es vor allem die auffällige Fassadenbeleuchtung und die angestrahlten Firmenlogos auf dem Dach, die ab den späten Abendstunden Kollisionen verursachten. Zum anderen gab es an diesem Hochhaus durch die gesamte Nacht hindurch sogar bei abgeschalteter Fassadenbeleuchtung	s. ID 1015 und 1025, Nr. 13 Das Planungsgebiet befindet sich mitten im Stadtgebiet, umgeben von hohen Gebäuden und verschiedenen Lichtquellen, sowie etwa 5 km von der Isar entfernt, die als Zugkorridor für Vögel dient. Deshalb ist es unwahrscheinlich, dass die nach außen abstrahlende Innenbeleuchtung erhebliche Störungen oder Attraktionen für Vögel verursacht. Die Fassadengestaltung ist zudem nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern nachgelagerter Planungsphasen. Die Anteile von Glas- oder Lochfassaden werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und weiteren Parametern zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Artenschutz fest. Diese werden als ausreichend erachtet, um den Belangen des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren gerecht zu werden. Weiterhin sind in der saP Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, zu deren Umsetzung sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Über die getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen hinaus besteht kein weitergehender Regelungsbedarf/ kein städtebauliches Erfordernis. Nächtliche Lichtstrahlung durch beleuchtete Fenster in den Gebäuden lässt sich nicht vermeiden. Darüber hinaus besteht für die im Einwand geforderten Maßnahmen wie automatische Rollläden, Jalousien oder Vorhänge keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch, um deren Anordnung im Bebauungsplan festzusetzen. Solche Anforderungen fallen nicht unter städtebaulich erforderliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und sind daher bauleitplanerisch nicht regelbar. Die vom Einwender zitierten wissenschaftlichen Befunde zu Kollisionen von Zugvögeln durch nächtliche Innenbeleuchtung bei

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Anflüge der Vögel zur schwach wirkenden nächtlichen Notbeleuchtung der Gänge, wobei die Vögel dann ebenfalls gegen die davorliegenden Glasscheiben prallten. Die Masse der Vögel waren Zugvögel, allen voran Sommergoldhähnchen. In Hamburg wurden durch tägliche Kadaversuche im Herbst 2020 an drei Gebäudekomplexen mit 23 m bis 90 m hohen Fassaden zahlreiche Kollisionsoffer ermittelt, zu 77 % Nachtzieher, allen voran Rotkehlchen und Singdrosseln. Zwar blieb unklar, in welchen Höhen die Vögel gegen die Fassaden flogen, doch zeigte sich, dass mehr Vögel gegen stärker beleuchtete Fassaden prallten. In Berlin wurden rund um den Hauptbahnhof ebenfalls im Jahr 2020 vier bis zu 42 m hohe Gebäude auf Vogelkollisionen untersucht. Durch nächtliche direkte Beobachtung konnte – wie am Post Tower – mehrfach festgestellt werden, dass Zugvögel (ebenfalls Rotkehlchen und Singdrosseln) in der zweiten Nachthälfte selbst auf Bodenniveau zur jeweils hellsten Beleuchtung flogen und gegen die Glasfassade prallten. Zugvögel sind somit auch dann noch lichtaffin, wenn sie nach nächtlichem Zug gelandet sind. Es ist nach diesen Befunden ausserdem davon auszugehen, dass nachts hellere Lichtquellen auch in einer bereits diffus aufgehellten Umgebung verstärkt Zugvögel anlocken können.“²¹ Von der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, der auch die Staatliche Vogelschutzwarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt angehört, wird im LAG VSW Beschluss 21/01 (2021) geschrieben: „Hinzu kommt der Faktor Licht: Beleuchtete Hochhäuser, die ihre Umgebung deutlich überragen, locken Zugvögel in ähnlicher Weise wie Leuchttürme oder beleuchtete Bohrinseln an. Dies geschieht nicht nur bei schlechten Sichtverhältnissen, sondern auch in klaren, windstillen Nächten. Dieser Effekt von Beleuchtung wurde in den meisten ausgewerteten Studien zum Vogelschlag an Scheiben nicht behandelt, ist aber aus gesonderten Untersuchungen zum Einfluss von Beleuchtung auf den Vogelzug und auf Kollisionsverluste bekannt (BALLASUS et al. 2009, HAUPT 2009, VAN DOREN et al. 2017) und bildete den Anlass für gezielte Minderungsmaßnahmen, wie das „Fatal Light Awareness Program“ in Nordamerika (EVANS-OGDEN 1996, ZINK & ECKLES 2010, FLAP CANADA 2018). Ähnliche Minderungsmaßnahmen wären auch in deutschen Großstädten sinnvoll. So	Glasfassaden werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Vielzahl anderer Lichtquellen wird das Risiko jedoch als gering eingeschätzt. Eine bauleitplanerische Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen zur Vermeidung nächtlicher Innenbeleuchtung ist daher nicht erforderlich.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			haben Untersuchungen in Hamburg im Jahr 2020 gezeigt, dass die Beleuchtung bei unterschiedlich hohen Gebäuden ein wesentlicher Faktor für den Vogelschlag an Glas ist, da nächtliche Zugvögel einen deutlichen Anteil der Schlagopfer darstellten (JÖDICKE & MITSCHKE 2021). Erfassungen 2020 in der Berliner Innenstadt ergaben, dass Zugvögel nachts auch nach dem Landen in Bodennähe von Lichtquellen angelockt werden und dann an Glasfassaden verunglücken können, wenn helle Innenbeleuchtung aus dem Gebäude scheint (STEIOF in litt.).“ und weiter: „Sehr hohe Gebäude können allerdings in Zeiten mit starkem Vogelzug eine erhöhte Kollisionsgefahr aufweisen, die durch Beleuchtung noch gesteigert oder erst ausgelöst wird. Bei Hochhäusern, die die umgebende Bebauung deutlich überragen, sollten daher Risikofaktoren, wie größere Glasflächen in Verbindung mit Lichtquellen, besonders berücksichtigt werden.“²² Das Problem kann einerseits bereits teilweise durch nächtliches Ausschalten der Innenbeleuchtung gelöst werden, andererseits aber vor allem durch geeignete Verdunkelungsmethoden, etwa Rollläden, Jalousien oder Vorhänge, die sich automatisch bei Sonnenuntergang schließen. Eventuell könnten derartige Ausstattungselemente übrigens zusätzlich auch bei starker Sonneneinstrahlung eingesetzt werden, um die Aufheizung der Gebäudefassade und der Innenräume zu verhindern. Ferner werden durch das Unterbinden der nächtlichen Abstrahlung der Innenbeleuchtung nach außen auch die negativen Auswirkungen auf außerhalb der Gebäude befindliche Pflanzen, Tiere und Menschen vermieden, die von mir weiter oben bereits beim Thema Außenbeleuchtung behandelt wurden. Aus meiner Sicht ist daher im Satzungstext, im Plankonzept, und im Umweltbericht die Problematik der durch Glasfenster nach außen abstrahlenden Innenbeleuchtung mit ihrer Wirkung auf die Tierwelt aufzunehmen und die Anordnung geeigneter Gegenmaßnahmen anzuordnen. ²¹ Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Seiten 15 und Seiten 50 - 52, unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			²² Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Seiten 6 – 7 und 21, unter: http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogel-schlag%20Glas.pdf	
62	1014	Klima, Umwelt, Natur Überarbeitung Satzungstext und Begründung	Aus meiner Sicht ist es notwendig, den Satzungstext und die Begründung bezüglich der genannten Themen zu überarbeiten und zu verbessern. Dies gilt umso mehr, als es sich nicht nur um einen reinen Bebauungsplan handelt, sondern um einen Bebauungsplan mit Grünordnung. Aufgrund der expliziten Verknüpfung von Bauleitplanung und Grünordnungsplanung sind die baurechtlichen Belange (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB)²³ und die naturschutzrechtlichen Belange (vgl. § 1 Abs. 1 BNatSchG)²⁴ von gleichem Gewicht. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. § 9 BauGB)²⁵ und die naturschutzrechtlichen Festsetzungen (vgl. § 9 BNatSchG)²⁶ sind durch die Verknüpfung gleichrangig und gleich bedeutsam. ²³ https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html ²⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/_1.html ²⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_9.html ²⁶ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/_9.html	Wir nehmen den Hinweis zur gleichrangigen Berücksichtigung von bauplanungsrechtlichen (§ 9 BauGB) und naturschutzrechtlichen (§ 9 BNatSchG) Festsetzungen bei einem Bebauungsplan mit Grünordnung zur Kenntnis. Diese Gleichrangigkeit ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Grundlagen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 1 Abs. 1 BNatSchG) und wurde bei der Erarbeitung des Planentwurfs beachtet. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans – sowohl zu baulichen Aspekten als auch zu Grün- und Ausgleichsflächen – sind im Zusammenwirken aufeinander abgestimmt, sodass die jeweiligen Belange in gleichwertiger Weise in die Planung eingeflossen sind. Die naturschutzfachlichen Festsetzungen, einschließlich der Regelungen zur Grünordnung, werden damit in gleicher Verbindlichkeit wie die baurechtlichen Festsetzungen getroffen. Eine gesonderte Überarbeitung des Satzungstextes und der Begründung ist daher aus unserer Sicht nicht erforderlich, da die bestehende Fassung den gesetzlichen Anforderungen und dem dargestellten Gleichrang beider Belange bereits Rechnung trägt.
63	1014	Klima, Umwelt, Natur Wiederherstellung von Natur und Landschaft	Gerade in München ist von den in § 1 Abs. 1 BNatSchG benannten Zielen neben dem Ziel des Erhalts von Natur und Landschaft das Ziel der Wiederherstellung von Natur und Landschaft besonders wichtig. In der <i>Süddeutschen Zeitung</i> war gerade erst im Januar dieses Jahres zu lesen: „All das führe dazu, dass viele für Städte und Siedlungen typische Vogelarten seit Jahren im Bestand abnehmen. ... Auch in München sei der Bestand insgesamt „schwächer“, sagt Rohde [vom LBV].“²⁷ . Auch in Kapitel 7.1.3 des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Seite 34 bestätigt: „Auf Ebene der lokalen Populationen muss der Erhaltungszustand aller Vogelarten aufgrund der Angaben in der LHM (2015) als mittel-schlecht eingestuft werden. Die Erhaltungszustände bei den Fledermäusen sind unbekannt,	Die beschriebenen Erhaltungszustände auf Ebene der lokalen Populationen aller Vogelarten (LHM 2015) bilden den Referenzzustand und ermöglichen eine zeitliche Vergleichbarkeit. Für die Einhaltung des speziellen Artenschutzes wurde im Jahr 2019 sowie 2023 im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weitergehende Kartierungen durchgeführt. Im Jahr 2019 wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken erfasst und kartiert. Im ersten Halbjahr 2023 wurden nochmals zwei Fledermaus-Begehungen und zwei Begehungen zur Aktualisierung der Reptilien-Vorkommen durchgeführt und nachkartiert. Eine Nachkartierung von Vögeln war nicht notwendig, da die Beurteilung der Einhaltung des besonderen Artenschutzes auf Basis der genutzten Datenlage

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			dürften aber vor allem auch wegen der intensiven Bautätigkeit in München und damit dem Verlust sowohl von geeigneten Quartieren als auch von Jagdhabitaten eher ungünstig sein.“ Es fragt sich übrigens, weshalb dem Gutachter zu den Vögeln nur zehn Jahre alte Daten vorliegen und zu den Fledermäusen gar keine Daten. Ob auf dieser Datenbasis die Einhaltung des speziellen Artenschutzes überhaupt fachlich korrekt und hinreichend rechtsicher vorgenommen werden kann, erscheint zweifelhaft.²⁸ Zumindest aber ist bei der dünnen Datenlage sicherheitshalber von einem Worst-Case-Szenario auszugehen.²⁹ Aufgrund von Art. 10 der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 ist bei der Auslegung von § 1 Abs. 1 BNatSchG zudem der künftigen Wiederherstellung von Bestäuberpopulationen ein besonderes Gewicht beizumessen. Selbstverständlich ist die Vermeidung von Vogelschlag und von beleuchtungsbedingten Bestäuberverlusten für die Wiederherstellungsziele des § 1 Abs. 1 BNatSchG bedeutsam. ²⁷ https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-voegel-englischer-garten-naturschutz-spatz-rueckgang-hilfe-lux.XKd-maBHntpqNvR3kADsCq8 ²⁸ „Ohne konkrete Bestandserfassungen ist zumindest der europäische Naturschutz in aller Regel nicht mit der nötigen Verfahrens- und Rechtssicherheit zu bewältigen.“ Quelle: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/landschaftsplanung_kultur_sap_hinweise.pdf ²⁹ „Ob in bestimmten Fällen eine Potenzialabschätzung – mit der notwendigen Folge von nach der Rechtsprechung zulässigen "worst-case-Unterstellungen" (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 2009 Az.: 9 A 64.07, Rn. 38) für den gesamten Untersuchungsraum – ausreichend ist, kann nur unter Abwägung aller Randbedingungen im Einzelfall entschieden werden.“ Quelle: https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/landschaftsplanung_kultur_sap_hinweise.pdf	hinreichend möglich war. Die aktuellen Kartierungen von 2019/2023 bilden die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Festsetzungen: Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Eindämmung der nächtlichen Lichtbelastung für Außenbeleuchtungen getroffen. Weiterhin sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt und zeichnet sich infolge der gewerblichen Nutzung durch eine geringe Biotop- und Artenvielfalt aus. Mit der vorliegenden Planung wird der Grünflächenanteil deutlich erhöht, wodurch eine Verbesserung der Biodiversität zu erwarten ist. Im Planungsgebiet werden künftig vielfältigere Lebensräume vorhanden sein werden, die von Wiesenflächen, verschiedenen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bis hin zu Einsaaten auf den extensiv und intensiv begrüneten Dachflächen sowie Fassadenbegrünung reichen werden. Die öffentlichen Grünflächen werden parkähnlich mit offenem Rasen bzw. Wiesenflächen, Wegen, Spielflächen und Baumpflanzungen gestaltet. Die ausreichende Begrünung mit großen, klimaresilienten und standortgerechten Bäumen, ist durch die Festsetzung von Baumanzahlen gesichert. Weiterhin werden die schützenswerten Bestandsbäume südlich der Paketposthalle und westlich vom MU (2) zum Erhalt festgesetzt. Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils sowie durch den Erhalt von Bestandsbäumen wird die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen verbessert sowie potenziell die Artenvielfalt und die Bestäuberpopulationen erhöht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
64	1014	Klima, Umwelt, Natur Verletzungs- und Tötungsverbot	Abschließend möchte ich auf das gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG³⁰ bestehende Verletzungs- und Tötungsverbot für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten hinweisen, welches gemäß der Legaldefinition in § 7 Abs. 2 Nr. 13 a und b BNatSchG³¹ letztlich alle europäischen Vogelarten umfasst. Eine ausnahmsweise Privilegierung eines Vorhabens nach § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG³² setzt voraus, dass „das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann“. Eine Beweisführung, dass das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht, erfolgte, soweit ersichtlich, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bisher nicht. Im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) aus dem Jahr 2023 werden in den Kapiteln 4.4 und 4.5 (Seite 25) die Auswirkungen des Vorhabens auf Vogelschlag und seine Auswirkungen durch künstliche Beleuchtung kurz, aber gerade auch in Bezug auf eine Hochhausplanung wohl nicht ausreichend detailliert, angesprochen. In Kapitel 5.2 des saP-Gutachtens (Seite 28) sind die Auswirkungen von Vogelschlag und künstlicher Beleuchtung auf Vögel, die im Plangebiet siedeln, dieses zur Nahrungsaufnahme aufsuchen oder dieses, z.B. auch als Zugvögel, queren, nicht bzw. nur sehr unzureichend beschrieben und bewertet worden. Bei den empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 6.1 des saP-Gutachtens (Seite 29) wird auf die Thematik der künstlichen Beleuchtung gar nicht eingegangen. Entgegen der Angaben in Kapitel 7.2.1 des saP-Gutachtens (Seite 34) kann durch die in Kapitel 6.1 des Gutachtens genannten Vermeidungsmaßnahmen die Schädigung von Fledermäusen und Vögeln nicht ausgeschlossen werden, da in Kapitel 6.1 einerseits überhaupt gar keine Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Schadwirkungen künstlicher Beleuchtung beschrieben werden und andererseits in den Kapiteln 4.4, 4.5 und 5.2 schon die Ermittlung der durch das Vorhaben entstehenden Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung und von Risikofaktoren für Vogelschlag nur oberflächlich und	In der saP wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen, eine erhebliche Störung oder ein Verlust von essentiellen Lebensräumen zu vermeiden. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Basis Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Eindämmung der nächtlichen Lichtbelastung für die Tierwelt bei der Außenbeleuchtung fest. Weiterhin sind in der saP Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag aufgeführt zu deren Umsetzung sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Über die getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen hinaus besteht kein weitergehender Regelungsbedarf/ kein städtebauliches Erfordernis. Siehe hierzu auch Ausführungen unter ID 1014 Nr. 61 Die Erstellung der Gutachten erfolgt von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß der gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher enger Abstimmung aller Beteiligten. Die Gutachten werden abschließend von den Fachdienststellen geprüft und plausibilisiert. Ein Interessenskonflikt wird somit ausgeschlossen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			unzureichend erfolgt ist, wie oben geschildert. Der Gutachter schreibt auf Seite 4 seines Gutachtens, dass er sich beim methodischen Vorgehen an den „Hinweise[n] zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“³³ der bayerischen Obersten Baubehörde orientiert hat. Eine Anleitung zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Straßenplanung, also einer Tiefbauplanung, kann naturgemäß der Problemlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Hochbauplanung, besonders auch einer Hochhausplanung, nicht vollständig gerecht werden. Beispielsweise erreicht ein Tiefbauvorhaben selten eine gewisse Bauhöhe (Ausnahme: Brückenbauwerke), Tiefbauvorhaben sind meist unbeleuchtet (Überlandstraßen) und haben selten eine Innenbeleuchtung, die nach außen abstrahlen kann (Ausnahmen: Einhausungen, Tunnelmünder). Vermutlich ergeben sich die Schwächen des artenschutzrechtlichen Gutachtens gerade daraus, dass die besonderen Probleme bei Hochbauten gegenüber den üblichen Problemen bei Tiefbauten nicht hinreichend beachtet wurden, weswegen auch keine ausreichenden städtebaulichen und naturschutzfachlichen Lösungsansätze zur spezifischen Problembewältigung entwickelt wurden. Vermutlich könnte aber die Beeinträchtigung für Vögel (Tod und Verletzung) bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen durchaus weitgehend vermieden werden, wodurch die Anwendbarkeit der Privilegierung von § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG hinsichtlich der vermeidbaren Beeinträchtigungen ausscheidet. Zur Vermeidung müssen aber wohl Satzung und Begründung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der von mir oben vorgetragenen Ausführungen geändert werden. Der unbegründete Verzicht auf fachlich und rechtlich geeignete, erforderliche und angemessene Regelungen zum Schutz vor Vogelschlag kann als billigende Inkaufnahme von Vogelschlag gewertet werden. Die billigende Inkaufnahme von Vogelschlag ist kein Kavaliersdelikt, sondern wird wegen Eventualvorsatz gemäß § 71 Abs. 1 BNatSchG³⁴ i.V.m. § 69 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG³⁵ mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.	Tiefbauplanung ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die saP ist art- und wirkungsbezogen, nicht gebäudetypbezogen. Daher ist die saP für Hochhäuser ausreichend tauglich, wenn sie die typischen Wirkpfade (Glas/Licht/Quartiere) fachlich prüft und konkrete, überprüfbare Vermeidungsmaßnahmen festlegt. Dies ist mit den Festsetzungen zu Vogelschlag und Außenbeleuchtung erfolgt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Das Bundesumweltministerium stellt zudem fest: „Ein Bebauungsplan, der nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften vollzogen werden kann, ist aber nichtig.“³⁶ Mit freundlichen Grüßen ³⁰ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/___44.html ³¹ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/___7.html ³² https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/___44.html ³³ https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/bauthemen/landschaftsplanung_kultur_sap_hinweise.pdf ³⁴ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/___71.html ³⁵ https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/___69.html ³⁶ https://www.bundesumweltministerium.de/themen/artenschutz/nationaler-artenschutz/artenschutz-in-landwirtschaft-bau-leitplanung-und-im-genehmigungsverfahren	
65	M1027	Klima, Umwelt, Natur Verbindlichkeit ökologischer Auflagen	Zwar enthält der Bebauungsplanentwurf Maßnahmen wie Dachbegrünung, Regenwassernutzung etc. - diese bleiben aber: • größtenteils unverbindlich formuliert, • nicht kontrollierbar, • nicht systematisch bilanziert in Bezug auf die Klimaziele.	Die genannten Belange wurden im Zusammenhang mit der Entwicklung des PaketPost-Areals gutachterlich umfassend geprüft und deren Umsetzung, soweit dies rechtlich möglich ist, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und darüber hinausgehende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen werden im weiteren Vollzug eingefordert. Damit wird der rechtliche Rahmen für verbindliche Regelungen ausgeschöpft. Zudem besteht eine Selbstverpflichtungserklärung des Planungsbegünstigten für weitergehende Klimaziele. Die Ergebnisse der umweltbezogenen Gutachten sind insbesondere im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst. Für das Planungsgebiet wurde u.a. ein Klimakonzept mit den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaresilienz und Nachhaltigkeit erstellt. Die voraussichtlichen mikroklimatischen Auswirkungen wurden mit Stand der Technik berechnet und Maßnahmen zu Minimierung von Auswirkungen festgesetzt. Zur Bilanzierung in Bezug auf die Zielsetzung der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Es gibt weder eine Pflicht zur Zertifizierung (z.B. DGNB Gold/Platin), noch verbindliche Anforderungen an den Primärenergiebedarf oder den Einsatz nachwachsender Baustoffe. Auch Monitoring-Instrumente fehlen. Damit ist der Plan nicht ausreichend auf Klimaneutralität ausgerichtet, wie vom Grundsatzbeschluss II gefordert. <u>Forderungen</u> • Verbindliche ökologische Auflagen wie z.B. im Prinz-Eugen-Park bereits erfolgreich angewandt; Vorgabe von maximalen CO₂-eq. pro Quadratmeter Nutzfläche - z.B. anhand der Vorgaben für Baugenehmigungen in Dänemark; • Vorgabe der Anwendung des ökologischen Kriterienkatalogs der Stadt München	Klimaneutralität bis 2035 wird auf die Ausführungen in ID M1027, Nr.49 verwiesen. Zusätzlich strebt die Planungsbegünstigte für das PaketPost-Areal die höchste Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. - DGNB in der Qualitätsstufe „Platin“ als Nachhaltigkeitsbewertung an (Selbstverpflichtung in der Charta, siehe Anlage zum Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025). Eine Verpflichtung hierzu in der Satzung oder im städtebaulichen Vertrag ist rechtlich nicht möglich. Die Planungsbegünstigte wird im städtebaulichen Vertrag zu einer möglichst CO₂-reduzierten Bauweise (z. B. Holz- oder Holz-hybrid) verpflichtet. Im Gegensatz zum PaketPost-Areal, das einem privaten Investor gehört, handelt es sich beim Prinz-Eugen-Park um städtische Flächen, bei denen sich die Stadt selbst zu höheren ökologischen Auflagen verpflichten konnte. So sind ein Drittel der Wohnungen als ökologische Mustersiedlung entstanden. Die rechtlichen Vorgaben in Dänemark sind nicht auf München anwendbar. Eine Festsetzung zur Anwendung des ökologischen Kriterienkatalogs der Stadt München ist rechtlich nicht möglich.
66	M1027	Klima, Umwelt, Natur Klimaanpassung/ Grünstrukturen	Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene hohe bauliche Dichte, deren Bedarf nicht begründet wird, geht zulasten der Grünraumaustattung und der Biodiversität. Es ist als kritisch zu erachten, dass der Vorgabe des Konzeptgutachtens Freiraum München 2030 in Bezug auf den Freiflächenanteil nicht gefolgt wird. Das Planungsziel, Trockenbiotope zu schaffen wird ebenfalls zugunsten der hohen städtebaulichen Dichte verfehlt. Damit wird die Relevanz des Biodiversitätsschutzes verkannt.	In München besteht generell ein hoher Bedarf an Wohnraum. Durch die Anwendung der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in erheblichem Umfang gewährleistet. Darüber hinaus verpflichtet sich die Planungsbegünstigte freiwillig, auf 5.000 m² Geschossfläche preisreduzierte Mietwohnungen für systemrelevante Berufe zu schaffen, da hierfür im gesamten Ballungsraum München erheblicher Bedarf besteht. Auch für Büro- und Gewerbenutzungen besteht grundsätzlich Bedarf. Die Vermarkt- oder Vermietbarkeit der Flächen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Durch die innerstädtische

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sind im Paket-Post-Areal die wesentlichen Voraussetzungen für ein urbanes Quartier mit hoher baulicher Dichte gegeben, um die o.g. Bedarfe decken zu können. Eine weitere Bedarfsprüfung erfolgt nicht. Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ gefasst, der für die Freiflächenversorgung außerhalb des mittleren Rings einen Orientierungswert von insgesamt 20 m² öffentlicher und privater Grün- und Freifläche pro Einwohner*in vorsieht. Der Anteil der erholungswirksamen Freiflächen bemisst sich nicht nach dem Konzeptgutachten sondern nach diesem Stadtratsbeschluss. Die Freiflächenorientierungswerte können nicht vollumfänglich im Gebiet nachgewiesen werden. Zwar sollen die Freiflächenorientierungswerte nach Möglichkeit im Planungsgebiet umgesetzt werden, sie können aber aus städtebaulichen Gründen einzelfallbezogen unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des Planungsgebietes untersucht werden. Dies trifft auf das PaketPost-Areal zu, hier werden Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen in sorgsam ausgewählten Grünflächen in der näheren Umgebung durchgeführt und dienen der Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit. Trotz der hohen baulichen Dichte werden klimatisch ausgleichende Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksame Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität geschaffen. Ein Planungsziel des Baubauungsplans Nr. 2147 war die Erhaltung und Schaffung von Trockenbiotopen mit Vernetzung südlich der Paketposthalle. Im Bestand existiert ein Freiflächenband entlang der Bahn, das eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Außerdem werden nur 18 von insgesamt 84 (sehr) erhaltenswerten Bäumen erhalten. Dabei wird der potenzielle Erhalt nicht in die Abwägung eingestellt und in Kap. 5 nur die Baumbilanz aufgeführt. Die erhaltenswerten Bäume 2797, 2796, 1795, 1794, 2790 und 2791 befinden sich z.B. in festzusetzenden Grünflächen, werden aber nicht zum Erhalt festgesetzt. Die in der textlichen Festsetzung § 8 Abs. 1 vorgesehene Beschränkung auf Rank- und Kletterpflanzen ist nicht nachvollziehbar, da gerade bei der im Wesentlichen erforderlichen wandgebundenen Begrünung eine Zulässigkeit aller Arten von	naturschutzfachlich bedeutende Trockenbiotope mit Vernetzungselementen beinhaltet. Dieses Freiflächenband liegt außerhalb des Planungsumgriffs des Bebauungsplans Nr. 2147 Paket-Post-Areal und wird erhalten. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der städtebaulichen Dichte wurde in der Abwägung der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche zur Deckung der Erholungsnutzung und zur Optimierung klimatischer Aspekte gegenüber der Schaffung eines neuen Trockenbiotops südlich der Paketposthalle Vorrang eingeräumt. Es werden daher in diesem Bereich ein Kinderspielplatz, zu erhaltender Baumbestand und umfangreiche Baumneupflanzungen festgesetzt. Die Biodiversität wird sich tendenziell verbessern, da künftig vielfältigere Lebensräume im Planungsgebiet vorhanden sein werden, die von Wiesenflächen, verschiedenen standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen bis hin zu Einsaaten auf den extensiv und intensiv begrünten Dachflächen sowie Fassadenbegrünung reichen werden. Die intensive Begrünung führt zu einem verbesserten Wasserhaushalt, zu einer stärkeren Verdunstung und damit zu positiven Effekten auf das Mikroklima. Da der Großteil des Areals mit einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterbaut wird, können Bestandsbäume nur in den nicht unterbauten Flächen zum Erhalt festgesetzt werden. Die Bäume mit den Nummern 2797, 2796, 1795, 1794, 2790 und 2791 befinden sich im und am Rand des bestehenden Tiefhofs. Aufgrund der Geländeanpassungen im Zuge des Rückbaus des Tiefhofs können diese Bäume daher nicht erhalten werden. Es werden nur Rank- und Kletterpflanzen festgesetzt, da mit diesen ein möglichst flächiges, schattenspendendes Blattwerk erreicht werden kann. Die Fassadenbegrünung reduziert durch die Evapotranspiration der Blätter die Oberflächentemperaturen der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Fassadenbegrünungen sinnvoll erscheint. Darüber hinaus werden nur im MU (4) Zisternen zugelassen, obwohl insbesondere die festgesetzte Fassadenbegrünung im gesamten Geltungsbereich davon profitieren würde. <u>Forderungen:</u> • Insgesamt sollte die Planung stärker an der 'grünen Stadt' im Sinne der Neuen Leipzig-Charta orientiert werden. Dazu würde beitragen, die erhaltenswerten Bestandsbäume innerhalb der festzusetzenden Grünflächen zum Erhalt festzusetzen. Auch der Erhalt der Bestandsbäume im Norden des MU (1) scheint unter Berücksichtigung einer Verkleinerung des MU (1) und Festsetzung einer Grünfläche, was auch dem Ausgleich der auf S. 19 der Begründung festgestellten Unterversorgung des nördlich liegenden Bereiches mit Grünraum zuträglich wäre, machbar. Dies sollte als Planungsvariante berücksichtigt werden. • Die Umsetzung des ermittelten Freiflächenbedarfes sollte als Planungsalternative in die "Abwägung" eingestellt werden. • Die Schaffung eines neuen Trockenbiotops südlich der Paketposthalle und die Vernetzung mit dem bestehenden Biotop sollten in die Planung integriert werden.	Gebäude und trägt damit zu positiven Effekten auf das Mikroklima bei. Gemäß des integrierten Regen- und Grauwasserkonzeptes mit Klimaanpassung wird für eine effektive Regenwassersammlung und -aufbereitung eine Quartierszisterne im MU (4) zugelassen. Sie sammelt das gesamte anfallende Regenwasser des Quartiers und steht für die Bewässerung aller privaten Baugrundstücke zur Verfügung. Die gemäß der Baumbestandskartierung erhaltenswerten Bäume in der südlichen Grünfläche und im Teilgebiet MU (2) werden zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich des geplanten Quartiersparks sind die Bestandsbäume durch den Gutachter als überwiegend nicht erhaltenswert bewertet und deswegen nicht zum Erhalt festgesetzt. Allerdings werden sowohl ebenerdig als auch auf den Dächern Neupflanzungen geplant. Insgesamt sind über die getroffenen Festsetzungen 325 große oder mittelgroße Bäume ebenerdig zu pflanzen. Die Verkleinerung des MU (1) bei gleichzeitigem Erhalt des Baumbestandes ist aufgrund der Lärmeinwirkung der Arnulfstraße und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nicht umsetzbar. Durch die Lärmbelastung an der Arnulfstraße würde eine für die Erholung nicht nutzbare Freifläche entstehen und somit die Freiflächenbilanz nicht verbessern. Der Erhalt der überwiegenden Anzahl der bestehenden Bäume ist aus den genannten Gründen nicht realisierbar. Die Umsetzung des ermittelten Freiflächenbedarfes stellt keine Planungsalternative dar, da sich ohne die geplante Nutzungsdichte des PaketPost-Areals ein geringerer Freiflächenbedarf ergeben würde. s.obige Ausführungen zum Trockenbiotop

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Umsetzung des Regenwasserkonzeptes sollte als verbindlicher Gegenstand in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Bei einer wie aktuell vorgesehenen Selbstverpflichtung geht die Begründung ins Leere, da diese auf dem Konzept fußt und daher die Umsetzung des Regenwassermanagements nicht sichergestellt werden kann.	Aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen kann die Umsetzung des Integriertes Regen- und Grauwasserkonzept mit Klimaanpassung nicht vertraglich geregelt werden. Um die Umsetzung des Regenwasserkonzeptes zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen: - Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit einer möglichst natürlichen Wasserbilanz - Festlegung von Versickerungsbereichen - Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses - Zulassung der Quartierszisterne im MU (4)
67	1031	Klima, Umwelt, Natur Luftströme	So große Bauvorhaben beeinflussen die Umwelt immer negativ sowohl durch die Bautätigkeit(Nano-Partikel) als auch in Folge bei der Versiegelung. Darüber hinaus werden funktionierende Luftströme in einer ohnehin überhitzten Stadt erheblich gestört. Wir glauben, dass das Thema Klima-Resilienz und Green Deal der Stadt München nicht mehr wichtig ist und die Entscheidung zu Gunsten des Investors bereits gefallen ist. Entsprechend verzichten wir auf ausführlichere Darlegungen. Wir wollen aber hier noch einmal dokumentieren, dass unter veränderten Umweltbedingungen im Innenstadtbereich Menschen gesundheitliche Folgen haben werden. Diese Folgen sollten von einer unabhängigen Instanz geprüft werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Klimaschutz und -anpassung sind für Politik und Verwaltung in München unverändert von großer Bedeutung. Im Bebauungsplanverfahren wurden die klimatischen und sonstigen Auswirkungen der Planung umfassend gutachterlich geprüft. Zur Bewältigung von Konflikten trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Veränderte Umweltbedingungen sind nicht alleine durch örtliche Entwicklungen bedingt und können mit den Mitteln der Bebauungsplanung nur in geringem Umfang gesteuert werden. Für eine Regelung der Bautätigkeit im Bebauungsplan fehlen rechtliche Grundlagen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Kaltluftleitbahn aus dem Stadtentwicklungsplan. Die Versiegelungsbilanz erhöht sich durch die Planung des PaketPost-Areals nur geringfügig, da hier im Bestand schon ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist.
68	M1020	Verkehr und Mobilität Verkehr allgemein	Wenn im Durchschnitt jeder Bewohner einmal pro Woche einen Lieferdienst braucht (Post, Pizza, Amazon etc), dann gibt es rund um den Komplex einen Dauer- Stau in allen angrenzenden Straßen. Dazu kommen Handwerker, häusliche Pflegedienste und Müllabfuhr. Die tägliche Fahrt der Bewohner ebenso wie der	Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Straßenräume wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktuellen Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Beschäftigten zur Arbeit und nach Hause, zum Einkaufen und in die Freizeit bedeutet unweigerlich jeden Tag zusätzliches Verkehrs- Chaos in weitem Radius.	nach. Die angrenzenden Knotenpunkte (Elsenheimerstraße / Landsberger Straße, Wilhelm-Hale-Straße / Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße, Steubenplatz, Wilhelm-Hale-Straße / Neue Stichstraße U-1832 besitzen für das prognostizierte Verkehrsaufkommen des PaketPost-Areals noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Lieferverkehr wie Post, Pizza, Amazon sowie Fahrten von Handwerkern, häuslichen Pflegediensten und der Müllabfuhr werden dabei insbesondere über die unterirdische Erschließung mit mehreren Tiefgarageneinfahrten abgewickelt, sodass diese Verkehre weitgehend aus dem oberirdischen Straßennetz herausgehalten werden. Darüber hinaus werden im Planungsgebiet ausreichend Flächen für Einzelhandel und Gastronomie angeboten, so dass dem Ziel „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen wird.
69	M1027	Verkehr und Mobilität Verkehrskonzept	Die geplante Autofreiheit des Geländes erscheint oberflächlich positiv, jedoch wird der motorisierte Individualverkehr lediglich in die Tiefgeschosse verlagert. Es fehlt ein Konzept zur übergeordneten Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dies führt zu einer erhöhten Belastung angrenzender Stadtviertel und widerspricht dem Ziel einer echten Verkehrswende. Dabei findet auch keine Betrachtung der zusätzlichen finanziellen Belastung der öffentlichen Hand und der Steuerzahler:innen statt, die sich durch die Kosten für die umfangreiche technische Infrastruktur und Erschließung dauerhaft ergeben wird. Auch die mit dem Bau der großen Tiefgaragen verbundenen grauen Emissionen sind ökologisch problematisch und werden ebenfalls nicht bilanziert. Studien zeigen, dass die Herstellung von Tiefgaragen bzw. Bauwerken im Erdreich einen großen Teil der grauen Emissionen von Gebäuden verursachen. Auch hier widerspricht der BPlan-Entwurf den Zielen einer verbindlichen Verkehrswende. Der Maßnahmenplan Klimaneutralität fordert eine tatsächliche Reduktion des motorisierten Verkehrs.	Für das PaketPost-Areal wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, in dem fachgutachterlich Maßnahmen aufgeführt sind, um alternative Mobilitätsformen zu fördern und so einen Anreiz zum tatsächlichen Verzicht auf den eigenen PKW zu schaffen, wodurch letzten Endes eine Reduktion des Stellplatzschlüssels erreicht wird, die in der Satzung verbindlich geregelt wird. Die Mobilitätsbausteine wurden stadtintern abgestimmt und durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Der Stellplatznachweis erfolgt auf eigenem Grund. Die Kosten und Verpflichtungen, die aufgrund der Anwendung der SoBoN entstehen, werden von der Planungsbegünstigten getragen, ebenso die Herstellungs-, Betriebs und Unterhaltskosten des Untergeschosses. Eine finanzielle Belastung der öffentlichen Hand ist nicht zu erwarten. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Mehrverkehr aus dem PaketPost-Areal leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dies umfasst die Betrachtung aller angrenzenden Knotenpunkte und Straßenabschnitte. Mit dem umfangreichen Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept wird angestrebt, negative Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtviertel so gering wie möglich zu halten.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Mittels der Stellplatzreduzierung durch das Mobilitätskonzept kann die Unterbauung der Tiefgarage um zwei Geschosse und somit der CO ₂ -Verbrauch insgesamt um ca. 20% reduziert werden. Auf unterirdische Bauwerke kann nicht ganz verzichtet werden, da die geplanten gewerblichen Nutzungen Abstell- und Lagerräume, Wohnnutzung Kellerabstellräume benötigen. Zudem müssen für alle Nutzungen ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.
70	M1021	Verkehr und Mobilität Ruhender Verkehr	Schon heute sind die Straßen nördlich des Areals, z.b. die Washington Str. oder die Hubertus Str. nur noch einspurig befahrbar, da auf beiden Seiten alles zugeparkt ist. Mit diese intensive Verdichtung wird der Verkehr in dem Bereich zusammenbrechen. Die immer weitere Verdichtung der Bebauung konterkariert das Leitbild von München: München soll eine zukunftsfähige Stadt im Gleichgewicht sein, ein gesunder, familienfreundlicher Lebensraum.	Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Kfz-Stellplätzen wird innerhalb des PaketPost-Areals unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) nachgewiesen. Hierzu zählen auch die Besucher*innen-Stellplätze. Die Parkraumsituation in den umliegenden Straßen kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Falls nach der Fertigstellung des PaketPost-Areals Stellplatzprobleme in Straßen außerhalb des Planungsgebietes entstehen, werden Verkehrsanordnungen nach der StVO geprüft und, soweit erforderlich, umgesetzt. Darüber hinaus wurde im Rahmen Prüfung der verkehrlichen Untersuchung festgestellt, dass die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre von der vorhandenen und geplanten Straßeninfrastruktur aufgenommen werden können, so dass ein „Zusammenbrechen“ des Verkehrs nicht zu erwarten ist. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 berücksichtigt die Ziele der Stadtentwicklungsplanung der Landeshauptstadt München. Das Leitbild „München – zukunftsfähige Stadt im Gleichgewicht“ wird unter anderem durch die Integration von Grün- und Freiflächen, die Mischung unterschiedlicher Nutzungen sowie durch Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität berücksichtigt, sodass trotz der baulichen Verdichtung ein gesunder und familienfreundlicher Lebensraum erhalten bleibt.
71	1011	Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte	Der Elbtower in Hamburg sollte ein mahnendes Beispiel sein, wenn bei einem Bau/Projekt dieser Größe das Geld ausgeht, davon ausgegangen, dass bei Kosten im mittleren bis hohen dreistelligen Millionenbereich liegen und bei Elbtower und dem Paketpostareal ähnlich hoch anzusetzen sind. Und so ist die	Es handelt sich um ein privates, von einem Investor finanziertes Projekt, so dass die Landeshauptstadt München zur Finanzierung nicht Stellung nehmen darf. Für die Finanzierung und Durchführung der Baumaßnahmen ist die Eigentümerin zuständig. Im städtebaulichen Vertrag wurden Zeiträume vereinbart,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Aufteilung der Nutzung eine Rückversicherung, falls es mit dem Geld knapp wird, oder die Büroflächen nicht vermietet werden können (siehe oben). Ihr wollt die Wohnungen (auch wenn sie freifinanziert sind, und Hotelraum wird immer gebraucht) ? Dann unterstützt uns beim Fertigbau (Too big to fail ?). Die Chance für halbfertige Bauruinen ist hier ganz wunderbar. Ob dann diese Bauruinen noch so euphorisch gesehen werden, mag ich nicht beurteilen. Die Bedeutung der dabei sinnlos erfolgten Bodenversiegelung und der verbauten Baumaterialien (Zement, etc.) brauche ich den Entscheidern im Rathaus, die sich gegen das Bürgerbegehren HochhausSTOPP ausgesprochen haben (wegen "Nichtzulässigkeit") nicht weiter zu erklären. Ich könnte hier auch noch die Baugrube des vormaligen Karstadt/Kaufhof am Nordbad erwähnen. Noch eine Brache/Baugrube, wo es sich entweder nicht rentiert, neu zu bauen, oder das Geld nicht vorhanden ist.	innerhalb derer die Bauvorhaben in den einzelnen Teilbaugebieten fertigzustellen sind. Zudem werden für die Errichtung von öffentlichen Flächen (Park, Straßen, Dienstbarkeitsflächen) im städtebaulichen Vertrag Bürgschaften geregelt. Bei keinem städtebaulichen Projekt/Bauvorhaben gibt es eine Garantie, dass die Planung fristgerecht umgesetzt wird. Sollte es im Ausnahmefall dennoch zu einer unvollständigen Fertigstellung kommen, würden daraus entstehende städtebauliche Missstände (z. B. dauerhafte Brachflächen oder Bauruinen) im Rahmen der geltenden gesetzlichen Möglichkeiten aufgegriffen und einer städtebaulich verträglichen Lösung zugeführt. Der Elbtower in Hamburg und das Areal des ehem. Karstadt am Nordbad sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung für das PaketPost-Areal.
72	1001	Sonstiges Zustimmung	Guten Tag, hiermit möchte ich ausdrücklich meine Unterstützung für das Projekt mitteilen. Der Wohnraum wird dringend benötigt, und ich vertraue, dass das neue Quartier modern und nachhaltig gestaltet wird.	Zur Kenntnis genommen. Das Planungskonzept ermöglicht ein urbanes und nachhaltiges Quartier mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung und hohen ökologischen Standards.
73	1002	Sonstiges Zustimmung	Finde ich gut	Zur Kenntnis genommen.
74	1018	Sonstiges Zustimmung	Die Planung finde ich klasse. Herr Büschl hat da eine großartige Idee!	Zur Kenntnis genommen.
75	1000	Sonstiges Backstage	Ein wichtiges Anliegen wäre jedoch der Erhalt (oder!) eine sichere Alternativstätte für das Backstage. Auch wenn die Baupläne dieses nicht direkt gefährden, so wird es sicherlich in naher Zukunft durch die Neubauten juristisch-versierte Nachbarn geben, welche sich gegen das Kulturzentrum stellen. Für diesen Fall muss vorgesorgt werden.	Der Erhalt des Backstage ist erklärtes politisches Ziel. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 wurden sowohl das bestehende Baurecht als auch Planungen zum Neubau des Backstage insbesondere lt. Vorbescheid vom 29.01.2025 berücksichtigt. Bei der heranrückenden Bebauung wurde geprüft, wie Lärmschutz und andere Konflikte gelöst werden können. Auf Grundlage der Gutachten (insbesondere schalltechnische Untersuchung und Verkehrsgutachten) wurden Festsetzungen zum Schutz des Backstages und der heranrückenden Wohnnutzungen im PaketPost-Areal getroffen. Das Backstage wird somit in seinem bestehenden Baurecht sowie in seiner o.g. geplanten

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Entwicklung durch die Planungen im PaketPost-Areal nicht zusätzlich eingeschränkt. Die Suche möglicher Alternativstandorte für das Backstage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und in Bezug auf die Planungen im PaketPost-Areal auch nicht erforderlich.
76	M1038	Sonstiges Backstage	Sehr geehrte Damen und Herren, als langjähriger Gast und Freundin des Backstage verfolge ich die geplante Entwicklung auf dem Nachbargelände mit Sorge und möchte mich in dieser Stellungnahme zu einigen Aspekten äußern. <u>Kein Eingriff in die Existenz des Backstage durch die Paketposthalle</u> Das Ausmaß der geplanten Bebauung sowie die verschiedenen Nutzungen sollten so konzipiert und realisiert werden, dass das für München einzigartige und in seiner Bedeutung nicht hoch genug einzuschätzende Kulturzentrum Backstage nicht gefährdet wird und nicht durch immense und kostspielige Maßnahmen in seiner Existenz gefährdet wird. Besonders hervorzuheben ist das in der Rechtsprechung anerkannte Schutzprinzip (Agent of Change Prinzip), wonach die Verantwortung für Lärmbelästigungen beim Neubau liegt – auch wenn dies nicht im Baugesetzbuch verankert ist, kann dies auf politischer oder städteplanerischer Ebene geltend gemacht werden. Durch die geplante Wohnbebauung entsteht mit Sicherheit ein Nutzungskonflikt, in welchem das Backstage als etablierter Veranstaltungsort Bestandsschutz genießen müsste. Dem Investor sollte in jedem Fall zur Auflage gemacht werden, dass neue Anwohner keine unberechtigten Lärmbeschwerden erheben können und hierdurch keine Einschränkungen oder Auflagen für das	Der Erhalt des Backstage ist erklärtes politisches Ziel. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 wurden sowohl das bestehende Baurecht als auch Planungen zum Neubau des Backstage insbesondere lt. Vorbescheid vom 29.01.2025 berücksichtigt. Bei der heranrückenden Bebauung wurde geprüft, wie Lärmschutz und andere Konflikte gelöst werden können. Auf Grundlage der Gutachten (insbesondere schalltechnische Untersuchung und Verkehrsgutachten) wurden Festsetzungen zum Schutz des Backstages und der heranrückenden Wohnnutzungen im PaketPost-Areal getroffen. Das Backstage wird somit in seinem bestehenden Baurecht sowie in seiner o.g. geplanten Entwicklung durch die Planungen im PaketPost-Areal nicht zusätzlich eingeschränkt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden für heranrückende schutzbedürftige Nutzungen die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten passiven Schallschutzmaßnahmen (u. a. erhöhte Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Grundrissorientierung der Schlafräume, geeignete Lüftungseinrichtungen) sichergestellt; der Nachweis erfolgt im

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Backstage entstehen. Der Investor muss verbindlich verpflichtet werden, bei allen neu entstehenden Wohnungen oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen (gewerblich) den erforderlichen Schallschutz nachweislich baulich herzustellen und gegebenenfalls nachzurüsten, sollten sich die erbrachten Maßnahmen als unzureichend erweisen. Es dürfen insbesondere keine Einschränkungen hinsichtlich Betriebszeiten, des Veranstaltungsprogramms oder der Publikumskapazitäten für das Backstage erfolgen – insbesondere im Hinblick auf den vom Backstage angestrebten Ausbau und die Erweiterung. Dies muss sowohl für die Innenräume als auch für die Außenflächen gelten, die den besonderen Charme des Backstages ausmachen und bei vielen Menschen hohe Beliebtheit genießen. Aufgrund seiner kulturellen Bedeutung als soziokultureller Ort, an dem wichtige Jugendkultur, Subkultur, Konzerte, politische Veranstaltungen, aber auch Angebote für alle Alters- und Gesellschaftsgruppen und vieles mehr stattfinden, erfüllt das Backstage eine unverzichtbare öffentliche Aufgabe im Sinne der kulturellen Daseinsvorsorge und hat eine übergeordnete Bedeutung. <u>Verkehr, Zu- und Abwege, Parken:</u> Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die geplante Bebauung zu einer Überlastung der bestehenden Infrastruktur führt. Insbesondere das Backstage muss mit erheblichen Nachteilen rechnen, die sich aus einer Zunahme des Verkehrsaufkommens, des Lärms sowie der ohnehin bereits angespannten Parksituation ergeben. Darüber hinaus ist der Birketweg als Zufahrt zum Backstage meiner Ansicht nach bereits zu schmal und für den bestehenden Verkehr mit Gewerbe- und Lastkraftwagen sowie Paketzustellfahrzeugen nicht ausreichend. Ebenso ist dort ein separater Fahrradweg unbedingt erforderlich, insbesondere zur Erschließung der Nord-Süd-Querung (zur Wilhelm-Hale-Straße/Friedenheimer	Baugenehmigungsverfahren. Weitergehende Verpflichtungen Dritter oder Beschränkungen individueller Beschwerderechte sind bauleitplanerisch nicht regelbar. Der genehmigte Betrieb des Backstage bleibt hiervon unberührt; die Planung rückt nicht rücksichtslos an die bestehende Nutzung heran. Die Suche möglicher Alternativstandorte für das Backstage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und in Bezug auf die Planungen im PaketPost-Areal auch nicht erforderlich. Die Nutzung des Backstage im Außen- und Innenbereich kann nur unter Berücksichtigung der bestehenden Genehmigungslage entwickelt werden, da neben der heranrückenden Bebauung des Planungsgebietes durch die allgemeinen Wohngebiete östlich der Grünfläche Postwiese und westlich der Wilhelm-Hale-Straße bereits ein Schutzanspruch besteht. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Straßenräume wurden in einem Verkehrsgutachten umfassend und auf der Grundlage des aktualisierten Verkehrsmodells der Landeshauptstadt München geprüft. Das Verkehrsgutachten weist die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nach. Die angrenzenden Knotenpunkte (Elsenheimerstraße / Landsberger Straße, Wilhelm-Hale-Straße / Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße / Seidlhofstraße, Steubenplatz, Wilhelm-Hale-Straße / Neue Stichstraße U-1832 besitzen für das prognostizierte Verkehrsaufkommen des PaketPost-Areals noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Nachteilige verkehrliche Auswirkungen des Backstage sind demnach nicht zu erkennen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Brücke) von der Ost-West-Fahrradachse vom Hauptbahnhof nach Pasing. Die hier für den Pkw-Verkehr bereits viel zu enge und auch von Lkw befahrende „Gewerbestraße“ östlich des Birketwegs mit dem Fahrrad zu benutzen, stellt aktuell zu vielen Tages- und Nachtzeiten eine Unmöglichkeit und ein massives Unfallrisiko dar. Hier müssten die geplanten Hochhäuser anders angeordnet werden, sodass hier Platz für eine entsprechende Verbreiterung der Straße für Pkw und Lkw sowie die Errichtung eines zusätzlichen Radwegs am östlichen Birketweg zur Wilhelm-Hale-Straße möglich ist, ohne hier die Parkstreifen oder Straßenrandbepflanzung zu reduzieren. Der Ein- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgaragen des Paketposthallenareals darf nicht über den Birketweg erfolgen. Dies ist ausschließlich über die Wilhelm-Hale-Straße und die Arnulfstraße zu gewährleisten. Zudem muss die Anzahl der frei verfügbaren Stellplätze auf dem Paketposthallenareal sowohl für Anwohner als auch für Besucher deutlich erhöht werden. Die in der Vorlage genannten Kapazitäten sind aus unserer Sicht absolut unzureichend und entsprechen nicht den Anforderungen, die in München für alle anderen Bauprojekte gestellt werden. Mögliche „Mobilitätskonzepte“ mit beispielsweise 50 Carsharing-Plätzen können dies nicht kompensieren. Andernfalls ist für alle Anwohner und Besucher mit einem absoluten Verkehrs- und Parkchaos zu rechnen. Auch der S-Bahnhof Hirschgarten ist seit seiner Errichtung von Engpässen betroffen. Bereits jetzt ist er zu Spitzenzeiten stark überlastet, obwohl dort noch nicht alle anderen Projekte (wie „Ginger&Moss“ in der östlichen Birketwegschleife) realisiert sind. Aufgrund des durch das Paketpostareal zu erwartenden zusätzlichen Publikumsaufkommens durch Wohn-, Gewerbe- und Veranstaltungsnutzung ist eine Erweiterung des S-Bahnhofs dringend erforderlich. Eine Möglichkeit wäre ein zusätzlicher Ab-/Aufgang/Steg über die Gleise an den Rad- und Fußweg, der zwischen dem „Kap West“ und dem Backstage verläuft. Andernfalls	Die pflichtigen Stellplätze für das Backstage hat dieses auf eigenem Grund nachzuweisen, das Planungsgebiet selbst ordnet die erforderlichen Stellplätze in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept in einer Gemeinschaftstiefgarage an. Für Radfahrende ist die Fahrbeziehung im Birketweg eine untergeordnete Verbindung, da diese in O-W-Richtung zukünftig durch das Plangebiet oder alternativ die Radschnellwegeverbindung entlang der Bahn nutzen können. Für eine Fahrbeziehung nach Süden ist an der Friedenheimer Brücke ein Fahrradlift geplant. Der südliche Teil des Birketwegs ist nicht im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2147. Für das PaketPost-Areal wurde aber in enger Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat ein innerquartierliches Fuß- und Radwegenetz geplant, das an die bestehenden Wege anbindet und diese in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung fortsetzt. Der Bebauungsplan unterstellt die gutachterlich errechnete Anzahl an Pkw-Stellplätzen unter Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes in einer GTGa. Die Sicherung des Mobilitätskonzeptes und Evaluierung erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die getroffene Reduktion wurde auch im Hinblick auf die innerstädtische Lage sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV begründet und entspricht den Zielen der LHM zur Verkehrswende. Eine zusätzliche Anbindung des Planungsgebiets an den S-Bahnhalt Hirschgarten ist nicht ursächlich im Sinne der Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung. Die Verbesserung der Wegeverbindungen von und zur S-Bahn ist ein mittelfristiges Planungsziel. Da der S-Bahnhalt Hirschgarten einschließlich der Flächen für einen neu zu errichtenden Steg vollständig außerhalb des Geltungsbereichs liegt und außerdem gewidmete Bahnanlagen betroffen sind, sind Festsetzungen diesbezüglich im Bebauungsplan nicht möglich. Die Planung und Realisierung eines neuen Stegs kann deshalb nur außerhalb des

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			entstehen hier nicht nur vermeidbare Belästigungen für die Anwohner, sondern auch ein erheblich erhöhtes Sicherheitsrisiko. Darüber hinaus muss ein separater Rad- und Fußweg wiederhergestellt werden, der – wie vor dem Bau des „Kap West“ – dringend verbreitert werden muss. Ebenso ist ein barrierefreier Zugang zum S-Bahnhof zu errichten. <u>Kultur, Nutzung der Paketposthalle:</u> In letzter Zeit war vom Investor erstaunlich wenig über die bis vor einiger Zeit immer wieder stark ins Feld geführte kulturelle Nutzung (unterirdischer Saal für Klassik und Kongresse für 3.000 Besucher) zu hören. Diese muss im Bebauungsplan zwingend festgeschrieben werden. Im aktuellen Entwurf scheint dies nicht der Fall zu sein. Im Gegensatz dazu muss sichergestellt sein, dass die „oberirdische“ Nutzung tatsächlich öffentlich und konsumfrei ist und nicht vom Investor oder von diesem bestimmten Betreiber kontrolliert wird. Hier sollte es beispielsweise eine Kuratierung bzw. klare Mitbestimmung von Bürgern, Anrainern, Initiativen und neutralen Vertreterinnen und Vertretern der Landeshauptstadt München geben. Die Nutzungen sollten außerdem überwiegend ergänzend und nicht konkurrierend oder sonstig schädlich für die umliegenden Einrichtungen wie beispielsweise das Backstage sein.	Bebauungsplanverfahrens erfolgen. s. ID 1032, Nr. 8 Die Errichtung des Fuß- und Radweges um den „Kap West“ ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 2147 mit Grünordnung. Ein barrierefreier Zugang zum S-Bahnhof besteht über die Friedenheimer Brücke und den Aufzug an deren Westseite. Der Bebauungsplan lässt für die Untergeschosse der Paketposthalle einen Konzertsaal mit einer Personenzahl von maximal 3.000 Personen und dazugehörigen Nebenräumen oder Kongress- und Tagungsräumen mit einer Personenzahl von maximal 1.800 Personen zu. Eine Verpflichtung zur Umsetzung besteht jedoch nicht. Das Erdgeschoss wird als öffentlich zugängliche Erholungsfläche für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielplätzen in einer Flächengröße von mindestens 11.000 m² festgesetzt. Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Erholungs- und Aufenthaltsflächen sowie Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen ergänzen. Der Erdgeschossbereich der Paketposthalle soll vorwiegend nicht kommerziell und flexibel und multifunktional nutzbar sein. Über ein Betreiberkonzept wird ein durchgehendes, weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Es ist im städtebaulichen Vertrag verankert.
77	1011	Sonstiges Büroraumbedarf	München benötigt nicht noch mehr unbelegte Büroflächen. Vom Projektentwickler Büschl, der auch das angrenzend geplante "Ginger and Moss die Hirschgartenbüros" am Birketweg entwickelt hat, wäre es interessant zum aktuellen Fortschritt bei	Im PaketPost-Areal wird für das Urbane Gebiet (MU) eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung angestrebt. Dazu gehören neben

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			diesem Projekt zu hören. Auf der www.gingerandmoss.de gibt dazu erst einmal keine Informationen, sondern nur, wie toll die projektierten Büroflächen sein sollen. (Zitat: "JETZT PLATZ-HIRSCHGARTENPLÄTZE SICHERN"). Zunächst wurde die Fläche bei der Erstellung des Kap-West als Wohncontainerplatz und Baumateriallagerort genutzt. Nach der Kap-West Fertigstellung wurde/ist es eine Brache, die zum Teil als Parkplatz benutzt wird bzw. sich als Abfalldéponie eignet und wilden Bewuchs entwickelt. Es ist nicht zu erkennen, wann hier eine Erschließung erfolgt. Auch wenn eine große Tafel das baldige Entstehen ankündigt. In allen Publikationen für das Paketpostareal ist diese Fläche selbstverständlich schon bebaut, um das "visionäre" und einheitliche Bild aufrechtzuerhalten. Wenn es solch großen Bedarf an Büroflächen gibt, warum wird dann hier nicht mit dem Bau begonnen? Im erwähnten Kap-West gibt es offenbar auch noch freie Flächen. Und im vor etwa 10 Jahren errichteten Trikot am anderen Ende der Friedenheimer Brücke, in dem ich seitdem arbeite, gibt es mittlerweile auch Leerstand. Überall im Stadtgebiet kann man mittlerweile provisionsfrei Büroflächen mieten.	Wohnungen, Einzelhandel, Gastronomie, Hotelnutzung, soziale Infrastruktur auch Büroflächen. Diese waren bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1926a in ähnlicher Größenordnung möglich. Andere Planungen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die städtebauliche Entwicklung reiht sich in mittel- bis langfristige Zeithorizonte ein.
78	1015 1025	Sonstiges Gemeinwohl orientierte Stadtentwick- lung	Unsere Forderung an eine Gemeinwohl orientierte Stadtentwicklung... - Die Bodenpreisspirale darf durch eine deregulierte Hochhauspolitik nicht noch weiter angeheizt werden. - Das Stadtbild Münchens ist ein wertvolles Gut, mit dem behutsam umgegangen werden muss. - Zu hohe städtebauliche Dichten mit zu geringen nutzbaren Grün- und Freiräumen sind zu vermeiden.	- Ziel der Planung ist es, durch die vorgesehene hohe Nutzungsdichte und die Schaffung eines Anteils an gefördertem Wohnraum zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beizutragen. Eine „Bodenpreisspirale“ wird dadurch nicht angeheizt, vielmehr soll über eine gesteuerte und ausgewogene Entwicklung eine sozialverträgliche Quartiersstruktur gesichert werden. - Die allgemein formulierte Forderung wird zur Kenntnis genommen. - Auf die nachfolgenden Ausführungen zur städtebaulichen Dichte wird verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			- Hochhäuser in München sollten die ca. 60-Meter-Marke nicht überschreiten und nur dann entstehen, wenn sie die gesellschaftlichen Mehrwerte bezahlbaren Wohnens und städtebaulicher Qualitäten nachweislich bringen. - Die Klimakrise darf durch eine enthemmte Bautätigkeit für Hochhäuser nicht weiter befeuert werden. - München wird nicht durch Hochhaustürme zur Weltstadt, sondern durch eine am Gemeinwohl orientierte, zukunftsgerichtete, soziale, ökologische und inklusive Stadtentwicklung. - Angesichts des anhaltenden enormen Wachstumsdrucks, der fortschreitenden Immobilienspekulation, der Klimakrise und Ressourcenknappheit halten wir es für dringend geboten, bei allen Abwägungen im Rahmen städtebaulicher Projekte den Fokus auf die „Stadtgesellschaft im Gleichgewicht“, auf Gemeinwohl und Alltagstauglichkeit sowie auf soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Nachhaltigkeit zu richten. ... bedeutet konkret für das „PaketPost-Areal“ - Damit die Ziele für ein lebenswertes Quartier umgesetzt werden können, fordern wir eine deutliche Reduzierung der Geschossflächen (um ca. 100.000 qm) im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 „PaketPost-Areal“, um die maximal	- Auf die nachfolgenden Ausführungen zu den Hochhäusern wird verwiesen. - Im Rahmen der Planungsüberlegungen wurden auch klimatische Aspekte berücksichtigt. Die geplanten Hochhäuser und die hohe bauliche Dichte werden durch Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie die Schaffung bioklimatisch wirksamer Grünstrukturen begleitet, um negative Effekte auf das Mikroklima zu minimieren. Eine „enthemmte Bautätigkeit“ findet nicht statt, da die Planung in einem geordneten Bauleitplanverfahren erfolgt, in dem klimarelevante Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB in die Abwägung eingestellt werden. Zudem wurde durch Gutachten geprüft, dass keine unzumutbaren Verschlechterungen der klimatischen Verhältnisse im Umfeld zu erwarten sind. - Die allgemein formulierte Forderung wird zur Kenntnis genommen. - In der Abwägung werden alle relevanten Belange – darunter die hier genannten - berücksichtigt und untereinander und gegeneinander abgewogen. Die abschließende Abwägungsentscheidung trifft der Stadtrat im Satzungsbeschluss. - Eine hohe, dem innerstädtischen Standort und der guten Verkehrsanbindung angemessene bauliche Dichte war von Anfang an ein Kernpunkt des vom Stadtrat beschlossenen Planungskonzeptes und ist auch Planungsziel. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine optimale Ausnutzung des Grundstücks gerechtfertigt. Bei den in § 17 BauNVO genannten Geschossflächenzahlen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 im Urbanen Gebiet (MU) gemäß Baunutzungsverordnung §17 einzuhalten. Es sollte keine Hochhäuser über ca. 60 m geben und die beiden Hochhaustürme mit je über 150 m dürfen nicht gebaut werden. Darüber hinaus sind erheblich mehr Grün- und Freiflächen auf dem Areal zu realisieren (mindesten vier- bis fünfmal mehr als geplant).	(GFZ) handelt es sich um Orientierungswerte für Obergrenzen, die mit Ausnahmen von Wochenendhausgebieten und Ferienhaugebieten auch überschritten werden dürfen. Der Orientierungswert von 3,0 GFZ für MU gem. § 17 BauNVO wird im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit überschritten und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 städtebaulich ausführlich begründet, auf die dortigen Ausführungen unter Nr. 4.3, Seite 91/92 wird verwiesen. Die hier vorgesehene GFZ liegt zwar über den in der Praxis häufig anzutreffenden Werten, ist jedoch aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und erforderlich, um die angestrebte Nutzungsmischung, Flächeneffizienz und städtebauliche Dichte zu erreichen. Die Planungshoheit ist unabhängig und wird nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ausgeübt. Wünsche oder Forderungen des Investors sind nicht bindend, sondern fließen nur insoweit in die Abwägung ein, wie sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Der Forderung nach einer Reduzierung der Geschossflächen wird nicht gefolgt. Für das Planungsgebiet wurde bereits in der ersten „Hochhausstudie – Leitlinien zu Raumstruktur und Stadtbild“ (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.04.1997) ein Standortpotenzial für eine Hochhausplanung aufgezeigt. Die Studie formuliert die Leitvorstellung einer Betonung wichtiger Querungen der Bahnachse mit Hochhäusern. Das geplante Vorhaben stimmt auch mit den Qualitätskriterien der aktuellen Hochhausstudie überein, die der Stadtrat 2023 als fachliche Grundlage in Planungsverfahren für Hochhäuser beschlossen hat (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279). Die Hochhausstudie sieht im Bereich des Paket-Post-Areals Potenzial für Gebäude über 80m Höhe, sie sieht jedoch keine Höhenbegrenzung vor, da eine solche Vorabbegrenzung mit der kommunalen Planungshoheit und dem Abwägungsgebot nicht vereinbar wäre. Der Forderung, auf die beiden Hochpunkte in den Teilbaugebieten MU (6) und MU (7) zu verzichten, wird nicht gefolgt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Im Planungskonzept wurde zwischen der baulichen Dichte (s.o.) mit dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Angebot der Freiflächen abgewogen. Hierfür dürfen die vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) beschlossenen „Orientierungswerte“ aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen, bei der auch Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Grünanlagen im Umfeld des Planungsgebietes untersucht werden. Dies trifft auf das PaketPost-Areal zu, da aufgrund der innerstädtischen Lage und angestrebten Dichte die Freiflächenorientierungswerte unterschritten werden. Für das Planungsgebiet wurden alle städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Möglichkeiten genutzt, um ein angemessenes Freiraumangebot sicherzustellen. Der Bewohnerschaft und den im PaketPost-Areal Beschäftigten stehen neben den öffentlichen Grünflächen auch die Gassen und Plätze, Innenhöfe und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sowie das Erdgeschoss der denkmalgeschützten Halle zur Erholung zur Verfügung. Für Kinder der Bewohner*innen werden neben erdgeschossigen Spielbereichen auch in den beiden Türmen Spielgeschosse eingerichtet, um den Nachweis der nach BayBO zu errichtenden Flächen zu führen. Weiterhin werden klimatisch ausgleichende Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksame Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität geschaffen. Aufgrund der Unterschreitung der Freiflächenwerte werden zusätzlich zu den neu geplanten Freiflächen im Planungsgebiet Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen in sorgsam ausgewählten Grünflächen in der näheren Umgebung durchgeführt und dienen der Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit. Es handelt sich dabei nicht um den

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Nachweis zusätzlicher Freiflächen, sondern um qualitative Verbesserungen bestehender Anlagen, die am Spielplatz an der Königsbauer Straße und die öffentliche Grünfläche am Schäringer Platz durchgeführt werden. Es werden demnach alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um das Angebot an gut nutzbaren Freiflächen zu optimieren.
79	M1017	Sonstiges Paketpost- halle	Die Paketposthalle wird im Bebauungsplan-Entwurf als „Sondergebiet (SO) überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen“ sowie mit „Kongress- und Tagungszentrum, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“ ausgewiesen. Der Investor wurde verpflichtet, die Sanierung und Nutzbarmachung der alten Paketposthalle zu übernehmen. Wie sind Sanierung und der langfristige Erhalt der Halle gegenüber dem Investor im städtebaulichen Vertrag gesichert? Wie sichert die Stadt die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss und mögliche kulturelle Aktivitäten in den Untergeschossen inkl. Erschließungen? Wer übernimmt die wirtschaftliche Gesamtverantwortung für die Paketposthalle? Was sind die nächsten Schritte nach Beendigung der Zwischennutzung?	Für die Paketposthalle wird ein Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ festgesetzt. Es dient der Zweckbestimmung „Überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen, Kongress- und Tagungszentrum, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“. Die Satzung regelt, dass im Erdgeschoss im Rahmen der Zweckbestimmung öffentlich zugängliche Erholungsflächen für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielplätze in einer Flächengröße von mindestens 11.000 m² zu errichten und dauerhaft bereit zu stellen sind. Damit sind andere Nutzungen nicht ohne Weiteres möglich. Für die erdgeschossigen Nutzungen wird über ein Betreiberkonzept ein durchgehendes, weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten. Im städtebaulichen Vertrag werden verbindliche Regelungen zur Instandsetzung der denkmalgeschützten Halle sowie zur Ausstattung und Nutzung des Erdgeschosses vereinbart. Die sich daraus ergebenden Verpflichtungen des/der jeweiligen Eigentümer*in werden durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten sowie einer Reallast im Grundbuch dinglich gesichert, außerdem wurden bereits vor Beginn der öffentlichen Auslegung Sicherheitsleistungen hinterlegt. Darüber hinaus ist auch der langfristige Erhalt der Halle durch vertragliche Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten abgesichert. Die wirtschaftliche Gesamtverantwortung liegt grundsätzlich beim Investor.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Satzung lässt in den Untergeschossen einen Konzertsaal mit einer Personenzahl von maximal 3.000 Personen und dazugehörigen Nebenräumen oder Kongress- und Tagungsräumen mit einer Personenzahl von maximal 1.800 Personen zu. Eine Verpflichtung zur Herstellung der Nutzungen des Untergeschosses ist nicht möglich. Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie deren Erschließung werden dauerhaft über Geh- und Verweilrechte zugunsten der Stadt gesichert. Dem Antrag auf Zwischennutzung der Paketposthalle wurde nur mit Befristung bis zum 31.12.2026 zugestimmt. Anschließend beginnen die vertraglich geregelten Baumaßnahmen und Gestaltungsumsetzungen, sodass die endgültige öffentliche Nutzung hergestellt wird. Im Städtebaulichen Vertrag wurde auch eine bauabschnittsweise Realisierung der Teilbaugebiete sowie der Herstellung der öffentlich zugänglichen Grünflächen geregelt.
80	M1017	Sonstiges Realisierbarkeit der gesamten Planung	Die Wirtschaftslage erschwert aktuell in München wie in anderen Städten die Finanzierung und Realisierung enorm großer Immobilienprojekte. In welcher Reihenfolge und in welchem Zeitraum werden welche Bauabschnitte im Paketpost-Areal errichtet? Drohen über Jahre ggf. Baulücken, Gruben und Brachen? Ist eine Teilung bzw. sind Teilverkäufe des Areals durch den Investor geplant? Wie will die Stadt eine zügige Umsetzung der Gesamtbebauung sichern bzw. bei einem Ausfall rechtzeitig gegensteuern?	Die Umsetzung des Bebauungsplans ist im Rahmen einer Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag geregelt. Für Baumaßnahmen in und an der Paketposthalle zur Nutzbarmachung des Erdgeschosses für die Allgemeinheit wurden im städtebaulichen Vertrag unterschiedliche Realisierungszeiträume vereinbart, abhängig davon, welche zulässigen Nutzungen in den Untergeschossen realisiert werden. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur fristgerechten Bebauung des Planungsgebietes. Eine mögliche spätere Grundstücksteilung zum Verkauf von Flächen durch die Planungsbegünstigte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei einer Veräußerung gehen alle Lasten und Pflichten auf den Rechtsnachfolger über.
81	M1017	Sonstiges Städtebaulicher Vertrag	Wie werden die Anwendung der SoBoN und wichtige Inhalte des städtebaulichen Vertrags für die Öffentlichkeit transparent gemacht?	Für das PaketPost-Areal kommen die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 zur Anwendung. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen der Landeshauptstadt München und der Planungsbegünstigten geschlossen und nicht veröffentlicht, da hierfür keine

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Rechtsgrundlage besteht. Die im städtebaulichen Vertrag geregelten wesentlichen Rechte und Pflichten werden unter Nr. 6.1.1, Seite 161/162, im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 zusammengefasst, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Auch auf der städtischen Projektseite werden diese Angaben zeitnah zu finden sein.
82	1031	Sonstiges Einfluss von Investoren	Beim Hochhaus-Forum der TZ waren deutlich die guten Beziehungen von Amtsträgern mit dem Investor zu beobachten. Wir gehen davon aus, dass diese Beziehungen gerade beim Durchbrechen der 99m-Höhengrenze von großer Bedeutung waren. Die Veröffentlichung der Stadt München in der Bauauslegung liest sich partiell wie ein Investorenprospekt. Wir glauben, dass sich Ausführungen zu diesem Thema erübrigen, da sich ohnehin in Folge Gerichte damit beschäftigen werden. Trotzdem reden wir eine Prüfung durch die entsprechenden Aufsichtsbehörden an.	Die Beziehungen von Investoren zu Amtsträgern haben keinen Einfluss auf die Aufstellung, Bearbeitung und Abwägung von Bebauungsplänen. Die Veröffentlichungen der Landeshauptstadt München zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von städtischen Verwaltungsmitarbeiter*innen verfasst. Für eine rechtsaufsichtliche Überprüfung sind keine Gründe ersichtlich.
83	1031	Sonstiges Förderung durch die Stadt München	Schon im Vorfeld stand der Erwerb des Grundstücks durch den Investor unter keinem guten Stern. Wurde doch das Grundstück aus partiell öffentlichem Eigentum für gerade einmal 1/3 des vom GAA geschätzten Wertes verkauft. Der Gewinn: Eine halbe Milliarde Euro allein beim Erwerb des Bodens. Warum man hier seitens der Stadt München noch fördern muss zumal unter angespannter Finanzlage bleibt das Geheimnis der Stadt-Verantwortlichen. Sozialwohnungen für die arbeitende Münchner Bevölkerung werden aus diesem Projekt kaum entstehen, da die Förderungs-Einkommengrenzen entsprechend eng ausgelegt sind. Aber auch hier ist der Beschluss bereits gefallen vor Bauauslegung, so dass eine Ausführung keinen Sinn mehr macht.	Der Grunderwerb durch die Planungsbegünstigte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich. Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 finden die Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung in der Fassung vom 26.07.2017 (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 26.07.2017 „Sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09249) Anwendung. Damit ist gewährleistet, dass 20 % Einkommensorientierte Förderung (EOF), 10 % München Modell Miete (MMM) plus 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau geschaffen werden. Darüber hinaus verpflichtet sich die Eigentümerin in der Charta freiwillig selbst dazu, zusätzlich 10% preisgedämpften Mietwohnungsbau in den Hochhäusern zu realisieren. Grundsätzliche Einwände hinsichtlich der sozialgerechten Bodennutzung sind ohne Bezug zu diesem Bebauungsplanverfahren.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
84	1031	Sonstiges Prestigeprojekt	Die Verantwortlichen wollen sich selbst sichtbar ein Baudenkmal setzen. Auch wenn dieses -wie man den Stadtbildern entnehmen kann- deutlich negative Auswirkungen auf das Stadtbild hat. Höher als der Olympiaturm. Höher als die Frauenkirche. In Beton gegossen für die nächsten 30 Jahre. Dann eine abgewirtschaftete Bauruine wie sie vielfach in München existieren. München hat ein entsprechendes unrühmliches Projekt bereits an der Münchner Freiheit. Aber auch die Abstimmung im Stadtrat gibt diesbezüglich ein eindeutiges Bild. Wachstum in die Höhe um jeden Preis auch wenn andere Städte das aufgrund der Erfahrungen längst nicht mehr tun. Infrastrukturfrei und ohne hinreichend soziale Einrichtungen. Wider jede logische Umwelt- und Energieeffizienz-Bewertung. Aber Sie haben die Entscheidung schon getroffen. Wieder einmal wider die Bürgerschaft.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie der Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) der Landeshauptstadt München in der Fassung von 2017. Die Entscheidung über die Planung und die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB trifft der Stadtrat der Landeshauptstadt München in Ausübung der kommunalen Planungshoheit durch den Satzungsbeschluss nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Auf die Ausführungen zur Stadtbildverträglichkeit u.a. unter ID M1023, Nr. 3 wird verwiesen. Der Vergleich mit dem Projekt an der Münchner Freiheit stellt eine wertende Einzelmeinung dar, die im Rahmen der fachlichen Prüfung nicht als belastbares Kriterium gewertet werden kann. Die im Einwand geäußerte Sorge vor einer späteren „abgewirtschafteten Bauruine“ wird zur Kenntnis genommen; hierzu wird festgestellt, dass die Planung auf eine langfristige Nutzbarkeit und bauliche Qualität ausgelegt ist und die Bauausführung den geltenden technischen und gestalterischen Standards unterliegt. Dies erforderliche soziale Infrastruktur wird entsprechend der Bedarfsermittlung des Referats für Bildung und Sport nachgewiesen. Die Belange des Umweltschutzes, der Energieversorgung sowie von Klimaschutz und Klimaanpassung wurden im Bauleitplanverfahren ausführlich geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Die abschließende Abwägungsentscheidung trifft der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Satzungsbeschluss.
85	1031	Sonstiges Öffentlichkeitsbeteiligung u.a.	Es gibt noch viele weitere Punkte, aber die laufenden Diskussionen am Forum, in der Öffentlichkeit und in der Presse zeigen, dass Sie -Zitat- in Ihrer eigenen Welt leben. Bürgerbefragungen und Foren sind eher vorgegebene Schein-Themen-Sammlungen als echte Kreativ-Fabriken. Ein Appell zur Demokratie zurück zu kehren und diese Stadt nicht als finanzielle, ökologische und architekturelle Ruine zu hinterlassen bleibt mit Sicherheit ungehört. Wir wollen aber trotzdem noch einmal an Sie den unsere Bitte richten zu prüfen, ob Sie selbst noch moralisch und gesetzlich auf	Die Ausführungen betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplans, eine Stellungnahme erübrigt sich daher. Zu den verschiedenen Formaten der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Planungen im PaketPost-Areal wird auf die Ausführungen unter ID M1027 Nr 48 verwiesen. Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im Satzungsbeschluss behandelt und

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			der richtigen Linie sind. Die Bürgerschaft hat dieses Programm nicht mehrheitlich gewählt. Für eine Rückantwort wenden Sie sich bitte gerne an diese Mail-Adresse. Wir werden dann die interne Verteilung vornehmen. Wir bitten auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.	abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Satzungsbeschluss ist zu gegebener Zeit im Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt München einsehbar.
86	M1024	Landesbund für Vogelschutz e.V.	Sehr geehrte Damen und Herren, die Kreisgruppe München des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der LBV nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. §63 Abs. 2 BNatSchG Stellung: Regelmäßig belegt die Landeshauptstadt München beim Citizen Science Projekt „Stunde der Wintervögel“ den letzten Rang unter den deutschen Großstädten, was die Vogeldichte im Siedlungsraum angeht. Das 1. Münchner Biodiversitätsmonitoring der Landeshauptstadt München zeigte, dass zwischen 2000 und 2022/23 die Anzahl der beobachtbaren Arten in allen untersuchten Stadtstrukturtypen mit Ausnahme der Kleingärten deutlich abgenommen hat¹. Die Bedrohung durch Vogelschlag an Glasfassaden ist gerade im verdichteten städtischen Raum ein ernstzunehmendes Problem. Auf Grund dieser besorgniserregenden Trends in München halten wir die im Bebauungsplan angeführten Schutzmaßnahmen in § 26 (Artenschutz) nicht für ausreichend und regen folgende Verbesserungen an: Die Planungen sehen derzeit Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag bei Gebäudeteilen vor, die gemäß des 2021 u.a. vom LfU erarbeiteten Bewertungsverfahrens des Vogelschlagrisikos² als „sehr hoch“ eingestuft werden. Dies halten wir für nicht ausreichend. Für einen besseren Schutz der Vögel regen wir an, die einzelnen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 6 m² fest. Es gibt keine wissenschaftlichen Erkenntnisse zu einer diesbezüglichen Mindest- bzw. Maximalgröße der Glasfläche. Die festgesetzte Fläche von 6 m² stellt eine gängige Größenordnung dar, die auch in anderen Kommunen Anwendung findet. Weiterhin sind in der saP Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag aufgeführt zu dessen Umsetzung sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Eine darüber hinausgehende fachgutachterliche Einzelprüfung aller Gebäudeteile, wie vom Einwender angeregt wird nicht vorgenommen, da hierfür

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Gebäudeteile mittels Gutachten durch Experten prüfen zu lassen, um eine erhöhte Vogelschlaggefahr ausschließen zu können und ggf. für Gebäudeteile mit hohem Vogelschlagrisiko entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen. Wir empfehlen die fachliche Begutachtung grundsätzlich bei Gebäudeteilen mit einem Glasanteil von 51-75 %, bei Glasflächen von 3-6 m² sowie Bannfassaden über 1 - 1,5 m Höhe. Vogelschlagereignisse können bereits auch bei niedrigerer Risikoeinschätzung signifikant erhöht auftreten. Zudem möchten wir erneut auf die schädliche Wirkung nächtlicher Innenbeleuchtung hinweisen. Laut vorliegender Informationen soll in den beiden Hochhaustürmen eine Nutzungsmischung aus Büros, Hotels und Wohnen entstehen. Zugvögel orientieren sich nachts am Sternenhimmel und am Mond. Nachts beleuchtete Hochhäuser können Zugvögel irritieren und von ihren Flugrouten abbringen³. Die Tiere fliegen die erleuchteten Gebäude bis zur kompletten Erschöpfung an und kollidieren im schlimmsten Fall mit ihnen. In jedem Fall bedeutet es für den Vogel Stress und Energieverlust. Auslöser dieses Orientierungsverlustes können grundsätzlich alle hell erleuchteten Bereiche im Gebäude, auch im unteren Geschossbereich sein. Für die gewerblich genutzten Gebäudebereiche fordern wir daher ein Konzept mit Schutzmaßnahmen. Notwendig ist die Sicherstellung, dass zwischen Morgendämmerung und Abenddämmerung sowie an Wochenenden keine Innenbeleuchtung nach außen dringen kann. Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen _____	aus Sicht der Gemeinde kein städtebauliches Erfordernis besteht und die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den vertraglich geregelten Maßnahmen als ausreichend erachtet werden. Das Planungsgebiet befindet sich mitten im Stadtgebiet, umgeben von hohen Gebäuden und verschiedenen Lichtquellen, sowie etwa 5 km von der Isar entfernt, die als Zugkorridor für Vögel dient. Deshalb wurde es seitens des Gutachters als unwahrscheinlich eingeschätzt, dass die nach außen abstrahlende Innenbeleuchtung erhebliche Störungen oder Attraktionen für Vögel verursacht. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Artenschutz fest. Diese werden als ausreichend erachtet, um den Belangen des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren gerecht zu werden. Weiterhin sind in der saP Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt zu dessen Umsetzung sich die Planungsbegünstigte im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Über die getroffenen Festsetzungen und vertraglichen Regelungen hinaus besteht kein weitergehender Regelungsbedarf/ kein städtebauliches Erfordernis. Nächtliche Lichtstrahlung durch beleuchtete Fenster in den Gebäuden lässt sich nicht vermeiden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			¹ Präsentation „Ergebnisse des Biodiversitätsmonitorings 2021-2024“ des RKU, vorgestellt am 4.11.2024; ² Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas; http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf ³ Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochuere_2022_D.pdf	
87	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Wiederholung der Stellungnahme aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Sehr geehrte Damen und Herren, die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung: Die Argumente, die wir in unserer Stellungnahme vom 09.03.2023 vorgebracht haben, wurden durch die Erwiderungen nicht widerlegt. Wir erhalten daher unsere Stellungnahme aufrecht und reichen diese nochmals ein. Zusätzlich möchten wir folgende Punkte weiter ausführen:	Die Stellungnahme vom 09.03.2023 wurde im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 Tabelle 1, Anlage 4, lfd. Nr. 80, Seite 78 ff. behandelt und abgewogen. Neue Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor, so dass auf die dortigen Ausführungen verwiesen wird.
88	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Schutzgut Klima	Schutzgut Klima bzw. 7.2.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	S. hierzu auch ID M1027, Nr. 65 Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Stadt München argumentiert, sie sei auf Ebene des Bebauungsplans nicht verpflichtet die durch das Projekt verursachten Treibhausgasemissionen zu ermitteln. Dem möchten wir widersprechen. Die Ermittlung der Treibhausgasemissionen ist dringend notwendig, um die Auswirkungen seriös beurteilen und anhand der Ziele im Bundes-Klimaschutzgesetz bewerten zu können. Wir möchten betonen, dass der Staat durch das Grundrecht auf den Schutz von Leben und Gesundheit in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG zum Schutz vor den Gefahren des Klimawandels verpflichtet ist. Daraus folgt zum einen, dass er dem erheblichen Gefahrenpotential des Klimawandels durch Maßnahmen begegnen muss, die in internationaler Einbindung dazu beitragen, die menschengemachte Erwärmung der Erde anzuhalten und den daraus resultierenden Klimawandel zu begrenzen. Die Pflicht zur Ermittlung der Klimaauswirkungen im Rahmen der Bebauungsplanung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 S. 2 und § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 2 b) gg) Anlage 1 BauGB. Hierin wird gefordert: • die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) • und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels zu beschreiben. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus § 13 KSG, der ebenfalls zur Ermittlung der Klimaauswirkungen eines Vorhabens verpflichtet.	Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Damit wird zwar die „Erfüllung der Klimaschutzziele“ des KSG als ein zentrales Ziel der Bauleitplanung definiert, dies aber explizit nur in Bezug auf die Dekarbonisierung der „Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden“ gefordert. Dadurch hat der Gesetzgeber das allgemeine Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG für die Bauleitplanung konkretisiert. Die vom Einwender zitierte Regelung in § 1 Abs. 5 S. 2 und § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Nr. 2 b) gg) Anlage 1 BauGB fordert zwar, die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima zu beschreiben, beinhaltet aber keine ausdrückliche Pflicht zur quantitativen Ermittlung der Treibhausgasemissionen im Rahmen eines Bebauungsplans. Ebenso verpflichtet § 13 KSG nicht zu einer solchen Detaillierung, sondern verlangt die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten im Rahmen der planerischen Abwägung. Eine abschließende Abwägung erfolgt aufgrund dieser Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB. Auf dem Areal gibt es mit dem Bebauungsplan Nr. 1926a bereits bestehendes Baurecht. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Zielen der LHM zu Klima und Energie wird entsprochen. Es werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit usw. getroffen. Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich keine Pflicht zur Ermittlung der Treibhausgasemissionen im Planungsgebiet. Gemäß § 13 Abs. 1 KSG müssen Städte und Gemeinden die Aspekte des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigen. Entsprechend wurden im Verfahren ein Energiekonzept, ein Mikroklimagutachten sowie ein Integriertes Regen- und Grauwasserkonzept mit Klimaanpassung erstellt. Den jeweiligen Gutachten sind die Folgen des Klimawandels wie Überhitzung, Starkregenereignisse und Trockenperioden zu Grunde gelegt.
89	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Freiflächenorientierungswerte	Die aktuelle Planung führt weiterhin zu einem Freiflächendefizit von rund 18.000 m². Der Freiflächenorientierungswert wird um 6,4 m² unterschritten. Zudem geht aus der Berechnung der Freiflächenorientierungswerte (siehe Tabelle auf S. 141 in der Begründung zum Bebauungsplan) hervor, dass die Paketposthalle eine Neudefinition als Freifläche erfahren hat. Die Halle erhält kurzerhand Bezeichnung „überdachter Stadtplatz“ oder überdachter Freiraum. Diese Bezeichnung ist irreführend, zumal der Name Paketposthalle zweifelsfrei ein Gebäude impliziert. Im Übrigen wird die Halle auch in der „Brandschutztechnischen Baubeschreibung“ als Gebäude bezeichnet, eine dauerhafte Öffnung ist brandschutztechnisch nicht möglich. Sie ist also ein Innenraum, und kein Freiraum oder Freifläche, woraus folgt, dass die zur Verfügung stehende Freifläche pro Einwohner*in noch geringer ausfällt als derzeit berechnet. Wir möchten an dieser Stelle auch auf das stadteigene Konzeptgutachten Freiraum München 2030 verweisen, welches den Begriff Freiraum (oder Freifläche: im Beschluss werden für die Halle beide Begriffe analog verwendet) unter dem Punkt „Freiraumverständnis“ (siehe S. 6 des Konzeptgutachtens) wie folgt definiert: „Der Begriff des Freiraums umfasst eine vielfältige Flächenkulisse. Dazu zählen in erster Linie die klassischen Grünflächen,	Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 08.02.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04273) den Beschluss „Grün- und Freiflächenversorgung in der Bebauungsplanung – Orientierungswerte“ gefasst, der für die Freiflächenversorgung außerhalb des mittleren Rings einen Orientierungswert von insgesamt 20 m² öffentlicher und privater Grün- und Freifläche pro Einwohner*in vorsieht. Diese Orientierungswerte für Freiflächen sind in der Regel umzusetzen, sie können aber aus städtebaulichen Gründen einzelfallbezogen unterschritten werden. Dabei ist stets eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Dies trifft auf das PaketPost-Areal zu, da aufgrund der innerstädtischen Lage und der angestrebten baulichen Dichte die Freiflächenorientierungswerte im Gebiet unterschritten werden. Freiflächen erfüllen viele Funktionen, darunter Erholung, Sport, Spiel sowie Klimaanpassung. Die Paketposthalle stellt dabei als witterungsgeschützter, öffentlich zugänglicher, zentraler und multifunktionaler Freiraum mit Aufenthalts-, Spiel- und Sportflächen eine wertvolle Ergänzung zu den darüber hinaus im Quartier vorhandenen Freiräumen dar. In Teilbereichen ist eine Innenraumbegrünung festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität positiv zu beeinflussen. Die Begrünungselemente sollen als Leit- und Verbindungselement fungieren und Innen und Außen miteinander verbinden, um die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			wie Grün- und Parkanlagen, Gewässer, Landwirtschaftsflächen, Wälder, naturnahe Flächen, Kleingärten, Friedhöfe sowie Sportanlagen und Spielplätze. Freiraumentwicklung steht immer auch in einem engen Zusammenhang mit ökologischen Anforderungen und der Entwicklung von Natur und Landschaft in der Stadt.“ Echte Freiräume oder Freiflächen sind bei entsprechender Entsiegelung und Bepflanzung von enormer Bedeutung für die Klimaanpassung der Stadt. Wie der BN in der Vergangenheit bereits mehrfach begründet hat, benötigen wir dringend mehr Grünflächen, keinesfalls weniger. Eine Verrechnung und Umdeutung von Innenräumen als Freiflächen ist daher unangebracht und konterkariert die Bemühungen zur dringenden Anpassung an den Klimawandel. Der BN wiederholt daher seine Forderung zur Einhaltung der Freiflächenorientierungswerte. Dies muss durch die Festsetzung und Umsetzung weiterer Grünflächen geschehen. Eine Anrechnung der Paketposthalle als Freifläche im Zusammenhang mit den Freiflächenorientierungswerten lehnen wir ab.	Freiraumnutzung zu festigen. Weiterhin werden zeitlich begrenzt, musikalische und soziokulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen wie z.B. Flohmärkte, Lebensmittel- und Wochenmärkte, Weihnachtsmärkte, Konzerte, Ausstellungen, Kino, Theater, Lesungen, Stadtteilstefte) stattfinden dürfen. Aufgrund der zeitlich und räumlich begrenzte kulturellen Nutzung wird die Paketposthalle nur anteilig als Freifläche angerechnet. Mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 werden diesbezüglich neue Wege beschritten, um trotz des begrenzten ebenerdigen Platzangebots vielfältige und abwechslungsreiche Freiräume zu schaffen. Für das Planungsgebiet wurden alle städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Möglichkeiten genutzt, um ein angemessenes Freiraumangebot sicherzustellen. Der Bewohnerschaft und den im PaketPost-Areal Beschäftigten stehen neben den öffentlichen Grünflächen auch die Gassen und Plätze, Innenhöfe und gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sowie das Erdgeschoss der denkmalgeschützten Halle zur Erholung zur Verfügung. Für Kinder der Bewohner*innen werden neben erdgeschossigen Spielbereichen auch in den beiden Türmen Spielgeschosse eingerichtet, um den Nachweis der nach BayBO zu errichtenden Flächen zu führen. Weiterhin werden klimatisch ausgleichende Grün- und Freiflächen sowie bioklimatisch wirksame Grünstrukturen (Baumerhalt, Baumneupflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen usw.) als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Erhöhung der Biodiversität geschaffen. Aufgrund der Unterschreitung der Freiflächenwerte im Gebiet werden zusätzlich zu den neu geplanten Freiflächen im Planungsgebiet Aufwertungs- und Kompensationsmaßnahmen in sorgsam ausgewählten Grünflächen in der näheren Umgebung durchgeführt und dienen der Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit. Es handelt sich dabei nicht um den Nachweis zusätzlicher Freiflächen, sondern um qualitative Verbesserungen bestehender Anlagen, die am Spielplatz an der Königsbauer Straße und am Schäringner Platz durchgeführt werden.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Es werden demnach alle Möglichkeiten ausgeschöpft, um das Angebot an gut nutzbaren Freiflächen zu optimieren. Im Bebauungsplan werden zudem zahlreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen, um den Anforderungen der Klimaanpassung gerecht zu werden: • Ausreichend hohe Substratschichten für Begrünungen auf der Gemeinschaftstiefgarage und den Dächern sowie Flächenanteile von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten • Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit einer möglichst natürlichen Wasserbilanz • Festlegung von Versickerungsbereichen • Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses • Neupflanzung von großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und kleinen Bäumen auf den Dächern • Schaffung zweier, überwiegend nicht unterbauter öffentlicher Grünflächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas • Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen • Erhöhung der lokalen Verdunstung und Förderung der Biodiversität • Festsetzung des bestehenden Baumbestandes im Südosten als zu erhalten.
90	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Mikroklima	Die mikroklimatische Studie zeigt unter anderem die Änderung der PET im Tagesverlauf im Vergleich zwischen Bestand, Bebauungsplan 1926a und aktueller Planung. Trotz der ambitionierten Modellierung weist die Studie dabei gewisse methodische Einschränkungen auf, die bei der Interpretation der Ergebnisse von Bedeutung sind. Die Bewertung erfolgt beispielsweise ausschließlich auf Basis eines einzelnen Sommerreferenztages (20.	Die Erstellung der Gutachten erfolgt von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß den gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher Einbindung aller Beteiligten. Die Inhalte der Gutachten wurden mit allen Fachämtern im Scoping vorabgestimmt. Hinsichtlich der im Einwand genannten fehlenden Berücksichtigung langfristiger Klimaszenarien und Extremwetterereignisse (z.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Juli). Langfristige Klimaszenarien werden durch die Studie nicht berücksichtigt. Es können daher keine belastbaren Aussagen zur ausreichenden Wirksamkeit der Maßnahmen oder zur absoluten thermischen Belastung unter veränderten klimatischen Rahmenbedingungen getroffen werden. Die Auswirkung von Hitzewellen wurde ebenfalls nicht simuliert. Schlussendlich wäre ein Vergleich der aktuellen Planung mit einer Alternative mit mehr Grünflächen (Erfüllung der Freiraumorientierungswerte) unbedingt anzustreben. Der BN fordert die Berücksichtigung von Klimaszenarien und Extremwetterereignissen unter Einbeziehung eines weiteren Szenarios mit mehr Grünflächen entsprechend der Freiflächenorientierungswerte.	B. Hitzewellen) wird angemerkt, dass die Untersuchungen den derzeit fachlich üblichen Standard abbilden und sich auf einen repräsentativen heißen Sommertag stützen. Eine darüber hinausgehende Modellierung solcher Szenarien wurde nicht beauftragt und ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich, da sich die planerischen Maßnahmen – insbesondere die extensive Begrünung und Regenwassernutzung – auch unter veränderten klimatischen Bedingungen positiv auf das Mikroklima auswirken werden. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich Neben den Maßnahmen zur Emissionsreduktion wurden auch Untersuchungen zum lokalen Mikroklima erstellt. Es wurde die Besonnung/Verschattung und der zu erwartende Windkomfort der Freiflächen untersucht und die bioklimatische Temperaturentwicklung (physiologische Äquivalenttemperatur PET [°C]) für einen heißen Sommertag berechnet. Hierbei wurde die aktuelle Planung, die momentane Bestandssituation, sowie der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1926a miteinander verglichen. Aufgrund der großflächigen Begrünungen, inkl. Dach- und Fassadenbegrünung und der hohen Anzahl an neu gepflanzten Großbäumen ist ein besserer Außenraumkomfort zu erwarten als in den untersuchten Referenzszenarien (Bestand und B-Plan Nr. 1926a). Die Berücksichtigung eines weiteren Szenarios unter Betrachtung einer vollumfänglichen Umsetzung der Freiflächenorientierungswerte im Gebiet ist aus fachlicher Sicht nicht zielführend. Siehe hierzu auch Ausführungen ID M1030 Neben den mikroklimatischen Untersuchungen wurden auch Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser entwickelt, so soll das neue Quartier das Prinzip der Schwammstadt mit einer Regenwassernutzung und lokalen Versickerung umsetzen.
91	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Vogelschlag an Gebäuden	Der BN verweist hier auf die Ausführungen des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. vom 17.06.2025. Wir bleiben zudem bei unserer Forderung nach einer Prüfung der Auswirkungen von Beleuchtung und Glasflächen auf Zugvögel.	Siehe Ausführungen zu ID M1024

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
92	1030	BUND Naturschutz im Bayern e.V. Beleuchtung	Die Festsetzungen zur Beleuchtung sind zu unkonkret. Auch gibt es keine Beleuchtung, die für Insekten unschädlich ist, wie in der Festsetzung aktuell angegeben (siehe § 26 Artenschutz (2)). Unschädlich wäre nur eine ausgeschaltete Beleuchtung. Durch eine ökologisch fundierte Lichtplanung kann eine insektenschonende Beleuchtung erreicht werden. Der BN fordert deshalb, durch eine fachlich fundierte, kompetente Lichtplanung eine gute, ökologisch verantwortbare Lichtqualität für das gesamte Quartier sicherzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Unter anderem lässt sich empfehlen, die Lichtquellen möglichst niedrig anzubringen und voll abgeschirmte Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten) zu verwenden. Es sind nur LEDs mit sehr geringen Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden (zum Beispiel sogenannte Amber-LEDs mit einer Farbtemperatur von unter 2200 Kelvin). Die Leuchtintensität sollte dabei so gering wie möglich sein. Durch Bewegungsmelder, (Teil- bzw.) Nachtabschaltung oder dimmbare Systeme lässt sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren. Grundsätzlich sollten sich die Festsetzungen und die Maßnahmen immer am derzeitigen Stand der Wissenschaft orientieren.	Die Satzungsbestimmung wird als ausreichend detailliert erachtet, da alle Parameter darin aufgeführt sind, die zu beachten sind. Die betroffene Regelung wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung konkretisiert und die Details in den Maßnahmen zum Artenschutz ausformuliert, da der wesentliche Zielinhalt – die Minimierung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere – im normativen Teil der Festsetzungen bereits enthalten ist. Dabei wird berücksichtigt, dass eine vollständig „unschädliche“ Beleuchtung im Sinne des Einwenders technisch nicht existiert, sondern lediglich eine möglichst insektenfreundliche Ausgestaltung erreichbar ist. Eine konkrete Lichtplanung, wie vom Einwender gefordert, kann im Zuge der Ausführungsplanung erstellt werden, nicht jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Eine konkrete Lichtplanung im Rahmen des Bebauungsplanes wurde aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit vorhandenen in der Umgebung vorhandenen Lichtquellen im Scoping als nicht erforderlich angesehen. Die Festsetzung selbst ist so getroffen, dass sie im Hinblick auf zukünftige technische Entwicklungen offen ist und auf mögliche neue wissenschaftliche Erkenntnisse in der konkreten Ausführung der Lichtplanung reagiert werden kann. Den Änderungsvorschlägen wird deshalb nicht gefolgt.
93	M1010	Technische Aufsichtsbehörde	Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 21.05.2025 bitten Sie die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) um Rückäußerung zu der im Betreff genannten Baumaßnahme. Die Anhörung der SWM ist mittlerweile abgeschlossen. Auf Basis der übersandten / nachgereichten Pläne und Unterlagen muss festgestellt werden, dass das beantragte Bauwerk / die Abgrabung / der Verbau in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage in der Arnulfstraße liegt.	Die Technische Aufsichtsbehörde hat eine identische Stellungnahme bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben, dort ID M1006. Sie wurde im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 - Tabelle 3 (Ifd. Nr. 15, Seite 39) abschließend behandelt. Die Auflagen und Hinweise betreffen im Wesentlichen die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes und wurden bereits mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Bauplanung und -ausführung an die Planungsbezugsinstitution weitergeleitet.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Um den gesetzlichen Anforderungen des § 7 Abs. 10 BOStrab Rechnung zu tragen, wird das Einvernehmen seitens der TAB mit folgenden Auflagen erteilt: Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan, die in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlagen durchgeführt werden, sind rechtzeitig vor der Umsetzung mit den SWM MI-FW-O-B abzustimmen und ein Terminplan zu übergeben. Den SWM MI-FW-O-B ist der Bebauungsplan zuzuleiten. In den Ausführungsunterlagen der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan sind die Straßenbahnbetriebsanlage und die angrenzenden unterirdischen Verkehrsbauwerke mit Höhenkoten darzustellen. Weiter werden, um einen betriebssicheren Zustand der Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teilen davon zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 1 BOStrab beachtet werden, mit der Erteilung des Einvernehmens folgende Auflagen verknüpft: Sämtliche Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind erschütterungsarm und mit großer Sorgfalt durchzuführen. Die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage muss während der Bauarbeiten immer gewährleistet sein. Bei der Ausführung der geplanten Bauarbeiten ist zu beachten, dass durch diese Arbeiten eine Behinderung des Straßenbahnverkehrs in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz ausgeschlossen wird. Die Befahrbarkeit des Linienweges der Straßenbahnen, sowie die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage ist jederzeit zu gewährleisten. Die Ein- und Ausfahrt der Baustelle ist so zu gestalten, dass eine Nutzung des Planums der Straßenbahn ausgeschlossen wird. Eine Öffnung des Planums für den Baustellenverkehr wird nicht gestattet. Die Standsicherheit der Fahrleitungsmaste muss gewährleistet sein.	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Das Heben/Schwenken von Lasten über Fahrleitungsteilen/Betriebsanlagen der Straßenbahn ist nicht gestattet. Die Kräne sind daher technisch im Schwenkbereich wirksam zu begrenzen. Der eingeschränkte Schwenkbereich ist gegenüber den SWM MI-FW-O-B nachzuweisen. Im Bereich von Spanndrähten sind grundsätzlich Fahrzeuge (Bagger etc.) mit Höhenbegrenzung einzusetzen. Bei Arbeiten neben den Gleis- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind bei den SWM zugelassene Sicherungsfirmen / Sicherungsaufsichten nach Rücksprache mit den SWM MI-FW-O-B vom Bauherrn zu beauftragen. Zusätzlich sind die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) für Arbeiten im und neben Gleisen (DGUV Vorschriften 77) sowie die jeweiligen UVV für die spezifischen Tätigkeiten auf der Baustelle zu befolgen. Bei der Bauausführung sind die vorhandenen Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn in der Arnulfstraße zu berücksichtigen. Bei den vorgesehenen Arbeiten sind nur Fahrzeuge mit Hubbegrenzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand von min. 1,0 m zu den vorhandenen Fahrleitungsteilen und dem Lichtraum der Straßenbahn ist jederzeit einzuhalten. Änderungen an den Fahrleitungsanlagen sind mit den SWM MI-FW-O-B abzustimmen und müssen durch die TAB genehmigt werden. Für die Genehmigung ist eine gutachterliche Stellungnahme eines im Straßenbahn-Bau erfahrenen Sachkundigen vorzulegen. Die Auswahl des Sachkundigen ist Abstimmung mit den SWM MI-FW-O-B vorzunehmen. Sofern Baustelleneinrichtungsflächen in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz erforderlich werden, ist mindestens der Sicherheitsraum neben dem Fahrweg der Straßenbahn freizuhalten. Leitfähige Bauteile wie z.B. Bauzäune oder Absperrungen aus Metall sind innerhalb des Gefahrenbereichs der Fahrleitung (im Rissbereich kleiner 4 m zur Gleisachse) gegen indirektes Berühren zu schützen, wenn folgende Abmessungen der leitfähigen Bauteile überschritten werden: - Länge größer als 15 m parallel zum Gleis - Länge größer als 2 m senkrecht zum Gleis Eingesetzte Leitern und Gerüste müssen isoliert ausgeführt sein und sind stets gegen unbefugte Benutzung/Betretung zu sichern. Fahrbare Arbeitsgeräte/Gerüste sind zusätzlich gegen	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Wegrollen/Verrutschen zu sichern. Der Schutz gegen indirektes Berühren ist mit einer Rückleitung zur Fahrschiene mit einer Durchschlagsicherung herzustellen (Bahnerde). <u>Begründung:</u> Zu 1 bis 2: Gemäß § 7 Abs. 10 BOStrab hat der Unternehmer dafür zu sorgen, dass entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, wenn die Gefahr besteht, dass die Betriebssicherheit durch Maßnahmen Dritter beeinträchtigt wird. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist die SWM MI-FW-O-B als Unternehmerin über das Vorhaben und die geplanten Abläufe in Kenntnis zu setzen. Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind mit der Unternehmerin abzustimmen. <u>Zu 3 bis 15:</u> Gemäß § 2 Abs. 1 BOStrab müssen Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon so beschaffen sein, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Dabei ist auch sicherzustellen, dass Einwirkungen von Seiten Dritter so reduziert werden, dass weder die Beschaffenheit von Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon noch der Betrieb, insbesondere die Beförderung von Fahrgästen, gefährdet werden. Die Auflagen dienen der Verwirklichung dieser gesetzlichen Pflicht, wobei der sicheren Beförderung von Fahrgästen ein überragender Stellenwert zukommt. Weitere Hinweise: Lärmemissionen und Erschütterungen aus der Straßenbahnbetriebsanlage sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen. Eine grundwasserstauende Wirkung durch die Straßenbahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			vorzunehmen. Aufgrund der Problematik unterschiedlicher Potentiale zwischen neuen Bauteilen und dem Straßenbahnbauwerk werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialausgleich und die Erdung gestellt. Es wird dringend empfohlen Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Baugeräte. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Änderungen an der Straßenbahn-Infrastruktur (z.B. Versetzung eines Fahrleitungsmastes, Setzen eines provisorischer Fahrleitungsmastes, Versetzen von Wandankern) zunächst eine planrechtliche Genehmigung gem. PBefG bei der Regierung von Oberbayern einzuholen ist. Die Bearbeitungszeit der TAB für das im Anschluss notwendige Zustimmungsverfahren nach § 60 BOStrab beträgt i.d.R. 3 Monate. Bei Vorliegen zustimmungsfähiger Unterlagen kann erst nach diesem Zeitraum mit einer Genehmigung gerechnet werden. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Betriebsanlagen der Straßenbahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind. Im Bauablauf sind entsprechende Zeiträume zu berücksichtigen Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange der Straßenbahnanlage wenden Sie an die SWM MI-FW-O-B unter 089/2191-72364. Bitte bevorzugen Sie den schriftlichen Weg über das Sammelpostfach [REDACTED]. <u>Die SWM MI-FW-O-B braucht einen Abstimmungstermin mit dem Bauherrn und der Bauleitung, um den Mast und die Auflagen zu besprechen.</u> Die TAB bittet ferner um eine elektronische Kopie des Bebauungsplans. Die Landeshauptstadt München - Baureferat Ingenieurbau sowie die SWM - Ressort Mobilität erhalten je einen Abdruck dieses Schreibens. Mit freundlichen Grüßen	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
94	M1013	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat die zu berücksichtigenden denkmalpflegerischen Belange bereits in seiner ausführlichen Stellungnahme vom 31.03.2020 (Az. P-2020-1789-1_S2) vollumfänglich dargelegt. Diese besitzt nach wie vor Gültigkeit. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Identische Stellungnahmen wurden bereits in den Verfahren gem. §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgegeben und im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 abschließend behandelt. Auf die dortigen Ausführungen - in Anlage 5 - Tabelle 2, lfd. Nr. 12, Seite 17ff. (Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB) und - in Anlage 6 - Tabelle 3, ID 1048, lfd. Nr. 13, Seite 25 ff (Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird verwiesen.
95	M1019	DB AG – DB Immobilien	Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren: Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 26.08.2024 mit Z: TOEB-BY-24-186598 (CR.R O42). Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und	Es wird Bezug genommen auf die Stellungnahme vom 26.08.2024, die im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingebracht wurde und weiterhin gültig ist. Die Äußerung wurde im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss vom 05.02.2025 abschließend behandelt. Auf die dortigen Ausführungen in Anlage 6 - Tabelle 3, ID 1074, lfd. Nr. 5, Seiten 6ff wird verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen [REDACTED] gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	
96	M1026	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	Sehr geehrte Damen und Herren, die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet weiterhin die Darstellung bzw. Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6a BauNVO sowie die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kultur und Freiraum“ bzw. „Überdachter Stadtplatz mit Freiraumnutzungen, Kongress- und Tagungszentrum gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 12 bzw. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO am geplanten Standort. Nach wie vor möchten wir das Potenzial der Aufwertung und Entwicklung der denkmalgeschützten Paketposthalle hin zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit Gewerbe als relevanter Nutzung, vornehmlich im Erdgeschossbereich des Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO, besonders hervorheben. Auch die Schaffung von Wohnraum für Arbeitnehmer bewerten wir aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft grundsätzlich positiv. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich V/65 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 „PaketPost-Areal“ besteht daher seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern nach wie vor Einverständnis. Bitte beachten Sie, dass es uns aufgrund zweier Fehleranzeigen im Portal „Bauleitplanung Online“ zu den beiden Verfahren nicht möglich war, dort eine Stellungnahme abzugeben. Das Verfahren zum Bebauungsplan war zwar gelistet, aber mit dem Status	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund eines Hinweises, dass die Abgabe der Stellungnahme auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online München“ (BOM) nicht möglich war, wurden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Monitoring-Berichte für BOM geprüft, außerdem wurde die Entwickler- und Betreiberfirma um

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			„Beteiligung beendet“ versehen, und beim Verfahren zum Flächennutzungsplan war eine falsche Frist (03.07.2025) hinterlegt. Freundliche Grüße	Stellungnahme gebeten. Fehlfunktionen des Programms konnten dabei nicht festgestellt werden. Möglicherweise kam es seitens der Einwenderin zu einer Verwechslung, da in BOM mehrere Verfahrensschritte zum PaketPost-Areal aufgelistet waren, die jedoch nicht alle in der Beteiligungsphase waren. Das Fristende 03.07.2025 bezog sich auf die Anhörung des Bezirksausschusses 9 (Zeitraum 6 Wochen) im Rahmen der Wiederholung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes und damit auf das formelle Ende dieses Verfahrensschrittes.
97	1028	Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen	Sehr geehrte Damen und Herren, zu den im Betreff genannten Bauleitplänen nehmen wir wie folgt Stellung: Schloss und Parkanlage Nymphenburg sind in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung ein Gesamtkunstwerk von Weltrang. Wesentlicher Teil des Gesamtkunstwerks ist die barocke städtebauliche Komposition der Schlossanlage als Ganzes, weshalb sie nicht nur als Baudenkmal, sondern auch als Ensemble in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen ist. Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen vom 30.03.2020 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB und vom 23.08.2024 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB. Darin hatten wir, auch unter Bezugnahme auf den Landesdenkmalrat, eine Höhenreduzierung der geplanten Hochhäuser auf 60 Meter gefordert zum Schutz der Baudenkmäler Schloss Nymphenburg mit Schlossrondell und Ensemble Nymphenburg. Darüber hinaus verweisen wir auf die Stellungnahme des BLfD vom 31.03.2020, worin ebenfalls eine entsprechende Höhenreduzierung gefordert wurde, damit die Hochhäuser nicht vom Schlossrondell aus sichtbar sein werden. Diese Forderung wurde in der vorliegenden Planungsfortschreibung abermals nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach unserer letzten Stellungnahme	Die Ausführungen zu Schloss Nymphenburg sowie zur bisherigen Beteiligung an der Bauleitplanung für das PaketPost-Areal werden zur Kenntnis genommen. Die damaligen Stellungnahmen wurden im Billigungsbeschluss und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss behandelt. Insoweit wird darauf verwiesen. In der Studie zu potenziellen Auswirkungen der Planungen mit den beiden Hochhaustürmen auf das Schloss Nymphenburg wurde ergebnisoffen geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ihrerseits nun eine „Auswirkungsanalyse auf Schloss Nymphenburg“ erstellt und vorgelegt. Darin ist auch eine vergleichende Analyse mit anderen Barockschlössern enthalten. Allerdings werden dabei wesentliche Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt (s.u.). Und so kommt Ihre vergleichende Analyse zu dem Schluss, dass die Beeinträchtigung durch die geplanten Hochhäuser nur mäßig sei (sh. Fazit ab Seite 46). Die Analyse fokussiert aber zu stark auf die barocken Sichtachsen, insbesondere die beiden Hauptachsen entlang des Kanals und dabei insbesondere auf den Blick in Richtung Schloss. Der Blick vom Schloss bzw. Ehrenhof über das Schlossrondell wird dagegen im Gutachten als weniger bedeutend beurteilt. Dabei ist gerade dieser einzigartige Blick eine der absoluten Besonderheiten der Schlossanlage Nymphenburg, und somit ein Alleinstellungsmerkmal. Schloss Nymphenburg wurde bekanntlich als Sommerresidenz in der freien Landschaft erbaut, also explizit nicht in der Stadt. Obwohl die Schlossanlage Nymphenburg mittlerweile von der Millionenstadt München vollständig umschlossen ist, ist dieser Charakter einer Sommerresidenz immer noch erhalten. Dass sich dieses Bild über mehr als 350 Jahre im Wesentlichen erhalten hat, ist eine absolut bemerkenswerte, außergewöhnliche Tatsache von hoher Qualität, die bei allen anderen Vergleichsschlössern der Analyse so nicht gegeben ist. Sehr gut ablesbar ist dieser Charakter einer „Sommerresidenz auf dem Land“ einerseits bei den Kanalachsen nach Ost und West, andererseits auch bei den beiden „Durchblicken“ Richtung Blumenburg und Pasing. Insbesondere aber, wenn man den Blick über das Schlossrondell schweifen lässt. Die vorhandenen Störungen (O2-Tower 140 m hoch 3 km entfernt, Olympiaturm 291 m hoch und 4,2 km entfernt, Türme der Christkönigskirche 0,65 km entfernt) sind dabei gerade noch hinnehmbar, weil diese aufgrund deutlich größerer Entfernung, größerer Schlankheit oder viel geringeren Höhe optisch erheblich weniger ins Gewicht fallen.	als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Der für den barocken Schloss- und Städtebau typische „Fächerblick“ manifestiert sich in Nymphenburg hingegen nicht räumlich über Kanalachsen oder ähnliche Strukturen, wie ansonsten für die Zeit üblich: Die Form der „patte d'oie“, nach dem Vorbild Versailles, wurde nie realisiert und die bewusste Einbeziehung und Gestaltung einer Wechselwirkung zwischen Stadt und Schloss findet sich bei Nymphenburg nicht. Auch ist in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Aus der Anlage des Schloss Nymphenburg als Lustschloss und Sommerresidenz lässt sich zugleich schließen, dass vor allem der Blick auf das Schloss sowie der Blick ins Grüne, in die westlich angrenzende Gartenanlage gestalterisch intendiert waren; da das Schloss als Erholungsort, nicht zu Herrschaftstätigkeiten, angelegt wurde, wurde der Blick auf die Stadt nicht als Gestaltungselement in die Anlage einbezogen. Der Vergleich mit den angesprochenen bereits vorhandenen Störungen in der Umgebung wird auf Seite 43 der Studie diskutiert und wurde in der Bewertung mitberücksichtigt. Die abschließende Einschätzung der Studie, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden, ist somit nachvollziehbar und bildet eine valide Grundlage für die Abwägung.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bei der vorliegenden Planung (Bau der beiden 155 Meter hohen Türme mit je ca. 40 m Breite in nur 1,8 km Entfernung) dürfen also nicht nur primär die barocken Sichtachsen auf das Schloss betrachtet und bewertet werden, wie in der Auswirkungsanalyse, sondern insbesondere der nahezu 180 Grad umfassende Fächerblick über die geschlossene Rondellmauer mit dahinterliegender Baumkulisse in den Himmel. Dieser Fächerblick ist absolut einzigartig! Er ist ein wesentlicher Bestandteil des Münchner Stadtbilds, der geschützt und erhalten werden muss. Aufgrund der oben beschriebenen unzutreffenden Annahme, wird unter 4.3 der Auswirkungsanalyse „Abwägung und Fazit“ das schützenswerte Merkmal „Schlossrondell“ daher unzutreffend bewertet. Die an die HIA-Systematik angelehnte Bewertung der Auswirkungen auf das Schlossrondell müsste hier „hochgradig negativ“ statt nur „mäßig negativ“ lauten. Somit ist weiterhin festzustellen, dass die Errichtung der beiden Hochhäuser an der Paketposthalle aufgrund ihrer großen Höhe und Massivität in nur geringer Entfernung zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Baudenkmals Schloss Nymphenburg mit Schlosspark und vor allem des Ensembles Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen führen würde. Diese Beeinträchtigung kann nur vermieden werden, indem die Höhe der Hochhäuser im Bebauungsplan auf maximal 60 Meter festgesetzt wird. Vorsorglich sei nochmals darauf hingewiesen, dass der über dem Nördlichen Schlossrondell sichtbare O2-Tower keine Rechtfertigung sein kann, den schützenswerten Fächerblick weiter und noch viel gravierender zu beeinträchtigen!	Zusätzlich wurde die Sichtbarkeit der geplanten Hochhaustürme vom Schloss bzw. Schlossrondell und Park für jeweils mehrere Standorte in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung geprüft. Die Simulationen zeigen, dass die beiden Türme vom Schlossrondell aus je nach Standort deutlich in Erscheinung treten werden, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Schlossanlage zu erwarten ist. Im Schlosspark sind die beiden Hochhaustürme nur an einem Standort am Badener See mit bis zu 7 Geschossen über der Baumkulisse sichtbar. Die Auswirkungen auf den Schlosspark sind somit als sehr gering einzustufen. Aus den Ergebnissen der beiden o.a. Gutachten lässt sich somit kein Erfordernis ableiten, die Planung hinsichtlich der Gebäudehöhen anzupassen. Diesbezüglich wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mit freundlichen Grüßen	
98	1029	Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V.	Sehr geehrte Damen und Herren, Das Vorhaben der zwei Hochhäuser der „Büsch! Türme“ im PaketPost - Areal beeinträchtigt in nicht akzeptabler Weise das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Schloss Nymphenburg inkl. seiner Gartenanlagen und dem vorgelagerten Schlossrondell. Der DGGL - Landesverband Bayern-Süd e.V. erhebt hier Einwendungen gegen die geplante Festsetzung von zwei jeweils 155 m hohen Hochhäusern im Bebauungsplan Nr. 2147. Wir beziehen uns auf das Schreiben des Münchner Forums, [REDACTED] Arbeitskreis Öffentliches Grün vom 22.6.2025 und teilen in vollem Umfang die aufgeführten Einwendungen gegen das Projekt sowie die erwähnten Stellungnahmen zahlreicher Institutionen. Die in Auftrag gegebene „Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ von RHA Reicher Haase Assoziierte Architekten Aachen in Kooperation mit Büro für Denkmalpflege Dr. Christian Behrer, Regensburg können wir in vielen Punkten nicht nachvollziehen. Die Hochhaustürme dieser Höhenkategorie werden bei Realisierung nachweislich nicht nur von der Schlossterrasse und der Hauptachse, sondern auch von mehreren Standorten im Park und insbesondere vom Schlossrondell aus gesehen werden! Hier verweisen wir auf die „Untersuchung zur Stadtbildverträglichkeit der Hochhausgruppe am Birketweg/ Friedenheimer Brücke Hochhauscircle München“, die im Juli 2002/ April 2003 bereits im Auftrag der Grundstückseigentümer, der DB Immobilien/ Vivico und mit Unterstützung der Landeshauptstadt München, Planungsreferat vom Architekturbüro Detlef Schreiber, Dipl.Ing. Regierungsbaumeister, Architekt BDA DWB Hon. FAIA durchgeführt wurde	Das hier genannte Schreiben des Münchner Forums wird in dieser Tabelle unter ID M1036 Nr. 38 ausführlich behandelt. Die hier angesprochene Studie zu potenziellen Auswirkungen der Planungen mit den beiden Hochhaustürmen auf das Schloss Nymphenburg befasst sich vorrangig mit der historischen Entwicklung der Schlossanlage sowie dem Verhältnis zwischen Schloss und Stadt. Es wurde vor allem geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Daraus wird eine Einschätzung hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schlossanlage durch die geplanten Hochhaustürme abgeleitet. Zusätzlich wurde die Sichtbarkeit der geplanten Hochhaustürme vom Schloss bzw. Schlossrondell und Park für jeweils mehrere Standorte in einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung geprüft. Die Simulationen zeigen, dass die beiden Türme vom Schlossrondell aus je nach Standort deutlich in Erscheinung treten werden, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Schlossanlage zu erwarten ist.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			(siehe Anlagen). Der Standort der „Büschl Türme“ ist nahezu gleich dem Standort der seinerzeit in der Untersuchung zugrunde gelegten Hochhausplanungen. In einem weiteren „Fachgutachten zur Stadtbildverträglichkeit UP am Birketweg zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926“ 1.Fassung Juni 2005/ Endfassung Oktober 2005 von Claudia Schreiber Dipl.Ing.Architekt Regierungsbaumeister BDA DWB Architektur und Stadtplanung GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde dann mit Grafiken und Fotomontagen bewiesen, dass bei abgemilderter Höhenentwicklung von maximal bis zu 60 m Höhe vom Nymphenburger Schloss Areal keine Hochhäuser mehr wahrgenommen werden können. Nicht nur Stadtbild, Erscheinungsbild und Silhouette, sondern auch das Wohlbefinden der Besucher und Nutzer in den Schlossanlagen werden durch das „Auftauchen“ der Türme am Horizont extrem gestört. Es muss in einer Großstadt wie auch München - wie Sie wissen - weiterhin und in ewiger Zukunft klimatisch und für die Psyche gesundheitsfördernde Grünräume geben, in denen ein wirkliches Parkerlebnis ungestört von Architektur und sonstigen parkfremden Elementen möglich ist. Im Falle des Nymphenburger Schloss- und Parkensembles kommen noch die historische Bedeutung, der Weltrang und die Besucherattraktivität des Objekts hinzu. Die Türme dürfen aus solchen Gründen nicht in dieser Dimension entstehen oder im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wie in der Stellungnahme von Herrn Bäumler, Münchner Forum zitiert, sollte die Thomas Mann'sche „Menschlichkeit“ in der Stadt erhalten bleiben. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen. Danke. Mit freundlichen Grüßen	Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat entsprechend der anerkannten Kriterien 12 Standorte im Nymphenburger Schlosspark geprüft. Die beiden Hochhaustürme wären lediglich vom Standort mit der Nr. 27 - Badener See aus, mit bis zu 7 Geschossen über der Baumkulisse sichtbar. Das Gutachten beurteilt die Auswirkungen auf den Schlosspark wie folgt: die beiden Hochhaustürme treten ohne markante und signifikante Wirkung im Hintergrund des Sichtraums in Erscheinung. Die Auswirkungen auf den Schlosspark und das Wohlbefinden der Besucher*innen sind somit als sehr gering einzustufen. Der Nymphenburger Park wird auch künftig ein gesundheitsfördernder Grünraum bleiben, der ein authentisches Parkerlebnis ermöglicht. Die Hochhäuser haben darauf keinen Einfluss, da sie nicht innerhalb des Parks selbst errichtet werden, sondern lediglich im weiteren Umfeld. Die denkmalgeschützte Parkanlage sowie die Nutzung und Aufenthaltsqualität des Parks bleiben nahezu unberührt. Die ökologische Qualität des Parks sowie die bestehenden Grünstrukturen bleiben unverändert. Flora, Fauna und die bedeutenden Erholungsfunktionen des Parks werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle 1a **Anwaltlich vertretene Einwendungen**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

- PaketPost-Areal –

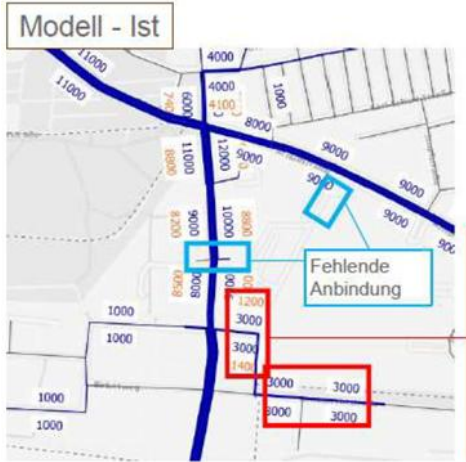
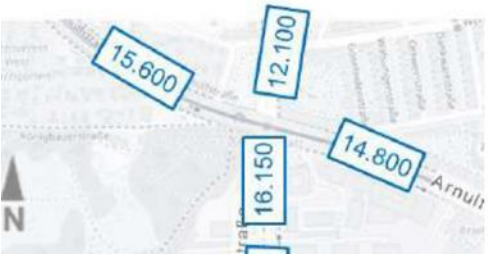
(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
1	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs	Belange des Verkehrs in Gestalt der Leichtigkeit und Funktionsfähigkeit des Verkehrs sind grundsätzlich abwägungsrelevante Belange jedweder Fach- und Bauleitplanung (BVerwG 23.01.1992 – 4 NB 2.90; 12.09.2013 – 4c 8.12;13.07.2010 – 9b 103.09; Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 115). Belange des Verkehrs haben herausgehobene Bedeutung (Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 Rn 75). Ein Vorhaben ist insbesondere dann wegen unlösbarer Planungskonflikte nicht genehmigungsfähig, wenn es zur Überlastung von Verkehrsadern oder Erschließungsstraßen, insbesondere Verkehrsknotenpunkten, führt. Der Belang ist vor dem Hintergrund des Abwägungsgebots, das dem Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung zu genügen hat, besonders relevant, es sind alle vorhandenen und neu entstehenden Konflikte, die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehen oder durch dieses ausgelöst werden in die Abwägung einzustellen, zu adressieren und zu bewältigen. Führt ein Vorhaben zur planbedingten Überlastung einer Erschließungsstraße, liegt eine abwägungsfehlerhafte Erschließung vor (BVerwG, 06.12.2000 – 4 NB 59/00; EZBK, BauGB, 156. EL 2024, § 1 Rn. 167), selbiges gilt für den Einbezug einer bereits überlasteten Erschließungsstraße. Die verkehrlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2147 werden im zugehörigen Verkehrsgutachten Vössing Ingenieure vom 18.06.2024 behandelt, ferner befindet sich bei den ausgelegten Unterlagen ein Dokument „Erschließungskonzept Paketposthalle“ sowie ein „Mobilitätskonzept“ jeweils der Systematika SRL. Das Verkehrsgutachten bildet entsprechend der üblichen Vorgehensweise einen Analysefall, einen Prognose-Nullfall und einen Prognose-Planfall, es gelangt zu dem Ergebnis, dass sowohl im Analyse als auch in Prognosefällen sämtliche für die Erschließung herangezogenen Knoten leistungsfähig sein sollen. Die von uns vertretenen Einwendungsführer haben die RegioConsult Verkehrs- und Umweltmanagement [REDACTED] GbR mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung beauftragt, welche beigefügt wird als Anlage 1 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben].	Kenntnisnahme Auf die hier angesprochenen Themen wird nachfolgend in der Erwiderung zur anwaltlichen Stellungnahme im Einzelnen eingegangen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auf die Stellungnahmen der RegioConsult vom Februar 2025, Anlage 1 nehmen wir Bezug und machen diese zum Bestandteil des Einwendungsschriftsatzes. Wie in der Stellungnahme RegioConsult sowie nachfolgenden Ausführungen im Einzelnen dargestellt, ist die Verkehrsuntersuchung unvollständig, es fehlen ihr wesentliche Aussagen und Angaben, um diese im Sinne einer Überprüfung von Prognoseentscheidungen entsprechend der Vorgaben der Rechtsprechung prüfen zu können. Die Verkehrsuntersuchung ist aber auch inhaltlich fehlerhaft, es werden mit handwerklich fehlerhaften Methoden zu geringe Verkehrsaufkommen berechnet, so dass die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knoten nicht belastbar ist. Auch ist die Verkehrsuntersuchung somit nicht geeignet, die Abwägungsentscheidung zu tragen, da sie tatsächlich um erhebliche Größenordnungen zu geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen aufzeigt.	Es wird nachfolgend dargestellt, dass weder methodische noch inhaltliche Fehler bei der Erstellung der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2147 vorliegen. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Verkehrsuntersuchung von Vörsing Ingenieure, des Mobilitätskonzepts sowie der daraus fachlich korrekt abgeleiteten Entscheidungen ist gegeben.
2	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Unvollständige Verfahrensunterlagen	Die Verfahrensunterlagen sind insoweit unvollständig, als dass die soeben in Bezug genommene Verkehrsuntersuchung wesentliche Daten und Parameter nicht benennt, sondern lediglich als Ergebnis voraussetzt. Nach ständiger Rechtsprechung sind einer Planung zugrunde liegende Prognosen gerichtlich voll darauf nachprüfbar, ob sie unter Anwendung einer fachspezifischen Methode den maßgeblichen Sachverhalt zutreffend und vollständig ermitteln, entscheidungserhebliche Gesichtspunkte erkennen und den Verlauf der Entwicklung nicht fehlerhaft einschätzen (BVerwG 05.12.1986 – 4 C 13.85; BayVG 07.06.2000 – 26 N 9932/07; HessVG 18.03.2008 – 2 c 1092/06). Spiegelbildlich muss es dem Einwendungsführer möglich sein, angewandte Prognosen gerade auf die Einhaltung dieser Standards zu prüfen. Die Verkehrsuntersuchung enthält in wesentlichen Teilen eine Prognose, nämlich den Prognose-Nullfall bezüglich des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und seiner Umgebung sowie den Prognose-Planfall, der die konkreten verkehrlichen Auswirkungen darstellen soll; auch die Entwicklung des Verkehrs und die Zunahme ausgelöst durch das Vorhaben selbst sind denknotwendig prognostischer Natur. Es fehlen aber wesentliche Angaben in der Verkehrsuntersuchung: – Es fehlt die Darstellung der Quelle-Ziel-Matrizen und der Eingangsgrößen bei den in der Untersuchung enthaltenen Berechnungsvorgängen,	Die Berechnungswege sind im Verkehrsgutachten erläutert, so sind auch die Eingangswerte der Mobilitätsparameter der Berechnung nach dem Bosserhoff-Verfahren in Anlage 2.1 dargestellt. In Kapitel 2.1 ist erläutert, dass die Verkehrszählung per Video über 24 h ohne Personaleinsatz am 21.06.2023 durchgeführt wurde. Damit sind alle weiteren Ausführungen der anwaltlichen Stellungnahme und des Gegengutachtens zu einer Zählung am 23.06.2023 nicht nachvollziehbar und somit hinfällig, da es diese nicht gegeben hat. Üblicherweise wird nur mit einer Verkehrszählung bei B-Planverfahren gearbeitet. Der Tag der Zählung wird unter standardisierten Bedingungen ausgewählt (Di - Do, keine Ferientage etc.). Weitere Zählungen aus 2022 und 2024 der Landeshauptstadt München bestätigen die Erhebungsergebnisse. Die Aussage bezüglich der fehlenden Darstellung des methodischen Vorgehens ist falsch. Das

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			vergleiche RegioConsult, S. 11. Es werden in der Untersuchung nicht die jeweiligen Rechnungsparameter der einschlägigen Programme angegeben, sondern nur die Ergebnisse präsentiert. – Es fehlen jedwede konkreten Angaben dazu, mit welchen Instrumenten, auf welcher Datenbasis und aufgrund welcher Erforderlichkeit durch welche Mitarbeiter und mit welcher Methodik die Verkehrszählung vom 23.06.2023, die die wesentliche Größe der Verkehrsuntersuchung darstellt, vorgenommen wurden. – In die Erschließung des Gesamtareals ist die geplante Großtiefgarage erheblich mit eingebunden. Ausweislich des Billigungsbeschlusses der Landeshauptstadt München, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26/V 15429, dort S. 114 wurden die Leistungsfähigkeiten der Abfertigungssysteme an den Anbindungsstellen zur Großtiefgarage mittels einer Micro-Simulation untersucht. Weder in der vorbezeichneten Sitzungsvorlage noch im Verkehrsgutachten werden hierdurch die konkreten Simulationsbedingungen, die Simulationsparameter und die Ergebnisse benannt oder näher erläutert, es erfolgt lediglich in 2 Sätzen die ich in den Unterlagen nicht wiederfindende Behauptung, Leistungsfähigkeit der Abfertigungssysteme an den Anbindungen zur Großtiefgarage sei mittels Micro-Simulation untersucht worden.	Vorgehen ist in den Kapiteln 2, 3 und 4 des Verkehrsgutachtens erläutert. Ein Bezug zur angesprochenen Verkehrszählung vom 23.06.2023 kann nicht hergestellt werden, da die Verkehrszählung am 21.06.2023 stattgefunden hat. Hinsichtlich der Micro-Simulation handelt es sich um eine Plausibilisierung für den späteren Betrieb, die den Anforderungen der Bauleitplanung genügt. Alles weitere obliegt der späteren konkreten Objektplanung.
3	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung, tatsächlich zu erwartende höhere Verkehrszahlen	Die Verkehrsuntersuchung ist jedoch auch inhaltlich-methodisch fehlerhaft, sie unterschätzt systematisch die zu erwartenden Verkehrsauswirkungen des Vorhabens. Sie kann daher nicht taugliche Grundlage einer fehlerfreien Abwägungsentscheidung sein.	Das induzierte Verkehrsaufkommen wurde mit für München üblichen Mobilitätsparametern berechnet. Das Argument wird in seiner Pauschalität zurückgewiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
4	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung, tatsächlich zu erwartende höhere Verkehrszahlen Methodisch fehlerhafte Ermittlung des Analyse-Falls	Die Verkehrsuntersuchung bildet zunächst entsprechend der üblichen Vorgehensweise einen Analyse-Fall, d. h. eine Abbildung des Status quo bezüglich des Verkehrsaufkommens der Erschließungsstraßen für das Vorhabenareal (Verkehrsuntersuchung, S. 20 ff.). Im Gutachten RegioConsult, dort Kapitel 3, insbesondere S. 13 ff. und 62 ff. ist aufgezeigt, dass die Verkehrsuntersuchung bei der Bildung des Analyse-Falls methodisch fehlerhaft vorgeht. Die Landeshauptstadt München stellt Verkehrsdaten und Verkehrsmengen-Karten zur Verfügung. Ausweislich der Verkehrsuntersuchung, Seite 20, wurden für die Untersuchung des Analyse-Falls Daten der Verkehrsmengen-Karten zur Verfügung gestellt. Diese wurden jedoch für die Bildung des Analyse-Falls sodann nicht verwendet. Wie in der Verkehrsuntersuchung, S. 8 ausgeführt, wurde stattdessen direkt auf die Ergebnisse einer Verkehrserhebung vom 21.06.2023 zurückgegriffen. Wie bereits ausgeführt, wird diese Verkehrszählung lediglich erwähnt und ihre Ergebnisse werden als Anlage 1 der Verkehrsuntersuchung beigelegt, genauer methodisch beschrieben wird sie nicht. In der Verkehrsuntersuchung wird aufgezeigt, dass die Verkehrszählung am 21.06.2023 erhebliche Abweichungen von den Daten aus dem Analyse-Modell der Landeshauptstadt München ergab. Dies ist nachvollziehbarerweise und auch nach den Ausführungen des Gutachtens RegioConsult dann Anlass, die Daten des Verkehrsanalyse-Modells der Landeshauptstadt München nicht unverändert zugrunde zu legen, sondern zu prüfen und den Widerspruch aufzulösen. Die Verkehrsuntersuchung stellt aber keine weiteren Untersuchungen an sondern legt, ohne den Widerspruch aufzuklären, die Ergebnisse eines einzigen Zähltags als Analysefall zu Grunde. Es wird insoweit keine breitere Datenbasis geschaffen und nicht geprüft, ob eine einmalige Ausnahme vorlag als am 21.06.2023 gezählt wurde, es werden bei zwei sich widersprechenden Datengrundlagen schlicht die (für das Vorhaben deutlich günstigeren) Daten der Verkehrszählung unverändert und 1:1 für den Analyse-Fall zugrunde gelegt. Diese weichen aber in ganz erheblichen Größenordnungen von den Daten des Verkehrs-Modells der Landeshauptstadt München ab. So summieren sich die Fahrtbewegungen auf der Arnulfstraße westlich der Wilhelm-Hale-Straße auf 17.000 Fahrtbewegungen Richtung Westen und	Es kann modellbedingt zu Abweichungen zwischen den gezählten Verkehrsmengen und den Verkehrsmengen im Analysemodell kommen. Diese Abweichungen sind im Analyse- und Prognosemodell systematisch gleich bzw. unterscheiden sich nur in geringem Umfang, so dass die Veränderung zwischen Analyse- und Prognose-Modell auf das gezählte Verkehrsaufkommen angewendet werden kann. Zum Einwand, dass das Analyse-Modell hätte neu kalibriert werden müssen, wird ausgeführt, dass es nicht üblich ist, für einzelne Verkehrsuntersuchungen das Gesamtverkehrsmodell eines Großraums kleinteilig nach zu kalibrieren, da der Aufwand zu groß ist, um signifikante Unterschiede herauszuarbeiten. Weiterhin könnten Widersprüche zwischen einzelnen Untersuchungsobjekten bzw. -teilräumen innerhalb der Stadt entstehen. Das Gesamtverkehrsmodell bildet dagegen gerade die einheitliche Bearbeitungsgrundlage für eine Vielzahl parallellaufender Untersuchungen, um mit der gleichen Methodik Abwägungsentscheidungen in Bebauungsplanverfahren belastbar treffen zu können. Grundsätzlich ist es Aufgabe eines Gutachtens, Unterschiede der aktuellen Verkehrslage zu Modellwerten des herangezogenen Analyse-Modells zu erheben, wie durch die entsprechende Verkehrszählung (vom 21.06.2023) erfolgt. Dass sich dabei, wie in diesem Fall, Abweichungen zu den Modellwerten ergeben, ist angesichts der gut dokumentierten Veränderungen im Verkehrsverhalten der Bevölkerung im Vergleich von 2023 (Jahr der Zählung) zu 2019 (Kalibrierungsjahr des Analyse-Modells) durchaus plausibel. Die einschneidende Erfahrung der Corona- Pandemie und die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			22.000 Richtung Osten, östlich der Arnulfstraße auf 17.000 Richtung Westen und 18.000 Richtung Osten:  Auszug Verkehrsdaten LHM – Analysefall Verkehrsgutachten, S, 20 In der auf Basis der Daten der Verkehrszählung gebildeten Darstellung der werktäglichen Verkehrsmengen werden westlich der Wilhelm-Hale-Straße auf der Arnulfstraße nur 15.600 und östlich nur 14.800 Fahrtbewegungen zugrunde gelegt, was für die wesentliche Arnulfstraße eine Reduzierung von ganzen 6.400 Kfz pro 24 Stunden und östlich davon immer noch von 2.200 bis 3.000 Kfz pro 24 Stunden darstellt. 	damit u.a. einhergehende flächendeckende Verbreitung von Home-Office, haben zu einer nachhaltigen Veränderung im Mobilitätsverhalten der Münchner*innen geführt. Zusätzlich wird die vorliegende Zählung vom 21.03.2023 durch eine vorhergehende Zählung vom 22.11.2022 an gleicher Stelle (16.500Kfz/26h), sowie weiteren vom 17.10.2023 (Romanplatz/Arnulfstr. – 16.500Kfz/24h) und vom 06.04.2016 (Arnulfstr./Steubenplatz – 22.500Kfz/24h) bzw. vom 13.02.2019 (Romanplatz/Arnulfstr. – 21.000Kfz/24h) mit vergleichbaren Werten gestützt. Durch ältere Zählungen bspw. vom 06.09.2016 (Arnulfstr. / Steubenplatz – 22.500Kfz/24h) bzw. vom 13.02.2019 (Romanplatz/Arnulfstr. – 21.200Kfz/24h) wird hingegen die korrekte Kalibrierung des Analyse- Modells auf das Jahr 2019 bestätigt. Im vorliegenden Gutachten von Vössing Ingenieure vom 18.06.2024 wird demnach zurecht die Verkehrszählung vom 21.06.2023 für die weiterführenden Berechnungen verwendet, da die Werte des Analyse- Modells für das Planungsgebiet offensichtlich veraltet waren.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auszug Verkehrsgutachten – DTVw, S. 21 Auf der Friedenheimer Brücke werden in nördlicher und südlicher Richtung im Verkehrsmodell der Landeshauptstadt München zusammen 25.000 Kfz pro 24 Stunden ausgewiesen,  Auszug Verkehrsdaten LHM – Analysefall Verkehrsgutachten, S, 20 durch die Verkehrszählung und das hieraus gebildete Modell werden nur noch 17.215 Kfz pro 24 Stunden ausgewiesen, was eine Reduzierung um 7.750 Kfz pro 24 Stunden ergibt.  Auszug Verkehrsgutachten – DTVw, S. 21	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung																																				
			Es ergeben sich insgesamt erhebliche Unterschiede zwischen den Verkehrsdaten der LHM und der Verkehrszählung, von RegioConsult zusammengefasst wie folgt: Tabelle 5: Vergleich Analysefall LHM mit „Analysefall“ VÖSSING <table><tr><th></th><th>Analysefall LHM</th><th>Analysefall Verkehrsuntersuchung</th><th>Differenz Analysefälle</th></tr><tr><td>Arnulfstraße</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>westlich Wilhelm-Hale-Straße</td><td>22.000</td><td>15.600</td><td>-6.400</td></tr><tr><td>östlich Wilhelm-Hale-Straße</td><td>17.000</td><td>14.800</td><td>-2.200</td></tr><tr><td>östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1</td><td>18.000</td><td>15.000</td><td>-3.000</td></tr><tr><td>Wilhelm-Hale-Straße</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>südlich Arnulfstraße</td><td>23.000</td><td>16.150</td><td>-6.850</td></tr><tr><td>nördlich Birketweg</td><td>17.000</td><td>16.700</td><td>-300</td></tr><tr><td>Friedenheimer Brücke</td><td>25.000</td><td>17.250</td><td>-7.750</td></tr></table> Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis Vössing Ingenieure (18.06.2024): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" – Schlussbericht, S. 20 und S. 21 Wie im Gutachten RegioConsult dargestellt und ohne weiteres nachvollziehbar, ist es methodisch fehlerhaft, das Ergebnis eines einzelnen Tages von Verkehrszählungen ohne weitere Hinterfragung der Ursache für die Abweichung zum Analyse-Modell der Landeshauptstadt München zugrunde zu legen. Es hätten die Ergebnisse durch mehrere Tage an Verkehrszählungen validiert werden und die Ursachen der Abweichung zum Verkehrs-Modell der Stadt München hinterfragt werden müssen. In der Nacht vom 22.06.2023 auf 23.06.2023 zog beispielsweise das Unwettertief „Lambert“ über Südwest- und Westdeutschland und verursachte heftige Hagelschäden, möglicherweise kann z. B. diese Ankündigung auch in nicht direkt betroffenen Gebieten zu einer Reduzierung des Verkehrs führen, eine Validierung über mehrere Tage wäre notwendig gewesen. Statt die Ergebnisse eines einzelnen Zähltages zu nehmen und hieraus einen behaupteten durchschnittlichen werktäglichen Tages-Verkehr abzuleiten, hätte das Analyse-Modell neu kalibriert werden und die Ergebnisse mit Verkehrszählungen über mehrere Tage validiert werden müssen.		Analysefall LHM	Analysefall Verkehrsuntersuchung	Differenz Analysefälle	Arnulfstraße				westlich Wilhelm-Hale-Straße	22.000	15.600	-6.400	östlich Wilhelm-Hale-Straße	17.000	14.800	-2.200	östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1	18.000	15.000	-3.000	Wilhelm-Hale-Straße				südlich Arnulfstraße	23.000	16.150	-6.850	nördlich Birketweg	17.000	16.700	-300	Friedenheimer Brücke	25.000	17.250	-7.750	Die Darstellung in Tabelle 5: Analysefall LHM mit „Analysefall“ Vössing ist fachlich unglücklich gewählt. Für die Erstellung des Prognosefalls wurde aufgrund der aktuellen Zählung, wie vorab beschrieben, zurecht nicht das Analyse- Modell 2019 herangezogen, sondern die aktualisierte Variante. Mit dieser sollte entsprechend des Ergebnisses der Modellierung verglichen werden. Der Vergleich zeigt, dass die Modellierung von 2019 eine Zunahme der Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2023 prognostiziert. Infolge der Veränderungen insbesondere durch die Corona-Pandemie zeigt die Verkehrszählung aus 2023 (und spätere), dass sich die Verkehrsmengen reduziert haben. Damit ist folgerichtig darauf abgestellt worden. Die 24 Stunden Verkehrszählung per Video an einem Werktag stellt eine übliche, anerkannte und repräsentative Methode dar den Verkehr zu erfassen. Es wird auf die Antwort für Einwendung Nr. 2 und Nr. 5(2) verwiesen. Ein Bezug auf die angeführte Wetterlage am 22.06.2023 und 23.06.2023 kann nicht hergestellt werden, insbesondere da die Verkehrszählung am 21.06.2023 stattgefunden hat.
	Analysefall LHM	Analysefall Verkehrsuntersuchung	Differenz Analysefälle																																					
Arnulfstraße																																								
westlich Wilhelm-Hale-Straße	22.000	15.600	-6.400																																					
östlich Wilhelm-Hale-Straße	17.000	14.800	-2.200																																					
östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1	18.000	15.000	-3.000																																					
Wilhelm-Hale-Straße																																								
südlich Arnulfstraße	23.000	16.150	-6.850																																					
nördlich Birketweg	17.000	16.700	-300																																					
Friedenheimer Brücke	25.000	17.250	-7.750																																					

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
5	M1034	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung, tatsächlich zu erwartende höhere Verkehrszahlen Methodisch fehlerhafte Ermittlung des Prognose-Nullfalls	Als Folge des fehlerhaft abgebildeten Analyse-Falls wird auch der Prognose-Nullfall, d. h. die prognostizierte Entwicklung unter Berücksichtigung sämtlicher als fertiggestellt vorauszusetzende Infrastrukturmaßnahmen ohne das geplante Vorhaben, fehlerhaft ermittelt. Ausweislich der Verkehrsuntersuchung, S. 23, wurde hierbei dann doch wieder auf die Verkehrsdaten der Landeshauptstadt München zurückgegriffen. Es wurde die Verkehrsprognose der Landeshauptstadt München 2035 zugrunde gelegt und sodann die prozentuale Veränderung der LHM Analyse 2019 zur Prognose der LHM 2035 ermittelt. Zur Bildung des Prognose – Nullfalls wurden die Ergebnisse der Verkehrszählung im selben prozentualen Verhältnis wie hier ermittelt fortgeschrieben bzw. hochgerechnet. (1) Hier ist zunächst nicht widerspruchsfrei aufklärbar, warum der Analyse-Fall 2019 aus den Verkehrsdaten der Landeshauptstadt München schlichtweg gar nicht für die Bildung des Analyse-Falls berücksichtigt wird, sondern die – möglicherweise eben zufällig günstigen – Daten des 21.06.2023 angesetzt werden, andererseits aber dann das Verkehrs-Modell für die Bestimmung der prozentualen Entwicklung doch wieder dienen soll. Wird das Ergebnis des Verkehrs-Modells für die Bildung des Analyse-Falls nicht angewandt, weil es hier offenbar aus Sicht des Verkehrsgutachters keine zutreffenden oder plausiblen Daten liefert, erschließt sich nicht, warum das für die Entwicklung bis 2035 und somit auch die prozentuale Entwicklung anders sein soll. (2) Die bloße Hochrechnung entspricht nicht dem Stand der Technik, vergleiche Gutachten RegioConsult, S. 63. Es hätte das Modell neu kalibriert und die Ergebnisse validiert werden müssen.	Auf die Verkehrszählung und die Hochrechnung zum Prognosenullfall über die Änderung im Modell wurde bereits eingegangen. Eine überschlägige Plausibilitätsprüfung der Verkehrsprognose ergab, dass das städtische Verkehrsmodell für die weitere Bearbeitung der Verkehrsuntersuchung geeignet ist. Die Gutachter können davon ausgehen, dass das Modell eine valide Datenbasis ist. Bereits zu Beginn von M1034 Nr. 4 wird begründet, warum für die Erstellung des Prognosefalls zurecht nicht das Analyse- Modell 2019 herangezogen wurde, sondern zu Recht die aktualisierte Variante. Es ist deutlich ersichtlich, dass die Modellierung von 2019 eine Zunahme des Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2023 prognostiziert. Diese Einschätzung hat sich geändert. Es wird nachvollziehbar dargestellt, dass nicht die günstigsten, sondern die korrekten Daten und folgerichtig auch prozentual die korrekten Entwicklungen abgebildet wurden. Das Verkehrsmodell der Region München wurde im Auftrag von MVG, MVV und Mobilitätsreferat der LH München von der PTV Group erstellt. In die Erstellung fließen alle relevanten Eingangsdaten wie Strukturdaten, Mobilitätsverhalten und Verkehrsangebot ein. Die Erstellung des Modells basiert auf den Vorgaben der FGSV und wurde unabhängig von Prof. Friedrich (Universität Stuttgart) geprüft. Zum Vorwurf der fehlenden Neukalibrierung wird auf ID M1034, Nr. 4 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			(3) Unabhängig hiervon wird die Verkehrsprognose 2035 jedenfalls über diese prozentuale Hochrechnung der Ergebnisse der Verkehrszählung zumindest mittelbar in der verkehrstechnischen Untersuchung herangezogen. Es wird nicht angegeben, welche Annahmen der Verkehrsprognose 2035 zugrunde liegen, die Ergebnisse werden zugrunde gelegt ohne die Herleitung der entsprechenden Verkehrsmengen ersichtlich zu machen. Es ist weder nachvollziehbar noch prüfbar, welche Grundannahmen das Verkehrs-Modell 2035 ansetzt, um zu bestimmten Verkehrsmengen prognostisch zu gelangen. Dies bedingt die Fehlerhaftigkeit und Unvollständigkeit der Verfahrensunterlagen, wie oben bereits ausgeführt. Im Rahmen einer Verkehrsprognose kommt der planenden Körperschaft ein Diagnosespielraum zu, der der gerichtlichen Nachprüfung auch in entzogen ist, Voraussetzung für dessen Anwendung ist jedoch, dass der Sachverhalt zutreffend ermittelt und auf Prognosebasis fehlerfrei dargestellt wird (BVerwG 17.01.1986 – 4 C 06.07; OVG Bremen 21.11.2006 – 1 D 79/06). Vergleiche OVG Münster, 24.03.2011 – 11D 31/11.AK: <i>Eine Verkehrsprognose unterliegt nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Sie ist lediglich darauf hin zu überprüfen, ob sie methodisch einwandfrei erarbeitet worden ist, nicht auf unrealistischen Annahmen beruht und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden ist.</i> Aus diesem Prüfungsspielraum der Gerichte ergibt sich, dass die notwendigen Informationen, um die Verkehrsprognose im genannten Umfang auf deren methodische Richtigkeit und die realistische Einschätzung der zugrunde liegenden Annahmen überprüfen zu können, Teil der ausgelegten Unterlagen sein müssen. Ein Gericht kann und wird die Verkehrsprognose auf die genannten Punkte hin nur prüfen, wenn die Einwandführer sich entsprechend mit den Prognosen auseinandersetzen konnten und dementsprechend ausgeführt haben. Vorliegend ist eine Prüfung der Prognose auf die Richtigkeit der zugrunde liegenden Annahmen und die methodische Richtigkeit nicht möglich, weil für die künftige Verkehrsentwicklung lediglich die Ergebnisse der Prognose bekannt gegeben werden, es wird nicht näher dargelegt, auf Basis welcher Annahmen diese Ergebnisse erreicht werden. Die verkehrstechnische Untersuchung legt bestimmte Verkehrsentwicklungen im Hinblick, beispielsweise auf den	s. auch M 1034, Nr. 4 Das der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegende Verkehrsmodell wurde 2019 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt wurde von einer Fertigstellung der 2. Stammstrecke bis 2035 ausgegangen. Grundsätzlich werden für entsprechende Untersuchungen stets die neuesten verfügbaren Versionen des Verkehrsmodells herangezogen, die nach bestem Wissen und Gewissen den aktuellen Stand der Planungen und Strukturdaten abbilden. Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert auch eine Prognose der zukünftigen überschaubaren Auswirkungen der Planung. Die Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnis-mittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten (BVerwGE 56, 110; 69, 256 (721). Planerische Entscheidungen, die auf Grund einer prognostischen Einschätzung zukünftiger tatsächlicher Entwicklungen getroffen werden müssen, sind hinsichtlich ihrer Prognose daher ggf. selbst dann rechtmäßig, wenn sich die Prognosen aus späterer Sicht als unrichtig erweisen. Entscheidend ist die Frage, ob die Prognose - wie hier - fehlerfrei erstellt worden ist. Ein

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			motorisierten Individualverkehr und die Frequenz der Knotenpunkte zugrunde, die sie dem besagten Gesamtverkehrsmodell 2035 der Landeshauptstadt München entnommen hat. Wie aber wiederum diese Verkehrsmengen durch die Landeshauptstadt München und die Antragstellerin bzw. deren Tochterunternehmen prognostiziert wurden, welche angenommenen Entwicklungen hier Eingang gefunden haben und wie methodisch vorgegangen wurde, ergibt sich nicht aus den Verfahrensunterlagen. Dies ist im Übrigen auch nicht aus einer allgemein zugänglichen Quelle zu entnehmen, da das Gesamtverkehrsmodell der Landeshauptstadt München nicht veröffentlicht ist. (4) Die Verkehrsprognose 2035 geht im Übrigen auch von falschen Annahmen aus. Aus mehreren Verfahren ist inzwischen bekannt, dass die Infrastrukturprojekte als fertiggesetzt voraussetzt, die tatsächlich 2035 nicht umgesetzt sein werden, weshalb ihre Ergebnisse nicht mehr als belastbar angesehen werden können. Das gilt dann natürlich auch für die prozentuale Hochrechnung. Die Prognosefälle legen jeweils die Umsetzung von erwartbar im Prognosejahr fertiggestellten Maßnahmen als Annahme zugrunde. Der Prognose-Nullfall versteht sich nach allgemeiner Definition als ein Prognosezeitraum unter Berücksichtigung aller als sicher anzunehmenden Entwicklungen sowie bis dahin fertiggestellter Maßnahmen, ohne die Umsetzung der konkret geplanten Maßnahme, hier also der Zulaufstrecke. Der Prognoseplanfall demgegenüber entspricht dem Prognose-Nullfall, erweitert um die Umsetzung des konkret betrachteten Projekts. Die genauen Parameter und Annahmen der Verkehrsprognose 2035 sind	Bebauungsplan kann auch konfliktlösende, verkehrslenkende Maßnahmen berücksichtigen, die erst später erfolgen sollen, selbst wenn kein spezielles Verwaltungsverfahren zur Umsetzung vorgesehen ist (BVerwG NVwZ 1988, 351). Die Umsetzung der Maßnahmen muss jedoch hinreichend sicher sein. Die Umsetzung der 2. S-Bahn Stammstrecke darf deshalb bei der planerischen Abwägung berücksichtigt werden, da deren Umsetzung definitiv feststeht. Der Rückgriff auf vorliegende Gesamtverkehrsmodelle entspricht bei der Anfertigung von Verkehrsuntersuchungen der klassischen gutachterlichen Methodik. Die Verkehrsuntersuchungen entsprechen dem Stand der Technik, sie sind methodisch einwandfrei erstellt worden, das Prognoseergebnis ist hinreichend begründet. Die Verkehrsprognose 2035 konnte zum Zeitpunkt der Erstellung von einer Fertigstellung der 2. Stammstrecke bis 2035 ausgehen. Grundsätzlich werden für alle Untersuchungen stets die neueste verfügbare Versionen des Verkehrsmodells herangezogen, die nach bestem Wissen und Gewissen den aktuellen Stand der Planungen und Strukturdaten abbilden. Dies gilt ebenfalls auf die darauf basierenden prozentualen Hochrechnungen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			nicht bekannt. Jedoch hat die Landeshauptstadt München als deren Urheberin in anderen Verfahren hierzu teils Stellung genommen. So betreibt die LHM im Bereich Ständlerstraße derzeit ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Auch dort ist der Prognosefall 2035 relevant und wurde auf Basis der Verkehrsprognose der LHM 2035 gebildet. Ausweislich der Stellungnahme der Landeshauptstadt München im Zuge der Abwägung der Einwendungen setzt die Verkehrsprognose 2035 hierbei jeweils bereits laufende Infrastrukturprojekte als fertiggestellt voraus, insbesondere die zweite S-Bahn-Stammstrecke, die sich derzeit im Bau befindet. Im genannten Verfahren führte die LHM im Zuge der Auseinandersetzung mit Einwendungen aus: <i>Für das Verkehrsgutachten hat das Mobilitätsreferat Ausschnitte aus dem gesamtstädtischen Verkehrsmodell für den Analysefall 2018 und dem Prognose-Nullfall 2035 für das Untersuchungsgebiet bereitgestellt. Im Prognose-Nullfall 2035 sind allgemeine Entwicklungen, wie das Bevölkerungswachstum in der Metropolregion München und als fertiggestellt voraussetzbare Infrastrukturprojekte, z. B. die zweite SBahn-Stammstrecke, enthalten.</i> Anlage 2 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/41, Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Abwägung, im Auszug Daraus ergibt sich, dass die Landeshauptstadt München bei der Bereitstellung ihres Verkehrsmodells für 2035 die zweite Stammstrecke als fertiggestellt und in Betrieb voraussetzt. Das ist vor dem Hintergrund, als dass die Fertigstellung der zweiten Stammstrecke ursprünglich einmal für die späteren 2020er-Jahre geplant war, naheliegend. Inzwischen steht aber fest, dass die zweite S-Bahn-Stammstrecke im Jahr 2035 nicht fertiggestellt und nicht eröffnet sein wird. So berichtete das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr an den Ausschuss „Zukunft Stammstrecke“ des Bayerischen Landtags in dessen Sitzung vom 28.01.2025, dass eine Eröffnung der zweiten Stammstrecke durch den Vorhabenträger und das Verkehrsministerium derzeit für Dezember 2036 prognostiziert wird.	Das der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegende Verkehrsmodell wurde 2019 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt wurde von einer Fertigstellung der 2. Stammstrecke bis 2035 ausgegangen. Grundsätzlich werden für entsprechenden Untersuchungen stets die neueste verfügbare Version des Verkehrsmodells herangezogen, die nach bestem Wissen und Gewissen den aktuellen Stand der Planungen und Strukturdaten abbildet.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Anlage 3 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Bayrische Staatszeitung vom 28.01.2025 Die Verkehrsprognose der Landeshauptstadt München geht offensichtlich von einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs aus. Dies u. a. aufgrund eines Ausbaus des ÖPNV. Ein wesentliches Projekt beim Ausbau des ÖPNV ist hierbei die Inbetriebnahme der zweiten Stammstrecke. Eben diese wird aber immer Prognosejahr 2035 selbst nach den Prognosen des Vorhabenträgers – die sich bekanntlich bei derartigen Großprojekten in der Regel als zu optimistisch erweisen – erst im Dezember 2036 in Betrieb gehen. Damit ist die Verkehrsprognose 2035 widerlegt, tatsächlich sind die Berechnungen der VTU nicht belastbar, weil sie ein Projekt voraussetzen, das erklärtermaßen im Prognosefall ja nicht fertiggestellt sein wird.	Das der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegende Verkehrsmodell wurde 2019 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt wurde von einer Fertigstellung der 2. Stammstrecke bis 2035 ausgegangen. Grundsätzlich werden für entsprechenden Untersuchungen stets die neueste verfügbare Version des Verkehrsmodells herangezogen, die nach bestem Wissen und Gewissen den aktuellen Stand der Planungen und Strukturdaten abbildet.
6	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung, tatsächlich zu erwartende höhere Verkehrszahlen Fehlerhafte Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens	In der Verkehrsuntersuchung Kapitel/Artikel 3 wird das durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen berechnet. Hierfür wird – was als solches wohl nicht zu beanstanden ist – ein übliches Programm, Urheber Bosserhoff, genannt "Ver_Bau: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Version März 2023" verwendet. Bei der Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden im Verkehrsgutachten sodann jedoch Rechenfehler gemacht und zudem Meter anders kalibriert als angegeben. (1) Im Verkehrsgutachten, S. 13 wird angegeben, dass bei Einsatz des vorbezeichneten Programms Ver_Bau jeweils die Mittelwerte der vorgegebenen Kennwerte angesetzt werden und der MIV-Anteil die aktuelle Studie zum Verkehrsverhalten in München sowie das von Systematika entwickelte Mobilitätskonzept berücksichtigen würde. Aus dem Anlagenverzeichnis ist ersichtlich, dass sich das Verkehrsgutachten auf einen Kurzreport der Stadt München aus April 2019 (Quellenverzeichnis Fn. 8) und den Schlussbericht der Systematika Srl. Stand 24.11.2023 bezieht, Quellenverzeichnis Fn. 14. Mit ausgelegt ist als Mobilitätsgutachten im Schlussbericht der Systematika Srl vom 17.04.2024. Dem Dokument ist zu entnehmen, dass nach dem Stand 24.11.2023 3 Überarbeitungen am 20.12.2023, 29.02.2024 und 17.04.2024 gefertigt wurden. Eine Synopse, was die Überarbeitungen jeweils verändert haben, ist dem	Die Berechnungen des induzierten Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff können nachvollziehbar der Anlage entnommen werden. Ihnen liegt der letzte Stand des Mobilitätskonzepts hinsichtlich der zu erwarteten Wirkungen zu Grunde. Zwischenstände sind irrelevant.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mobilitätskonzept von Systematika Srl nicht beigelegt. Damit ist für den Betroffenen, der die ausgelegten Unterlagen prüft, nicht reproduzierbar, welche konkreten Ergebnisse des Mobilitätsgutachtens einbezogen wurden im Zuge der Erstellung des Verkehrsgutachtens, da nicht die verwendete Version ausgelegt wurde. (2) Die Berechnung des Wirtschaftsverkehrs für die Wohnnutzungen enthält Rechenfehler, vergleiche Gutachten RegioConsult, S. 21. Das Verkehrsgutachten gibt an, es seien die Lkw-Fahrten pro Einwohner ermittelt worden, wie es auch korrekt wäre, tatsächlich wurden rechnerisch jedoch die Lkw-Fahrten pro Wohneinheit für den Wirtschaftsverkehr berechnet. Dies ergibt sich, wenn man beispielsweise betrachtet S. 1 der Anlage 251, dort Teilgebiet MU 1, Zeile Wohnen. Hier sind 2,4 Einwohner pro Wohneinheit ausgewiesen. Angegeben sind dann 0,05 LKW-Fahrten pro Einwohner. Der in der Spalte Anzahl Personen/Lieferung angegebene Faktor 8 ergibt sich jedoch nur, wenn der Faktor 0,05 Lkw-Fahrten mit der Anzahl der Wohneinheiten (152) multipliziert wird, nicht wenn er mit der tatsächlichen Einwohnerzahl ($152 \times 2,4 = 365$) multipliziert wird. Konkret müsste hier bei Wirtschaftsverkehr mithin in der ersten Spalte statt Faktor 8 ein Faktor 18 angegeben werden (0,05 Lkw-Fahrten pro Einwohner mal 366 Einwohner). Dies multipliziert mit der Wegehäufigkeit von 2,0 ergibt dann tatsächlich statt 16 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden 37 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden. (3) Ebenso enthält die Darstellung des Wirtschaftsverkehrs für die Büronutzung den identischen Rechenfehler, hier wurden wiederum die LKW-Fahrten nicht mit den Beschäftigten multipliziert. Beispiel Teilgebiet MU 8, Gewerbe-Büro: 363 Beschäftigte $\times$ 0,05 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten ergeben 18 Lkw-Fahrten, mit einer Wegehäufigkeit von 2,0, somit insgesamt 36 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden. In MU 6, Hotelnutzung wird ebenfalls der Faktor 0,05 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten nicht mit den 97 Beschäftigten multipliziert, denn hierdurch ergäben sich nicht 18 Fahrten, sondern 39, bei der Fahrthäufigkeit von 2/Tag 78 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden ergibt, nicht lediglich 36, wie angegeben. (4) Die Angabe, dass die Mittelwerte des Programms Ver_Bau angesetzt wurden, trifft an mehreren Stellen nicht zu: Der vorbeschriebene Wert von 0,05 Lkw-Fahrten pro Einwohner für den Wirtschaftsverkehr ist nicht der	Die Überprüfung hat ergeben, dass Regioconsult die Berechnungsmethodik des Lieferverkehrs nach Bosserhoff für die Wohnnutzung nicht korrekt angewendet haben. Mit dem Parameter <i>Lkw-Fahrten pro Einwohner</i> wird der Gesamtlieferverkehr (also Quell- und Zielverkehr) berechnet und nicht wie behauptet nur der Quell- oder Zielverkehr. Dementsprechend ist die Wegeanzahl in der Darstellung der Verkehrsuntersuchung korrekt verknüpft. Der Einwender bzw. die Ersteller des Gegengutachtens haben hier Multiplikation und Division falsch angewendet (Kapitel 4.1, Seite 21 ff.). Dies gilt analog für die weiteren Nutzungen. wie zuvor unter (2) in dieser ID Die Ersteller der Verkehrsuntersuchung haben die Mobilitätsparameter aus den angegebenen Spannweiten in Abstimmung mit dem

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mittelwert, sondern der unterste vom Programm Ver_Bau zur Verfügung gestellte Wert, die Werte reichen wir von 0,05 bis 0,14. Nämliches es gilt für den MIV-Anteil bei Besuchern für die Nutzung Wohnen und die Nutzungen kleinflächiger Einzelhandel sowie Supermarkt. Bei Besuchern für Wohnen bietet das Programm Ver_Bau 30 – 70 % an Werten an, das Verkehrsgutachten nimmt lediglich 25 % an. Für die Nutzung kleinflächiger Einzelhandel werden 10 – 60 % MIV-Anteil angegeben, die Verkehrsuntersuchung nimmt die unterste Stufe von lediglich 10 %. Für die Supermarkt-Nutzung gibt das Programm 30 – 85 % vor, die Verkehrsuntersuchung geht von 10 % aus. Besonders hier wirkt der MIV-Anteil äußerst gering. (5) Wie in der Untersuchung RegioConsult S. 22 ff. nachvollziehbar dargelegt, ist die Berechnung der Beschäftigten in den beiden Kitas nicht plausibel. Die Verkehrsuntersuchung geht zunächst von 333 betreuten Kindern in den Kitas aus und ermittelt daraus 42 Beschäftigte. Schon der Wert von 333 Kindern ist nicht nachvollziehbar, dieser ergibt sich, wenn 12,4 m² Geschossfläche pro Kind angesetzt werden. Das wirkt äußerst großzügig, nach den Anforderungen der Landeshauptstadt München für freie Kita-Träger sind, abhängig von Alter der Kinder, 4,4 – 5,5 m² pro Kind vorgesehen, wo zu noch Nebenräume Gruppenräume zu addieren sind. Geht man einmal als Mittelwert von 4,5 m² pro Kind aus und addiert eine identische Größe von Nebenräumen, ergäben sich immer noch bloß 9 m² pro Kind und mithin wäre der angegebene Schlüssel von 333 Kindern nach wie vor um rund 1/3 zu gering angesetzt. Wie ebenfalls in der Untersuchung RegioConsult dargestellt, ist auch der Betreuungsschlüssel von lediglich 42 Beschäftigten bei 333 Kindern unrealistisch gering, dies entspräche einer Betreuungsrelation von 7,9 Kindern pro Beschäftigten. Wie RegioConsult aufzeigt, ist tatsächlich von einem durchschnittlichen Schlüssel von 6,2 Kindern je beschäftigter Person auszugehen und die Anzahl der Beschäftigten auch insoweit nochmals um ca. 28 % zu gering angesetzt. (6) Das Gutachterbüro RegioConsult hat eine Kontrollrechnung mit identischen Parametern, wie von dem Verkehrsgutachten angegeben,	Mobilitätsreferat anhand langjähriger Erfahrung und Kenntnis des lokalen Mobilitätsverhaltens bestimmt und in der Berechnung transparent dargestellt. Dass nicht in jedem Fall der Mittelwert der Spannweite verwendet wurde, ist richtig, was das methodische Vorgehen nicht falsch macht. Der Bebauungsplan Nr.2147 beinhaltet 3 Kitas, nicht wie vorgebracht 2. Die in der Einwendung enthaltenen Argumente zur Berechnung des Kita-Verkehrsaufkommens stellen dar, dass der Gegengutachter auf Standardberechnungen zurückgreift, welche die lokalen Besonderheiten der Landeshauptstadt München außer Acht lassen. Die verwendeten Daten entsprechen den üblichen in der LH München verwendeten Standards.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung																																										
			durchgeführt. Hierbei ergibt sich, dass bei Ansatz der identischen Parameter in Ver_Bau sich 8.244 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden und nicht 8.512 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden ergeben. Das Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist insoweit nicht reproduzierbar. Sodann hat RegioConsult jedoch auch eine Vergleichsrechnung ange stellt, wobei hierbei die Werte für München aus der Studie Mobilität in Städten – SRV 2023 für München verwendet wurden (Gutachten Regio-Consult, S. 23 – 27). Hierbei ergibt sich, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr um 28,2 % zu gering angesetzt wurde. Tatsächlich ist mit 10.569 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro 24 Stunden, statt mit lediglich 8.244 bzw. 8.512 Fahrten zu rechnen: Tabelle 4: Ergebnis der Kontrollrechnung von RegioConsult <table><tr><th>Geltungsbereich</th><th>nach Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung</th><th>Kontrollrechnung RegioConsult</th></tr><tr><td></td><td colspan="2">Kfz-Fahrten/24h</td></tr><tr><td>MU 1</td><td>800</td><td>1.235</td></tr><tr><td>MU 2</td><td>702</td><td>725</td></tr><tr><td>MU 3</td><td>80</td><td>111</td></tr><tr><td>MU 3</td><td>726</td><td>1.082</td></tr><tr><td>MU 4 und 5</td><td>574</td><td>573</td></tr><tr><td>MU 4 und 5</td><td>550</td><td>956</td></tr><tr><td>MU 6</td><td>1.742</td><td>2.144</td></tr><tr><td>MU 7</td><td>1.702</td><td>2.123</td></tr><tr><td>MU 8</td><td>198</td><td>260</td></tr><tr><td>Summe MU 1 bis MU 8</td><td>7.074</td><td>9.209 (+30,2 %)</td></tr><tr><td>SO</td><td>1.170</td><td>1.360</td></tr><tr><td>Summe</td><td>8.244</td><td>10.569 (+ 28,2 %)</td></tr></table> Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Angaben in Anlage 2.1 von Vössing Ingenieure (18.06.2024): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost- Areal" – Schlussbericht sowie TU Dresden (12/2024): Mobilitätssteckbrief SrV 2023 für München, S. 4	Geltungsbereich	nach Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung	Kontrollrechnung RegioConsult		Kfz-Fahrten/24h		MU 1	800	1.235	MU 2	702	725	MU 3	80	111	MU 3	726	1.082	MU 4 und 5	574	573	MU 4 und 5	550	956	MU 6	1.742	2.144	MU 7	1.702	2.123	MU 8	198	260	Summe MU 1 bis MU 8	7.074	9.209 (+30,2 %)	SO	1.170	1.360	Summe	8.244	10.569 (+ 28,2 %)	Die Landeshauptstadt München nahm, aufgrund eines Stadtratsbeschlusses von 2022, im Jahr 2023 erstmalig am System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) teil. Die Befragung der SrV fand von Februar 2023 bis Januar 2024 statt und die plausibilisierten Daten lagen erst im Jahr 2025 vor. Es ist festzuhalten, dass zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine verwertbaren Daten aus der SrV zur Verfügung standen. SrV und MiD sind bundesweit anerkannte Befragungen, die bereits mehrfach durchgeführt wurden. Daten aus der MiD liegen für München über einen längeren Zeitraum vor. Die Ermittlung der Daten und die angewandte Methodik haben zu plausiblen Ergebnissen und folgerichtig zu einer fundierten Datengrundlage geführt. Aus den Vergleichsergebnissen von Mid und SrV ist ersichtlich, dass der MIV Anteil 2023 gegenüber dem Jahr 2017 niedriger ist. Die für die Verkehrsuntersuchung angenommenen Belastungen hinsichtlich dieser Verkehre verschlechtern sich demnach nicht. Demnach ist die Verwendung der Daten der MiD durchaus richtig und zielführend. In die Erstellung des Prognosenullfalls des Verkehrsmodells der Region München für das Jahr 2035 fließen ausschließlich prognostizierte Entwicklungen zu Strukturdaten (Einwohnende, Arbeitsplätze, Home-Office etc. und vom Stadtrat beschlossene Infrastrukturprojekte (ÖPNV, MIV, Radinfrastruktur etc.) ein.
Geltungsbereich	nach Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung	Kontrollrechnung RegioConsult																																												
	Kfz-Fahrten/24h																																													
MU 1	800	1.235																																												
MU 2	702	725																																												
MU 3	80	111																																												
MU 3	726	1.082																																												
MU 4 und 5	574	573																																												
MU 4 und 5	550	956																																												
MU 6	1.742	2.144																																												
MU 7	1.702	2.123																																												
MU 8	198	260																																												
Summe MU 1 bis MU 8	7.074	9.209 (+30,2 %)																																												
SO	1.170	1.360																																												
Summe	8.244	10.569 (+ 28,2 %)																																												
			(7) Insgesamt ist das Verkehrsgutachten somit inhaltlich vollständig widerlegt. So wurde der Analyse-Fall mit unzutreffenden, fehlerhaften Methoden bestimmt, ebenso der Prognose-Nullfall und die Ermittlung des																																											

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung																																				
			zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Hierdurch ergibt sich dann denklogisch auch die Fehlerhaftigkeit des Prognose-Planfalls: Dieser bildet sich aus Prognose-Nullfall zzgl. des zusätzlich verursachten Verkehrsaufkommens ab. Nachdem alle anderen Parameter bereits unzutreffend sind, ist auch der Prognose-Planfall unzutreffend dargestellt. Die Berechnungsmethode des Verkehrsgutachtens führt dazu, dass die im Vergleich zu den Verkehrsdaten der LHM erheblich geringeren ermittelten Verkehrsmengen angesetzt und hochgerechnet werden. Vergleicht man den status quo 2019 gemäß der Verkehrsdaten der LHM mit den Daten, die die Verkehrsuntersuchung als Prognoseplanfall ermittelt hat, zeigt sich dass überall trotz des Vorhabens eine ganz erhebliche Abnahme des Verkehrs erfolgen soll, vgl. RegioConsult, Tabelle 8, S. 43: Tabelle 8: Vergleich Prognosefall mit Analysefall LHM <table><tr><th></th><th>Analysefall LHM</th><th>Prognosefall 2035</th><th>Differenz Prognosenullfall zu Analyse</th></tr><tr><td>Arnulfstraße</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>westlich Wilhelm-Hale-Straße</td><td>22.000</td><td>16.050</td><td>-5.950</td></tr><tr><td>östlich Wilhelm-Hale-Straße</td><td>17.000</td><td>15.750</td><td>-1.250</td></tr><tr><td>östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1</td><td>18.000</td><td>15.550</td><td>-2.450</td></tr><tr><td>Wilhelm-Hale-Straße</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>südlich Arnulfstraße</td><td>21.000</td><td>16.700</td><td>-4.300</td></tr><tr><td>nördlich Birketweg</td><td>17.000</td><td>18.050</td><td>1.050</td></tr><tr><td>Friedenheimer Brücke</td><td>25.000</td><td>18.900</td><td>-6.100</td></tr></table> Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis Vössing Ingenieure (18.06.2024): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 "PaketPost-Areal" – Schlussbericht, S. 20 und S. 24 Das ist nicht plausibel. Dies würde bedeuten, dass trotz der Realisierung des massiven und umfassenden Projekts der Verkehr gerade an den Erschließungsstraßen des Projekts massiv abnehmen soll. An keiner Stelle wird nachvollziehbar aufgezeigt, auf welchen Annahmen diese massive Abnahme des Verkehrs beruhen soll. Die verkehrlichen Auswirkungen des Projekts werden so in zwei Aspekten deutlich unterschätzt: zum Einen werden bereits zu geringe		Analysefall LHM	Prognosefall 2035	Differenz Prognosenullfall zu Analyse	Arnulfstraße				westlich Wilhelm-Hale-Straße	22.000	16.050	-5.950	östlich Wilhelm-Hale-Straße	17.000	15.750	-1.250	östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1	18.000	15.550	-2.450	Wilhelm-Hale-Straße				südlich Arnulfstraße	21.000	16.700	-4.300	nördlich Birketweg	17.000	18.050	1.050	Friedenheimer Brücke	25.000	18.900	-6.100	Für die Erstellung des Prognosenullfalls wurde aufgrund der aktuellen Zählung, wie bereits in Nr. 4 beschrieben, zurecht nicht das Analyse-Modell 2019 herangezogen, sondern eine aktualisierte Variante. Es ist deutlich ersichtlich, dass die Modellierung eine Zunahme der Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2023 prognostiziert.
	Analysefall LHM	Prognosefall 2035	Differenz Prognosenullfall zu Analyse																																					
Arnulfstraße																																								
westlich Wilhelm-Hale-Straße	22.000	16.050	-5.950																																					
östlich Wilhelm-Hale-Straße	17.000	15.750	-1.250																																					
östlich Wilhelm-Hale-Straße östlich TGA1	18.000	15.550	-2.450																																					
Wilhelm-Hale-Straße																																								
südlich Arnulfstraße	21.000	16.700	-4.300																																					
nördlich Birketweg	17.000	18.050	1.050																																					
Friedenheimer Brücke	25.000	18.900	-6.100																																					

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ausgangswerte angesetzt. Zum anderen werden auch die Endwerte in den Prognosefällen zu gering berechnet. Es ergibt sich in der Verkehrsprognose 2035 der LHM im Allgemeinen ein Rückgang des Verkehrs, der lediglich behauptet wird, ohne dass aus der Verkehrsuntersuchung ersichtlich ist, auf Grund welcher Annahmen man zu einer allgemeinen Abnahme des Verkehrs gelangt. Die Mobilitätsstrategie 2035 der Landeshauptstadt München, von der Landeshauptstadt selbst bezeichnet als "Münchens Fahrplan für die Verkehrswende", gibt als allgemein zugängliche Quelle teils Aufschluss über die Annahmen die der Prognose zu Grunde liegen, wobei diese der Einwender zusammen suchen muss, statt dass sie wie erforderlich im Verkehrsgutachten benannt werden. Die Mobilitätsstrategie enthält ausweislich der Projektwebsite muenchenunterwegs.de verschiedene Zielsetzungen, so durchaus eine Zunahme des öffentlichen Personennahverkehrs, daneben aber auch einen erheblichen Ausbau der shared Mobility durch "2.500 stationäre Sharing-Stellplätze" und die Einrichtung von "200 Mobilitätsstützpunkten", mithin geht es hier maßgeblich um die Einführung von zahlreichen Car-sharing-Angeboten. Daneben ist auch ein Ausbau der Elektromobilität i. S. d. Emissionsreduzierung vorgesehen. Die Mobilitätsstrategie beinhaltet also keineswegs per se hauptsächlich Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrs, sie beinhaltet auch Maßnahmen zu einer attraktiven Elektrifizierung des Verkehrs und der Einführung von Car-Sharing-Alternativen. Anlage 4 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Magazin der Mobilitätsstrategie 2035, im Auszug Bei all diesen Maßnahmen handelt es sich aber nicht per se um Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Individualverkehrs führen müssen. Schon gar nicht handelt es sich zwingend um Maßnahmen, die Knotenpunkte automatisch entlasten. Ebenfalls gegen die Annahme einer grundsätzlichen Entlastung des Verkehrs spricht die Tatsache, dass nach den Bevölkerungsprognosen der Landeshauptstadt München die Stadt München mit einem weiteren erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen hat. Die Landeshauptstadt München hat hiernach 2024 1.603.776 Einwohner. Die Einwohnerzahl	In Nr. 4 ID 1034 unter dem Stichwort Begründung der Zunahme der Verkehrsmengen wird dargestellt, dass die Modellierung von 2019 eine Zunahme der Verkehrsmengen prognostiziert. Die Aussage, dass zu geringe Ausgangswerte angenommen wurden ist nicht korrekt. Die Verkehrsprognose der Landeshauptstadt München von 2035 kann nachvollziehbar öffentlich eingesehen werden und enthält nachvollziehbar die Grundlagen auf der die Prognose basiert. Gemäß den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie 2035 der Landeshauptstadt München basiert die verkehrliche Erschließung auf dem

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			soll prognostisch bis zum Prognosejahr 2035 auf 1,716 Millionen ansteigen. Das entspricht einem Zuwachs von knapp 115.000 Einwohnern bis zum Planfalljahr 2035. Bis 2045 soll die Bevölkerung auf 1,830 Millionen ansteigen. Anlage 5 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Demografieberichte München Teil I, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, April 2025 (im Auszug) Die Abwägung kann damit nicht auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erfolgen. Die Abwägung wäre dann zwangsweise fehlerhaft, weil sie um beinahe 30 % zu geringe zusätzliche Verkehrsbelastungen annimmt und die Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs somit nicht zutreffend gewürdigt und abgewogen werden können.	Planungsprinzip der Nahmobilität, das den Kfz-Verkehr so weit wie möglich minimiert und dem nicht motorisierten Verkehr den Vorrang gibt. Für das Projekt wurde ein qualifiziertes Mobilitätsgutachten erstellt, das entsprechend der nachfolgenden Zielsetzungen ein Mobilitätskonzept für ein nachhaltiges Verkehrssystem im Quartier aufzeigt und dessen Umsetzbarkeit nachweist: • 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. • Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr mit Anschluss an die umgebenden Straßen- und Wegesysteme für eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Haltestellen und der angrenzenden Stadtquartiere. • Vermeidung von oberflächigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet. • Verkehrliche Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung überwiegend unterirdisch über die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa). • Minimierung des Kfz-Verkehrs durch quartiersbezogene Mobilitätsbausteine (z.B. Sharing-Systeme, Ausbau B + R etc.), die im Bebauungsplan geregelt werden. • Nachweis ausreichender, leicht und verkehrssicher erreichbare Fahrradabstellplätze. Bei unterirdischer Anordnung müssen sie über

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Rampen oder Außentreppen mit Rampen gut zugänglich sein. Die Summe der vorgenannten Maßnahmen wird prognostisch zu einer Reduzierung des MIV führen können.
7	M1034	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs Fehlerhaftigkeit der Verkehrsuntersuchung, tatsächlich zu erwartende höhere Verkehrszahlen Fehlerhafte, deutlich zu optimistische Annahmen für das Verkehrsaufkommen bei einer Großveranstaltung	Das Verkehrsgutachten setzt sich, da Veranstaltungen auf dem Paketpost-Areal eine regionale Bedeutung haben sollen, auch mit den Verkehrsauswirkungen solcher Veranstaltungen auseinander. Im Gutachten RegioConsult, S. 32 ff. ist hierzu dargelegt, dass die hier getätigten Annahmen deutlich zu optimistisch sind. So geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass Besucher einen MIV-Anteil von lediglich 34 % aufweisen werden, was sich u. a. dadurch ergeben soll, dass alle Besuche, die eine Entfernung von weniger als 8 km bei der Anreise zurücklegen ohne MIV anreisen soll. Das wird durch nichts belegt und entspricht nicht der Erfahrung. Die maßgebliche Spitzenstunde bei Groß-Veranstaltungen wird ebenfalls deutlich zu optimistisch bestimmt, die Verkehrsuntersuchung verteilt die Anreisezeiten auf 3 Zeiträume (2 – 3 Stunden vor der Veranstaltung, 1 – 2 Stunden vor Beginn und eine Stunde vor Beginn). Nach der Verkehrsuntersuchung sollen 50 – 60 % der Besucher im Zeitraum von mehr als 1 Stunde vor Veranstaltungsbeginn anreisen. Diese Annahme ist deutlich zu optimistisch. Es gibt üblicherweise eine starke Konzentration auf die Stunde vor Beginn der Veranstaltung und es ist mit einer Konzentration von ca. 70 % der Anreisen auf diesen Zeitraum zu rechnen. Ebenso optimistisch ist die Annahme, dass lediglich rund 70 % der mit Kfz anreisenden Besuchern in der ersten Stunde noch Veranstaltungsende abreisen. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit dem Konzept, dass nachts lediglich die TG-Einfahrt 2 zur Nutzung geöffnet sein soll, im Zusammenhang zu sehen. Das Verkehrsgutachten geht selbst von einer zweifelhaften Leistungsfähigkeit der TG-Ausfahrt 2i alleine bei Groß-Veranstaltungen aus. Tatsächlich ist mithin bei Großveranstaltungen bei mit deutlich höheren Verkehrsbelastungen zu rechnen.	Dieser Punkt bezieht sich auf Großveranstaltungen auf dem Areal, welche regionale Bedeutung haben. Dies bedeutet, dass das Publikum auch aus dem MVV Verbundraum oder der Region Bayern anreist. Laut MiD 2017 wurde dafür ein MiV Anteil von 34% ermittelt. Folgerichtig ist die Annahme in der Verkehrsuntersuchung korrekt. Die Berechnungen wurden mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt und die zeitliche Verteilung und die Aufteilung auf verschiedene Verkehrsmodi begründet. Die zeitliche Verteilung wird in der Argumentation nicht korrekt angegeben. In der Untersuchung wird angenommen, dass lediglich 10 % der Besucher 2 bis 3 Stunden vor Beginn, 40 % 1 bis 2 Stunden und 50 % 1 Stunde vor Beginn eintreffen. Für die Betrachtung der Verkehrssituation im öffentlichen Straßennetz ist die Aufteilung der abreisenden Konzertbesucher von geringerer Relevanz, da die Grundlast im Straßennetz deutlich niedriger liegt. Die Situation an der Tiefgaragenausfahrt (zur U-1832) selbst liegt auf Privatgrund und ist dem Bauherrn überlassen und keine Frage der öffentlichen Abwägung. Gutachterlich wurde die Leistungsfähigkeit von

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Abfertigungssystemen an Anlagen des ruhenden Verkehrs in unterschiedlichen Szenarien untersucht und mit Hilfe eines dynamischen Simulationsmodells getestet und optimiert. Die Leistungsfähigkeit wird nachgewiesen. Um ein optimales Abfertigungssystem zu garantieren wird zusätzlich ein intelligentes Parkleit- und Schrankensystem vorgeschlagen, welches die Verkehrsströme optimal verteilt und Staulängen so reduziert, dass der Verkehrsfluss nicht unterbrochen wird (s. Mobilitätsgutachten Punkt 5e). Die Anzahl der geplanten Veranstaltungen mit bis zu 10.000 Besuchenden sind als seltenes Ereignis zu betrachten. Für derartige Veranstaltungen ist jeweils gesondert eine Genehmigung im Einzelfall zu beantragen. Veranstaltungsspezifisch werden dann entsprechende Koordinierungs- und Verkehrslenkungsmaßnahmen entwickelt.
8	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des (ruhenden) Verkehrs, Erschließung Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs	Besonders zu berücksichtigen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 Belange des Verkehrs, wozu auch der ruhende Verkehr gehört. Die ausreichende Erschließung ist im Bauleitplanverfahren sicherzustellen, es sind ausreichende Stellflächen für Pkw und Fahrräder vorzusehen, die Adressierung einer Zunahme des ruhenden Verkehrs sowie Vermeidung von Parkplatzsuchverkehrs sind abwägungsbeachtliche Belange (statt aller EZBK/Söfker, BauGB, 157. EL 2024, § 1 Rn. 168). Es ist mithin abwägungsrelevant, ob die Planungen die entstehende Belastung durch zusätzliche Stellplatzbedürfnisse ausreichend adressiert.	Der Einwand ist abwägungsmäßig bewältigt. Der Belang des ruhenden Verkehrs wurde ermittelt und planerisch gesichert; die Begründung und die Verkehrsuntersuchung legen Bedarf, Reduktionsansatz und Mobilitätsmaßnahmen dar. Die textlichen Festsetzungen stellen die ausschließliche Unterbringung in der gemeinschaftlichen Tiefgarage sicher, binden Stellplatzschlüssel an die Festsetzung und sichern Pool- und Wechselnutzung sowie die öffentliche Zugänglichkeit. Oberirdischer Parkdruck und Parkplatzsuchverkehr werden durch die unterirdische Bündelung, die fehlenden Oberflächenstellplätze und die Bewirtschaftung adressiert. Für den Radverkehr sind Anzahl, Lage und Qualität der Abstellanlagen einschließlich Ladeinfrastruktur beschrieben und vertraglich flankiert.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
9	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des (ruhenden) Verkehrs, Erschließung Erhebliche Reduzierung der herzustellenden Stellplätze	Nach der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München sind grundsätzlich für Wohnungen Stellplätze im Verhältnis 1:1 herzustellen, d. h. ein Stellplatz pro Wohneinheit, § 2 Abs. 1, Anlage 1 StPIS der LHM. Dieser Schlüssel kann unter bestimmten Voraussetzungen reduziert werden. Vorliegend wird der Schlüssel auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Dies wird mit einem ebenfalls ausgelegten Mobilitätsgutachten (Schlussbericht zum Mobilitätsgutachten Systematika Srl vom 17.04.2024) begründet und gerechtfertigt.	Es wird kein Einwand vorgebracht.
10	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des (ruhenden) Verkehrs, Erschließung Verstoß gegen die Belange des ruhenden Verkehrs Fehlerhafte Berechnung des Stellplatzbedarfs - Gewerbe	Die Stellplatzberechnung selbst ist im Verkehrsgutachten, S. 40 erfolgt. Hierbei ist durch das Gutachten RegioConsult, S. 50 f., zunächst dargestellt, dass die Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Nutzungen Büro, Hotel, Gastronomie und Einzelhandel Supermarkt fehlerhaft zu gering ermittelt wurden. Die Verkehrsuntersuchung legt den Rechenweg nicht dar, lediglich das Endergebnis Tabelle 9 auf S. 40. Die Kontrollrechnung ergibt jedoch anderweitigen Stellplatzbedarf für die Gewerbenutzungen als berechnet. An welcher Stelle die Verkehrsuntersuchung und die Untersuchung RegioConsult hierbei voneinander abweichend ist, ist mangels Offenlegung des Rechenwegs nicht rekonstruierbar. Bei korrekter Berechnung unter Ansatz von 50-prozentiger hochfrequenter Bodennutzung (StPIS, Anlage 1, Ziffer 2.2) ergibt sich ein Bedarf an 999 statt 974 Stellplätzen für Büro, 169 Stellplätzen statt 135 für Hotel und 302 Stellplätzen statt 272 für Gastronomie. Insbesondere bei der Nutzung Gastronomie ist nicht ersichtlich, wie das Verkehrsgutachten das Verhältnis von zur Verfügung stehender Bruttogeschossfläche zu Gastraumfläche, die für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs einschlägig ist, auszugestalten ist. RegioConsult rechnet nachvollziehbar und entsprechend der anerkannten Regeln der Technik mit einem	Die ermittelten Stellplatzzahlen stellen eine plausibilisierte Größenordnung für das Hinterlegen einer ausreichenden Fläche zum Abstellen der betreffenden KFZ dar. Zusätzlich wird in der Planung berücksichtigt, dass im Bauvollzug von der Möglichkeit der Ablöse von Stellplätzen für die Nichtwohnnutzung – KFZ Gebrauch gemacht werden kann. Am Ende muss gewährleistet sein, dass ausreichend Flächen zum Abstellen von notwendigen KFZ vorhanden sind. Dies hat der grobe Stellplatznachweis geleistet. Insofern geht der Vorwurf es seien 94 Stellplätze zu wenig ermittelt worden ins Leere. Im Übrigen ermittelt das Gutachten von RegioConsult die erforderlichen Stellplätze nicht gemäß den Vorgaben der StPIS entsprechend der Bayerischen Bauordnung, sondern zieht fälschlicherweise Werte aus Erläuterungen der Bauaufsicht Frankfurt (Hessen) und für die Hotelnutzungen Abschätzungen Werte von MARKGRAF GmbH heran.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Umrechnungsfaktor von 1,5, d. h. 1,5 m² BGF entsprechen 1 m² Gastraumfläche, woraus sich der soeben dargelegte Bedarf ergibt. Insgesamt wurde der Stellplatzbedarf für die genannten Gewerbeeinheiten um 94 Stellplätze zu gering ermittelt.	
11	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des (ruhenden) Verkehrs, Erschließung Verstoß gegen die Belange des ruhenden Verkehrs Nicht gerechtfertigte Reduzierung des Stellplatzschlüssels Wohnen um den Faktor 0,5	Ausweislich des Verkehrsgutachtens, S. 41 wird für das Vorhaben der Stellplatzschlüssel Wohnungen um 0,5 reduziert. Dies ist nach der Stellplatzsatzung grundsätzlich möglich, wenn ein Mobilitätskonzept erstellt wird, dieses liegt, wie ausgeführt, vorliegend vor. Die Vorgaben des Mobilitätskonzeptes sind aber nicht geeignet, tatsächlich eine derart gravierende Reduzierung des ohnehin vergleichsweise geringen Stellplatzschlüssels Wohnen noch um den Faktor 0,5 zu rechtfertigen. Das Vorhaben wird daher erhebliche Belastungen der Nachbarschaft durch Parksuchverkehr und die Bellegung oberirdischer Stellplätze auslösen. Eine Beschlussfassung auf dieser Basis wäre abwägungsfehlerhaft, da aufgrund des Mobilitätskonzeptes der Stellplatzschlüssel nicht derart gravierend reduziert werden darf.	In der Vollversammlung vom 23.06.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507, wurde die Gesamtstrategie für Mobilität und Verkehr in München beschlossen. Als Ziel sieht die Mobilitätsstrategie 2035 vor, dass bis zum Jahr 2035 mindestens 80 % des Verkehrs im Münchner Stadtgebiet durch abgasfreie Kraftfahrzeuge, den öffentlichen Personennahverkehr sowie Fuß- und Radverkehr zurückgelegt werden. Mobilität im Wohnungsneubau gilt als ein zentraler Baustein, um die angestrebten Ziele der Verkehrswende zu erreichen, da rund 80 % aller täglichen Wege am Wohnstandort beginnen und enden. Im Rahmen von Mobilitätskonzepten können private Kfz-Stellplätze reduziert, hierdurch Baukosten gesenkt und nicht zuletzt das Mobilitätsangebot vielfältiger gestaltet werden. Durch mehr Platz für eigene Fahrräder und die Bereitstellung von geteilten Mobilitätsangeboten z.B. Carsharing sowie Paketboxen soll Mobilität ohne ein eigenes Auto ermöglicht und Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Nahverkehr sowie die Elektromobilität gefördert werden. In München wurden bereits mehrere Mobilitätskonzepte geplant und umgesetzt: von Einzelbauvorhaben über die Planung von Quartieren, wie zum Beispiel dem Prinz-Eugen-Park und dem Domagkpark. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse zeigen eine grundsätzliche Tendenz hin zu auto-reduziertem Wohnen. Darauf aufbauend ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Anwohner des

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				PaketPost-Areals weniger Pkw besitzen werden. Im Gebiet des Paket Post-Areals sind 0,6 private Kfz je privaten Haushalt gemeldet (Jahr 2025). Die vorhandene Erschließung durch den ÖPNV sowie u.a. folgende Bausteine zur Mobilität rechtfertigen die geplante Reduzierung des Stellplatzschlüssels: <u>Bausteine Mobilität im Bebauungsplan</u> • Urbanes Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege • Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr an der Oberfläche des Planungsgebiets • Barrierefreies Fuß- und Radwegenetz im Gebietsinneren, inklusive Anschlüsse an das übergeordnete Wegenetz • Durchlässigkeit des Gebietes durch Festsetzen von Gehrechten und öffentlichen Gebäudedurchgängen • Reduzierung der Kfz-Stellplätze für den Wohnungsbau in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept • Anhebung der Anzahl an pflichtigen Fahrradabstellplätzen gegenüber den Vorgaben der Fahrradabstellplatzsatzung • Verpflichtung zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes, <u>Bausteine Mobilität im Städtebaulichen Vertrag</u> • Stationäres Carsharing sowie fahrradbasierte Sharing-Angebote (u.a. Lastenräder, Gemeinschaftsfahrräder), • Auswahl von mindestens drei Mobilitätsbausteinen aus einer Liste, z.B.:

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			(1) Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssel es ist nur möglich, vergleiche dazu auch Mobilitätskonzept, S. 19, Ziffer 2.1, wenn eine hervorragende ÖPNV-Erschließung des Gebiets vorliegt. Die entsprechenden radialen Entfernungen von ÖPNV-Haltestellen liegen grundsätzlich vor. Hierbei soll gerade die Erschließung mittels S-Bahn in der Station Hirschgarten einen erheblichen Beitrag zur Erschließung des Areals leisten. Dabei gehen indessen sowohl das Mobilitätskonzept als auch die Begründung des Bebauungsplans davon aus, dass zum S-Bahnhof Hirschgarten eine zusätzliche, weitere Verbindung zur derzeit vorhandenen Fußgänger Verbindung über eine neue Fußgängerbrücke erfolgen soll. Das Mobilitätskonzept führt hierzu, vgl. Folie 52, zwar grundsätzlich aus, dass die öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere die Station Hirschgarten über die bestehende Fußgänger Verbindung erreichbar sind. Gleichzeitig soll jedoch die S-Bahn-Station Hirschgarten über eine zusätzliche Fußgängerbrücke besser erschlossen werden, insbesondere auch für Großveranstaltungen (vergleiche Mobilitätsgutachten, S. 52). Dementsprechend setzt auch der Bebauungsplan ausweislich der Begründung, dort S. 117, die Herstellung eines zusätzlichen Zugangs zum S-Bahnhof Hirschgarten voraus, dort heißt es:	- Angebote für Gemeinschaftsfahrräder - Fahrradservice (Reparaturraum bzw. Fahrradservicestation) - Gemeinschaftslösungen für Lieferungen (Packstation/ Concierge) • Umfassendes Kommunikationskonzept zur Information und verbesserten Akzeptanz des Mobilitätskonzepts. Eine Stellplatzreduzierung um den Mobilitätsfaktor 0,5 im Rahmen eines plausiblen Mobilitätskonzepts mit umfangreichen Maßnahmen und Informationskampagne seitens der Bauherren wird vor diesem Hintergrund als realistisch eingeschätzt. Die zusätzliche Fußgängerbrücke zum S-Bahnhof Hirschgarten ist eine optionale Qualitätsverbesserung, nicht ursächlich im Sinne der Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung und keine Voraussetzung für die festgesetzte Stellplatzreduzierung. Die gegenwärtige ÖPNV-Erschließung über den bestehenden Zugang sowie Tram/Bus trägt die Planung auch ohne Steg; die von der Planung ausgelösten Verkehrs- und Erschließungskonflikte werden planintern bewältigt. Der Steg liegt außerhalb des Planumgriffs und betrifft gewidmete Bahnanlagen; Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht möglich. Im Zuge der Abwägung wurde geprüft, ob zur Erreichung der Stadtratsziele eine weitergehende Stellplatzreduzierung möglich ist; mangels gesicherter Zusatzanbindung in diesem Verfahren wurde sie jedoch verworfen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<i>„Im Zuge der Planungen wurde wegen der zu erwartenden zusätzlichen Fahrgäste die Möglichkeit der Herstellung eines zusätzlichen Zugangs vom Planungsgebiet zum S-Bahn-Halt Hirschgarten untersucht. “</i> Das Mobilitätsgutachten und die Begründung des Bebauungsplans sehen mithin eine bessere Erschließung zum S-Bahn-Halt Hirschgarten als Teil der Mobilitätsstrategie für das Areal und damit auch als Voraussetzung um den Stellplatzschlüssel entsprechend reduzieren zu können. Die Realisierung des Stegs, der die S-Bahn-Station Hirschgarten zusätzlich mit dem Baugebiet verbinden soll, ist dies jedoch nicht Gegenstand des Planungsvorhabens, der Planumgriff erfasst nicht den Bereich, in dem der Steg entstehen soll. Damit wird für das Kriterium hervorragende ÖPNV-Anbindung, die die Reduzierung des Stellplatzschlüssel gewährleisten soll, eine künftige Entwicklung vorausgesetzt, die Stand heute nicht vorliegt und auch nicht mit geplant wird. Es ist völlig unabsehbar, ob und wann zusätzliche Fußgängeranbindung zum S-Bahn-Halt Hirschgarten in der Zukunft hergestellt wird. Der Stellplatzschlüssel wird aber u. a. mit dem Argument dieser hervorragenden Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV, die sich auch in der zusätzlichen Fußgängeranbindung zum S-Bahn-Halt Hirschgarten niederschlägt, um den Faktor 0,5 reduziert. Es handelt sich mithin um einen erheblich wichtigen Faktor. Dieser darf nicht auf ein erst nachfolgendes Planungsverfahren ausgelagert werden, von dem völlig unklar ist, ob und wann es durchgeführt wird. Zwar dürfen einzelne Aspekte der endgültigen Gestaltung auf ein nachgelagertes Verfahren verlagert werden, nicht jedoch Aspekte, die für das Projekt insgesamt von erheblicher Bedeutung sind (vergleiche BayVGH, 18.10.2010 – 22a 09.40068). Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 14.07.1994 – 4 NB 25/94, NVWZ-RR 1995, 130, ausgeführt, dass ein Bebauungsplan, der Verkehrsprobleme auslöst, die durch einen Ausbau einer vorhandenen Straße gelöst werden können und sollen, diesen Straßenausbau adressieren muss und ihn nicht auf ein künftiges Planfeststellungsverfahren auslagern darf, von dem nicht absehbar ist, ob Planfeststellungen ergehen können und werden. Hierzu führt das Bundesverwaltungsgericht aus: <i>„Den Ausgangspunkt bildet die Erkenntnis, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren</i>	Der festgelegte Stellplatzschlüssel beruht auf gesicherten Maßnahmen und der heute und in Zukunft verfügbaren ÖPNV-Anbindung; etwaiger Parksuchverkehr wird durch unterirdische Bündelung, Bewirtschaftung und Mobilitätsbausteine effektiv adressiert.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<i>Konflikte zu lösen hat.... Ob eine Konfliktbewältigung durch späteres Verwaltungshandeln gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, hat die Gemeinde, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht, prognostisch zu beurteilen.... Dem wird die Landeshauptstadt München vorliegend nicht gerecht, wenn sie mit dem Argument der Erschließung u. a. auch hin zum S-Bahn-Halt Hirschgarte den Mobilitätsschlüssel erheblich reduziert, die verbesserte Anbindung an den S-Bahn-Halt dann aber völlig offen lässt.“</i> (2) Das Mobilitätskonzept sieht als notwendig zu erfüllende Voraussetzung, um den Stellplatzschlüssel reduzieren zu können, in Ziffer 2.3, S. 19 vor, dass mindestens 10 % der Stellplätze im Gemeinschaftseigentum verbleiben und nicht auf Dauer vermietet werden dürfen. Das Mobilitätskonzept gibt hierzu an, dies werde durch „betriebliches Mobilitätsmanagement“ umgesetzt. Hier ist Vorgabe des Mobilitätskonzeptes zunächst eine Sicherung mittels entsprechender Dienstbarkeit. Dass diese Dienstbarkeit eingetragen werden müsste bzw. wird, ist in den Verfahrensunterlagen nirgends vorgesehen, eine Umsetzung durch ein betriebliches Mobilitätsmanagement stellt nicht die dauerhafte Sicherung der Stellplätze im Gemeinschaftseigentum ohne Dauervermietung sicher. (3) In Ziffer 2.5 sind mindestens 715,7 m² Abstellfläche für Sharing-Angebote herzustellen, diese sind ebenfalls nirgendwo in den planerischen und textlichen Festsetzungen verbindlich vorgegeben. (4) Im Allgemeinen erschließt sich nicht, dass aufgrund der im Mobilitätskonzept angeführten Maßnahmen tatsächlich ein derart umfassender Verzicht auf Stellplätze erfolgen kann. Dies insbesondere vor dem Hintergrund als das selbst wenn Anwohner gewillt sind, Sharing-Angebote und insbesondere ÖPNV-Erschließungen zu nutzen sowie auf eine sehr wohnnahe Nahversorgung zurückgreifen können, nicht gesichert ist, dass diese auch auf das Vorhalten eines Pkws verzichten. Allgemeine Erfahrungswerte sprechen hier eher dagegen. So befinden sich beispielsweise derzeit die Zahlen der Ersterteilung von Führerscheinen auf einem Allzeithoch. 2014 wurden 12.967 Anträge auf Ersterteilung von Führerscheinen gestellt, 2023 bereits 19.470.	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Anlage 6 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Bericht Münchner Merkur vom 20.03.2024	Es fehlt die rechtliche Grundlage, um Bausteine des Mobilitätskonzepts im Bebauungsplan festzusetzen. Daher wird die Planungsbegünstigte zur Umsetzung von Bausteinen des Mobilitätskonzepts im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Dies umfasst auch die Vorhaltung von Mobilitätsflächen u.a. für Car-Sharing und fahrradbasierte Sharingangebote. Auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes ist für PKW-Stellplätze für Wohnnutzung eine Reduzierung von 50% möglich. Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung ist für Nicht-Wohnnutzungen eine Reduzierung der Stellplätze um 25% sowie eine weitere Reduzierung um 25% durch Ablöse möglich. Hinsichtlich des letzten Einwandes wird auf die obigen Ausführungen betreffend die Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03507 verwiesen.
12	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des (ruhenden) Verkehrs, Erschließung Verstoß gegen Belange des Verkehrs im Hinblick auf die Entwicklung von Kraftfahrzeugen –	Es wird Bezug genommen auf das Gutachten RegioConsult, Ziffer 8.3.1, S. 46 ff. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gibt vor, die Belange des Verkehrs auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen zu berücksichtigen. Als städtebaulich bedeutsame Belange werden nicht nur die gegenwärtigen, sondern auch künftige und in Entwicklung befindliche Verhältnisse bezüglich des Kraftfahrzeugeinsatzes angesehen (EZBK/Söfker, aaO, § 1 Rn. 168 b). Dem wird vorliegend nicht entsprochen. Die Dimensionierung der Stellplätze in der Groß-Tiefgarage erfolgt nach der GaStellV 30.11.1993. Die Stellplatzbreiten betragen zwischen 2,30 m und 2,50 m. Wie durch das Gutachten RegioConsult unter Benennung entsprechender Quellen aufgezeigt, sind Pkws seit Erlass der GaStellV wesentlich breiter geworden. Nach der zivilrechtlichen Rechtsprechung können gerade im Bereich gehobener Wohnungen Stellplätze, die lediglich nach den Mindestanforderungen der GaStellV dimensioniert werden, kaufvertragsrechtliche Mängel darstellen (vgl. bspw. KG, 12.03.2025 – 21 U 138/24; OLG Frankfurt, 12.02.2014 – 3 U 110/13; OLG	Kenntnisnahme Mit dem Bebauungsplan wird der Stellplatzschlüssel der herzustellenden Stellplätze festgesetzt. Die GaStellV einschließlich ihrer Anlage 2 wird weiterhin als die im Bebauungsplanverfahren anzuwendende rechtliche Grundlage beurteilt. Zivilrechtliche Urteile und Urteile zu etwaigen Mietmängeln haben keinen Einfluß auf diese Einschätzung.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Unterdimensionierung der Stellplätze	Braunschweig, 20.06.2019 – 8 U 62/18). Dementsprechend wurden auch die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV angepasst und weisen inzwischen größerer Stellplatzbretten aus, als die Mindestmaße der GaStellV. Die Empfehlungen der FGSV werden insoweit in technischer Hinsicht als Stand der Technik angesehen. Vorliegend verstößt die Dimensionierung der Stellplätze anhand der Mindestmaße nach der gültigen GaStellV gegen die Belange des Verkehrs auch im Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung von Kraftfahrzeugen. Nachdem Pkws in den vergangenen 30 Jahren größer geworden sind und weiterhin größer werden, sind die Abmessungen der GaStellV nicht mehr zeitgemäß. Es ist absehbar, dass sich, den Empfehlungen der FGSV folgend, auch die Werte der GaStellV in Zukunft weiter entwickeln müssen. Vorliegend sind die Stellplätze, wie ausführlich dargelegt, ohnehin erheblichst knapp kalkuliert. Wenn nun mit im Schnitt großen Pkws auf lediglich noch den Mindestmaßen ausgeführten Stellplätzen geparkt werden muss, zeigen Erfahrungen innerstädtischer Parkhäuser, dass oftmals der Parkvorgang so erfolgen wird, dass nebenstehende Stellplätze mit blockiert werden oder dass Ein- und Aussteigen sowie das Beladen nicht mehr komfortabel möglich ist. Das wird in Verbindung mit der ohnehin herrschenden Stellplatzknappheit wegen der Reduzierung des Stellplatzschlüssels um den Faktor 0,5 dazu führen, dass die Tiefgarage tatsächlich nicht den gesamten Kfz-Verkehr aufnehmen kann und dementsprechend Parksuchverkehr in der Umgebung erfolgt und Fahrzeuge in der Umgebung längerfristig abgestellt werden.	Im Baugenehmigungsverfahren ist die Ausführung gem. den gültigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen. Die ermittelten Stellplatzzahlen stellen eine plausibilisierte Größenordnung für das Hinterlegen einer ausreichenden Fläche zum Abstellen von KFZ dar. Die GaStellV einschließlich ihrer Anlage 2 wird weiterhin als die im Bebauungsplanverfahren anzuwendende rechtliche Grundlage beurteilt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Ausführung und Herstellung der notwendigen Stellplätze gem. den gültigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu prüfen.
13	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Lärmimmissionen – Belastung des Schutzguts Mensch durch Lärmimmissionen	Belange des Lärmschutzes des Immissionsschutzes insgesamt sind erheblich bedeutende Belange i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (EZBK/Söfker, aaO, § 1 Rn. 146). Im vorliegenden Verfahren liegt ein Schallschutzgutachten der Möhler & Partner Ingenieure GmbH vor, auf das sich die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung beziehen.	Es wird kein Einwand vorgebracht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		im Plangebiet und Erhöhung von Lärmimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, § 1 Bs. 6 Nr. 7c BauGB, Schutzgut Gesundheit		
14	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Lärmimmissionen – Belastung des Schutzguts Mensch durch Lärmimmissionen im Plangebiet und Erhöhung von Lärmimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft Grundsätzlich falsche Annahmen des Schallschutzgutachtens zu	Das Schallschutzgutachten führt maßgeblich zu Lärmbelastungen aus, die sich aus dem durch das Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommen ergeben. Dabei werden die Verkehrsmengen für Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall dem Verkehrsgutachten Föcking entnommen (falltechnische Untersuchung, S. 19). Aus vorstehenden Ausführungen, wonach die Verkehrsmengen für den Prognose- Nullfall und dem Prognose-Planfall deutlich zu gering ermittelt wurden, ergibt sich, dass auch der Belang der Auswirkungen des Vorhabens auf die Gesundheit betroffener Menschen nicht auf Basis des vorliegenden Schallgutachtens ordnungsgemäß abgewogen werden können. Das Schallgutachten legt – dem Schallgutachter nicht vorwerfbar – die ermittelten Verkehrsmengen gemäß Verkehrsgutachten zugrunde. Evident steigt die Lärmbelastung, wenn die Verkehrsmengen steigen. Wie oben aufgeführt, geht das Verkehrsgutachten von zu geringer zusätzlicher Verkehrsbelastung aus.	Da hierbei erneut auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens Bezug genommen wird, wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		den anfallenden Verkehrsmengen		
15	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Lärmimmissionen – Belastung des Schutzguts Mensch durch Lärmimmissionen im Plangebiet und Erhöhung von Lärmimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft Ansatz nicht mehr zeitgemäßer Werte für die Annahme von Gesundheitsgefahren	Das Gutachten geht gleichfalls, vergleiche schalltechnische Untersuchung S. 16, davon aus, dass – insoweit in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung – eine Obergrenze für irgendwie zu rechtfertigende Lärmpegel gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen darstellen. Hierbei legt die schalltechnische Untersuchung Grenzwerte für Gesundheitsgefahren von 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts mit Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zugrunde. Diese „althergebrachte“ Grenze für Gesundheitsgefahren ist inzwischen überholt. Das Bundesverwaltungsgericht geht davon aus, dass bereits ab Werten von 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts Gesundheitsgefahren drohen können bzw. viel für diese Werte spricht (BVerwG 25.04.2018 – 9a 16.16, BeckRS 2018, 29480). Selbst diese Schwellenwerte sind aber für die aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse noch zu hoch gegriffen. Nach dem Memorandum der sogenannten Marwein Runde vom 21.02.2019 ist von Gesundheitsgefahren bereits bei Pegeln von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts auszugehen. Anlage 7 [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben]: Memorandum der Marwein Runde vom 21.02.2019, s. Nr. 36 Künftige Entwicklungen und aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dementsprechend sind auch die Erkenntnisse der Marwein Runde hier mit einzubeziehen. Die Marwein Runde wird abgebildet durch Fachvertreter der Wissenschaft, sie war tätig auf Einladung des damaligen Lärmschutz-Beauftragten der baden-Württembergischen Landesregierung, Herrn Thomas Marwein.	Die schalltechnische Untersuchung orientiert sich bei der Obergrenze einer Dauerlärmbelastung an den Vorsorgewerten der Landeshauptstadt München. Diese liegen bei 65/ 60 dB(A) tags/nachts. Für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird hilfsweise auf die Beurteilungsgrundlage der 16. BImSchV zurückgegriffen. Dabei wird auf den Aspekt der wesentlichen Änderung gern. § 1 Abs. 2 verwiesen, wonach „eine Änderung auch wesentlich ist, wenn der Beurteilungspegel[...] von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht[...] erhöht wird.“ Somit sind die Grenzwerte von 70/ 60 dB(A) tags/nachts zu erklären. Die Empfehlungen der Marwein Runde vom 21.09.2019 werden zur Kenntnis genommen. Die unterbreiteten Verbesserungs- und Regelungsvorschläge wurden bisher aber weder durch den Bund noch von der obergerichtlichen Rechtsprechung oder in technischen Regelwerken aufgegriffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden deshalb im konkreten Einzelfall auf Grundlage der aktuell geltenden Rechtslage nachgewiesen.
16	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben)	Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass in der Umgebung des Vorhabengebiets bereits erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm existieren (schalltechnische Untersuchung S. 40 ff.). Dabei gelangt das	Für die Auswirkungen auf die Nachbarschaft wird hilfsweise auf die Beurteilungsgrundlage der 16. BImSchV zurückgegriffen. Dabei wird auf den

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Lärmimmissionen – Belastung des Schutzguts Mensch durch Lärmimmissionen im Plangebiet und Erhöhung von Lärmimmissionen in der angrenzenden Nachbarschaft Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Erhöhung der Lärmbelastung für Anlieger und Nachbarschaft	Gutachten selbst zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft Pegelerhöhungen von ca. 0,5 dB durchgehend aufgrund des neuen Ziel- und Quellverkehrs entstehen werden. Dies soll laut den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Hierbei ist wiederum zu berücksichtigen, dass diese Feststellungen nicht belastbar sind, weil zum einen von zu hohen Grenzwerten bereits für eine Gesundheitsgefahr ausgegangen wird, siehe vorstehend, und zudem zu geringe Verkehrsmengen entsprechend des Verkehrsgutachtens angesetzt werden.	Aspekt der wesentlichen Änderung gem. § 1 Abs. 2 verwiesen, wonach „eine Änderung auch wesentlich ist, wenn der Beurteilungspegel [...] von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht [...] erhöht wird.“ Somit sind die Grenzwerte von 70/ 60 dB(A) zu erklären. Dies entspricht in der Bauleitplanung auch der gängigen Praxis. Hinsichtlich der Verkehrsmengen wird auf die vorherigen Ausführungen zum Verkehrsgutachten verwiesen.
17	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme: Lärmimmissionen – Belastung des Schutzguts Mensch durch Lärmimmissionen im Plangebiet und Erhöhung von Lärmimmissionen in der	Die schalltechnische Untersuchung sieht im Vorhabengebiet erhebliche Überschreitungen der von ihr zugrunde gelegten Grenzwerte. Es werden auf S. 39 ff. sodann Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Vorgeschlagen werden aber ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, wie der Einbau von Lärmschutzfenstern und die abgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Wohnräumen. Es unterbleibt auch nur eine Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen. Nach § 41 Abs. 1 BImSchG ist der aktive Schallschutz, d. h. Maßnahmen zur Verringerung der Lärmimmissionen durch das Vorhaben selbst, vorrangig vor passiven Schallschutzmaßnahmen. So wird der Vorgabe der Rechtsprechung, schädliche Umwelteinwirkungen durch die Maßnahme bereits zu verändern, genügt. Nur aktive Schallschutzmaßnahmen verhindern bereits die schädliche Umwelteinwirkung an sich. Indem noch nicht einmal geprüft wird, ob aktive Schallschutzmaßnahmen möglich wären, genügen die schalltechnischen Untersuchungen nicht der	In Kapitel 4.2.3 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) werden im Rahmen einer sach- und fachgerechten Abwägung die Lärmbelastungen innerhalb des Plangebiets erneut eingeordnet. Auf Seite 31, Absatz 4 des Schallschutzgutachtens werden mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Rückversetzung der Gebäude oder die Errichtung von Lärmschutzwänden ausdrücklich thematisiert. Diese Maßnahmen wurden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		angrenzenden Nachbarschaft Ausschließliche Prüfung von passiven Schallschutzmaßnahmen Verstoß gegen § 41 Abs. 1 BImSchG	notwendigen Untersuchungstiefe, um eine ordnungsgemäße Abwägung zu gewährleisten. Dies schlägt sich dann auch nieder in der Begründung zum Bebauungsplan, wo auf S. 126 ausdrücklich ausgeführt wird, dass die nördliche und westliche Nachbarschaft durch eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmpegel belastet wird und dadurch Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung entstehen können. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden aber gerade nicht angesprochen, es wird nicht geprüft, ob solche vorgesehen werden können. Damit sind die Ausführungen zur schalltechnischen Untersuchung unvollständig und können Basis der Abwägung sein.	sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Aspekte geprüft, aber verworfen. Im Ergebnis wurden - wie im Gutachten dargestellt - passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, z. B. schallschutztechnisch geeignete Fenster sowie die lageoptimierte Anordnung schutzbedürftiger Räume. Der im Einwand kritisierte Aspekt, aktive Maßnahmen seien „nicht einmal geprüft“ worden, trifft aus fachlicher Sicht nicht zu. Eine Bewertung aktiver Maßnahmen ist erfolgt, wurde dokumentiert und - unter Abwägung aller relevanten Belange und Berücksichtigung der vorliegenden örtlichen Randbedingungen - verworfen. Der rechtliche Grundsatz (Vorrang aktiver vor passiver Schallschutzmaßnahmen) wurde demnach beachtet.
18	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau Hydrogeologie als abwägungsrelevanter Belang, § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB	Belange der Hydrologie werden vom Bebauungsplanentwurf korrekt als zu berücksichtigender Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB erkannt. Es werden daher Grundwasserüberleitungen zur Reduzierung eines durch die Bebauung entstehenden Grundwasseraufstaus vorgesehen. Deren konkrete Ausgestaltung ist zwar grundlegend einem späteren Wasserrechtsverfahren zugeordnet. Das bedeutet aber nicht, dass die Abwägung sich darauf beschränken kann, die Ausgestaltung von Maßnahmen völlig auf nachfolgende Verfahren zu verlagern.	Im Rahmen des Bebauungsplans hat man sich intensiv mit den möglichen Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und die Umgebung auseinandergesetzt. Es wurden die notwendigen Maßnahmen ermittelt, bei deren Umsetzung negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die Umgebung ausgeschlossen werden können. Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden durch erste Vorplanungen ermittelt. Die Dükeranlage wird nach ersten Berechnungen, unter der Annahme eines nahezu waagrechten Einbaus (Gefälle <1 Promille) und einem Befüllungsgrad bei ca. 100 %,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				einen Rohrdurchmesser von ca. 350 mm benötigen. Die Anordnung und Dimensionierung der Dükeranlage, einschließlich der Revisions-schächte, werden im Zuge der Objektplanung, in Zusammenarbeit mit den anderen Fachplanern, final angepasst. Der aktuelle Planstand der Dükeranlage zur Grundwasserumleitung ist jedoch bereits funktional und genehmigungsfähig. Da es sich um einen Eingriff in das Grundwasser handelt, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Verfahren kann über die bereits als notwendig erachteten Maßnahmen hinaus durch weitergehende wasserrechtliche Auflagen sichergestellt werden, dass etwaige durch den Grundwasseraufstau wider Erwarten entstehende negative Auswirkungen auf Grundstücke Dritter verhindert werden. Zudem gilt: Die konkrete Ausführung einer Grundwasserüberleitung lässt sich planungsrechtlich nicht im Bebauungsplan festsetzen. § 9 BauGB bietet dafür keine taugliche Grundlage, weil Bauleitpläne nur den rahmengebenden städtebaulichen Konfliktausgleich leisten dürfen, nicht jedoch technische Detailvorgaben treffen. Die endgültige Lage, Dimensionierung und Betriebsweise der Dükeranlage werden daher ausschließlich im nachgelagerten wasserrechtlichen Verfahren festgelegt und dort – gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen – rechtsverbindlich gesichert.
19	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau	Für die Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist entscheidend, ob die konkrete Planung den Anforderungen des Abwägungsgebots genügt (BVerwG, Az.: 4 NB 8/89, Rn. 8). Ein Abwägungsfehler kann nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Möglichkeit der Konfliktbewältigung bei nachgelagerten Verfahren sicher besteht und so die Grundkonzeption der Planung objektiv nicht beeinträchtigt werden kann (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 09.04.2019, Az.: 3 C	Die Möglichkeit der Konfliktbewältigung wurde bereits im Bebauungsplanverfahren durch die Vorplanung und die darin enthaltenen Maßnahmen nachgewiesen (s. Gutachten/ Planungen: Grundwassersituation, Grundwasseraufstau und technische Maßnahmen PG I Areal an der ehem.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Konfliktbewältigung auf Ebene der Bauleitplanung Fehlende/ widersprüchliche Angaben im hydrogeologischen Gutachten	1453/16, Rn. 47, letzter Satz). Eine abwägungsfehlerfreie Entscheidung muss bereits die maßgeblichen Weichenstellungen enthalten (OVG Münster, 10.05.2022 – 2 D 109/20). Gemessen an obigen Voraussetzungen genügen die Ermittlungen zur Hydrologie und die dazu avisierten Maßnahmen nicht.	Paketposthalle, M Neuhausen, Arnulfstraße 195, 80634 München, 31.07.2024, Plan D1b: Düker West und Ost, Grundriss, 05.07.2024, Plan D2b: Düker West und Ost, Grundriss, Überlagerung mit geplanter Flächennutzung, 05.07.2024, Plandarstellung der GWGleichen und -differenzen für das BV mit Drainagemaßnahmen HHW, 04.07.2024), sodass kein Abwägungsfehler vorliegt. Das Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere das wasserrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist hinreichend in die Planung eingeflossen. Es ist gutachterlich einwandfrei belegt, dass sich aus hydrogeologischer Sicht bei Beachtung der ermittelten notwendigen Maßnahmen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Grundwasseraufstau in der Umgebung ergeben. Das Rücksichtnahmegebot gewährt keinen Schutz vor jeglicher denkbarer Beeinträchtigung, sondern nur vor erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit zu besorgen sind (BayVGH Beschl. v. 11.02.2020 – 8 ZB 19.1481 sowie VG München, Beschl. v. 28.10.2022 – M 31 SN 22.4592).
20	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser	Die Begründung zum Bebauungsplan und das hydrologische Gutachten gehen von einem ganz erheblichen Grundwasseraufstau durch das Vorhaben aus, welcher bei Hochwasser 50 - 51 cm in einem Wirkungsbereich ab ca. 135 – 138 m vor den Gebäuden betragen soll. Daher wird die Notwendigkeit von Gegenmaßnahmen gesehen und hierfür Düker (Grundwasserüberleitungen) unterhalb der TG vorgesehen.	Es wird kein Einwand vorgebracht.
21	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben)	Zunächst darf festgehalten werden, dass die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, S. 149 und in der Planung, Anlage zum hydrologischen Gutachten, widersprüchlich sind: die Begründung zum Bebauungsplan	Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine Mindest- sondern eine ca.- Angabe, sodass sich hieraus kein Widerspruch ableiten lässt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Grundwasseraufstau Widersprüchliche Angaben	geht von Dükern mit mindestens DN 350 mm aus, planerisch dargestellt sind Düker mit DN 300.	
22	M1034	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau Fehlende/widersprüchliche Angaben im hydrogeologischen Gutachten	Die Grundwasseraufstauberechnung nach Sichardt hat als eine Eingabegröße den Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens, der am Projektort vorherrscht. Auch die Berechnung des hiesigen hydrologischen Gutachtens gibt einen Durchlässigkeitsbeiwert an. Es ist jedoch nicht ersichtlich, wie dieser ermittelt wurde. Bodenerkundungen wurden ausweislich der ausgelegten Unterlagen durchgeführt, so auch mehrere Bohrungen. Ein Zusammenhang wird hier jedoch nicht hergestellt, ein Rückbezug auf die Bodengutachten ist im hydrologischen Gutachten nicht enthalten.	In der Baugrunduntersuchung wird Folgendes ausgeführt: Auf Grundlage vergleichbarer Versuche und Böden sowie gutachterlicher Erfahrung kann für die angetroffenen quartären Kiese von einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $> 5,0 \cdot 10^{-4}$ m/s ausgegangen werden. Erfahrungsgemäß kann der Durchlässigkeitsbeiwert k_f lokal auch im Bereich von $1,0 \cdot 10^{-2}$ bis $1,0 \cdot 10^{-3}$ liegen. Auf Grundlage der durchgeführten bodenmechanischen Laborversuche, der Versickerungsversuche und gutachterlicher Erfahrung kann für die Vorbemessung etwaiger Versickerungsanlagen ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $5,0 \cdot 10^{-4}$ m/s für die Quartären Kiese angesetzt werden. Das hydrogeologische Gutachten enthält eine Aufstauberechnung bei mittleren Grundwasserhältnissen: S. 3: Als mittlerer Grundwasserstand (MW) wurde, entsprechend Tabelle 1, ca. 514,9 m, NHN (7,6 m u. GOK) im S, den des geplanten Gebäudes angesetzt. Die Einbindetiefen, angeströmten Bauwerksbreiten, das Grundwassergefälle (ca. 3,2 ‰) sowie der Durchlässigkeitsbeiwert von ca. 8×10^{-3} m/s entsprechen den Berechnungen im Hochwasserfall.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Im hydrogeologischen Gutachten zur Aufstauerechnung wurde als Berechnungsgrundlage der hydraulischen Durchlässigkeitsbeiwert (k_f-Wert) von $8,0 \times 10^{-3}$ m/s verwendet. Dieser wurde über zwei Leistungspumpversuche ermittelt, welche im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags von 2013 (1300015-01, Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Antrag nach Art. 15 BayWG für die Nutzung des Grundwassers zu Kühlzwecken auf dem Gelände des Briefzentrums an der Arnulfstraße 195, in 80634 München) beschrieben wurden. Im Rahmen der umfangreichen Untersuchungen auf dem Untersuchungsgebiet wurde die hydraulische Durchlässigkeit des Untergrundes, bzw. der quartären Kiese, mit verschiedenen Methoden ermittelt. Darunter fällt neben der Durchführung der Leistungspumpversuche ➤ die Ableitung der hydraulischen Durchlässigkeit aus der Kornsummenkurve im Rahmen der Baugrundvorerkundung (1800073-1 BRU, BV Arnulfstr. 195, München Untersuchungsbericht zur Baugrundvorerkundung durch die SakostaCAU GmbH, 23.03.2018) mit Werten von 1×10^{-4} bis 5×10^{-3} m/s; ➤ die Ableitung der hydraulischen Durchlässigkeit aus der Kornsummenkurve im Rahmen der ergänzenden Baugrunderkundung (1800073-6, Ergänzende Baugrunderkundung, „PaketPost-Areal“, Arnulfstraße, 80634 München, 14.08.2023) mit Werten von $3,3 \times 10^{-3}$ bis $3,1 \times 10^{-2}$ m/s. Die ermittelten hydraulischen Durchlässigkeiten sind immer abhängig von der angewendeten Methode. Im Allgemeinen gilt die Ermittlung über den

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Leistungspumpversuch als die genaueste Methode, da mit dieser Methode die tatsächlichen Durchlässigkeiten vor Ort ermittelt werden. Die Abschätzung der hydraulischen Durchlässigkeit aus der Kornsummenkurve basiert auf empirischen Formeln und unterliegt einer höheren Unsicherheit. Aus diesem Grund wurde für die Berechnungen und Modellierungen auf den Wert aus dem Pumpversuch zurückgegriffen. Ein Rückbezug auf das Bodengutachten wurde im Hydrogeologischen Gutachten nicht gestellt, sondern auf den bereits im Juni 2013 gestellten wasserrechtlichen Antrag. Der darin ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert wurde seitens der Fachbehörde bestätigt und im Beteiligungsverfahren gem. § 4.2 nicht in Frage gestellt. Letztlich ist auch hier zu erwähnen, dass im Bebauungsplanverfahren lediglich eine Plausibilisierung stattfindet und die im Bauvollzug folgenden wasserrechtlichen Verfahren nicht vorweggenommen werden.
23	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau Fehlende/widersprüchliche Angaben im hydrogeologischen Gutachten Anordnung und Funktionsfähigkeit	Die Anordnung der Düker ist jedenfalls ohne weitere Erläuterung nicht nachvollziehbar. Die Grundwasserfließrichtung in München westlich der Isar verläuft allgemein von Südwest nach Nordost, wie auch von der LHM in einschlägigen Veröffentlichungen angegeben, bspw. im Abschlussbericht des Grundwasserüberwachungssystems der Landeshauptstadt München des damaligen Referats für Gesundheit und Umwelt, bearbeitet von Herrn Dipl. Geol. Dr. Dohr und Herrn Dipl.-Geol. Gruban, Mai 1999. Wenn das Grundwasser von Süden / Südwesten an die Gebäude fließt ist nicht ersichtlich, wie die im Nordosten angeordneten Düker erreicht werden.	Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Aufstau und Suk können aus der Anlage 5 des hydrogeologischen Gutachtens entnommen werden. Die großräumige Grundwasserfließrichtung im Untersuchungsgebiet ist von Südsüdwest nach Nordnordost anzugeben. Das Grundwasser tritt im Süden den Dükerleitungen über Drainagen zu, wird entlang der Dükerleitungen um die Bebauung umgeleitet und tritt im Norden wieder aus den Dükerleitungen aus. Eine textliche Beschreibung findet sich im Gutachten auf S. 4. Alle Leitungen haben einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Flurstücksgrenzen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		der Düker	Ferner endet die beiden im Nordosten situieren Düker direkt an der Grenze oder auch darüber hinaus der östlichen Nachbargrundstücke. Diese stehen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es ist daher nicht sicher gestellt, dass diese Überleitungen auch umgesetzt werden können, weil die Nachbarn nicht die Zuleitung von Grundwasser durch künstliche Grundwassereingriffe zu dulden brauchen. Schließlich ist auch nicht ersichtlich, wie Grundwasserüberleitungen in einer derartigen Tiefe – unterhalb der dreigeschossigen TG Bebauung – gewartet werden können. Diese können durch Wartungsschächte nicht erreicht werden. Wenn die Düker Schäden aufweisen oder blockiert werden funktioniert das System insgesamt seine Funktionsfähigkeit.	Die Zuleitung des Grundwassers in den Grundwasserleiter erfolgt nur auf dem eigenen Flurstück. Mit der durchgeführten hydrologischen Modellierung konnte gezeigt werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Grundwasseraufstau mit den geplanten Grundwasserumleitungsmaßnahmen nicht gegeben ist. Die Planung berücksichtigt bereits Schachtbauwerke sowie Revisions- und Kontrollschächte, sodass Kontrollen und Wartungen an den Dükerleitungen durchgeführt werden können. Große Teile der Dükerleitungen verlaufen an der Gebäudeaußenseite und sind entsprechend gut zugänglich. Die hydrogeologische Modellierung hat ergeben, dass die Installation von Dükerleitungen unterhalb der Gebäude nicht vollständig vermeidbar ist. Für diese sind Revisionsschächte am Zutritt zu und am Austritt von den Gebäuden für Wartungszwecke vorgesehen.
24	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Grundwasseraufstau Erforderlichkeit eines numerischen Grundwassermodells	Das hydrologische Gutachten berechnet den entstehenden Aufstau und somit auch die Gegenmaßnahmen mit einem vereinfachten Modell (Berechnung nach Sichardt). Das Modell beruht auf bestimmten vereinfachten Annahmen und berücksichtigt insbesondere nicht die Beeinflussung des Grundwasserstroms durch mehrere Gebäude. Mit vereinfachten Modellen können in der Regel nur die Aufstauungen für einzelne Gebäude aussagekräftig berechnet werden, nicht für Komplexe mit mehreren Gebäuden wie vorliegend. Es müsste daher ein numerisches Grundwassermodell erstellt werden.	Neben der rechnerischen Betrachtung des Grundwasseraufstaus wurde ein numerisches Grundwassermodell erstellt zur Berücksichtigung der Komplexität der Fragestellung. Basierend auf diesem numerischen Grundwassermodell wurde über die Entwicklung verschiedener Szenarien die Dimensionierung und Lage der Dükeranlagen für die geplante Baumaßnahme entwickelt. Das Ergebnis aus der Modellierung ist Teil des hydrologischen Gutachtens (Anlage 3).
25	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des Denkmalschutzes	Die vorgesehene Planung des Bebauungsplans Nr. 2147 verstößt gegen zwingende Vorgaben des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere gegen Art. 6 BayDSchG. Sie ist mit den Belangen des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB nicht vereinbar. Insoweit nehmen wir Bezug auf die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD)	Im Rahmen der Bauleitplanung wurde u.a. eine umfangreiche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt sowie eine Studie zu potentiellen Auswirkungen der Planung auf das Schloss Nymphenburg. Deren Ergebnisse werden im Folgenden ausführlich dargestellt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			vom 31.03.2020 und 13.08.2024, sowie des bayerischen Landesdenkmalrats vom 28.02.2025, beigelegt als Anlage 8 (BLfD) [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben] Anlage 9 (Landesdenkmalrat) [Anmerkung: hier nicht wiedergegeben] und machen diese zum Bestandteil dieses Einwendungsschreibens. Insoweit ist die Gemeinde nicht bloß berechtigt, sondern nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet, sich mit den betroffenen denkmalschutzrechtlichen Belangen im Wege der Abwägung auseinanderzusetzen und diese Belange in Verfolgung städtebaulicher Ziele mit dem Gewicht, das sie ihnen aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten beimessen darf, in die Abwägungsentscheidung einzustellen (Stür/Beckmann BauR-HdB Rn. 2216). Dem Denkmalschutz kommt hierbei ein besonders hohes Gewicht zu (BayVerfGH, Entscheidung vom 22. 7. 2008 - Vf. 11-VII-07 = NVwZ 2008, 1234 (1236)), womit die nicht ausgleichbaren denkmalschutzrechtlichen Eingriffe zu minimieren sind (Martin/Krautzberger Denkmalschutz- HdB/Krautzberger Teil H. Rn. 90). Die Umsetzung der Planung in Form der Errichtung der geplanten Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von 155 Metern würde zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bestands und des Wesens des Ensembles Schloss Nymphenburg i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG führen und wäre somit abwägungsfehlerhaft.	Auf dieser Basis erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit den betroffenen denkmalschutzrechtlichen Belangen, die in die Abwägungsentscheidung eingeflossen ist. Ein Abwägungsfehler liegt somit nicht vor. Es wurde eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung für über 60 Standorte in München und im Umland durchgeführt. Anhand der durchgeführten Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zu erkennen, dass durch die neuen Hochhäuser Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalern in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. Auch die Sichtbarkeit der Hochhäuser von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils in Richtung der Alpen – wurde als verträglich beurteilt. Die Hochhäuser werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein, diese aber nicht dominieren. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die geplanten Hochpunkte im PaketPost-Areal werden von Schloss Nymphenburg aus nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Im Besonderen wurden die Auswirkungen auf des Schloss Nymphenburg untersucht. Dabei wurden die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Auswirkungen auf das Schlossrondell, die mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie die Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten beurteilt. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und je nach Standort unterschiedlicher Intensität in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden. Es wurde ergebnisoffen geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Die Relevanz des Blicks aus der Stadt heraus auf das Schloss sowie die einer zentralen Mittelachse („via triumphalis“) spiegelt sich zudem auch in anderen barocken Schlossanlagen wider. Der für den barocken Schloss- und Städtebau typische „Fächerblick“ manifestiert sich in Nymphenburg hingegen nicht räumlich über Kanalachsen oder ähnliche Strukturen, wie ansonsten für die Zeit üblich: Die Form der „patte d'oie“, nach dem Vorbild Versailles, nie realisiert und die bewusste Einbeziehung und Gestaltung einer Wechselwirkung zwischen Stadt und Schloss findet sich bei Nymphenburg nicht. Auch ist in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundumblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Aus der Anlage des Schloss Nymphenburg als Lustschloss und Sommerresidenz lässt sich zugleich schließen, dass vor allem der Blick auf das Schloss, wie in einer der Einwendungen dargestellt, sowie der Blick ins Grüne, in die westlich angrenzende Gartenanlage gestalterisch intendiert waren; da das Schloss als Erholungsort, nicht zu Herrschaftstätigkeiten, angelegt wurde, wurde der Blick auf die Stadt nicht als Gestaltungselement in die Anlage einbezogen. Der Vergleich mit den bereits vorhandenen Störungen in der Umgebung wird auf Seite 43 der Studie diskutiert und wurde in der Bewertung mitberücksichtigt. Die Belange des Denkmalschutzes wurden somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und dem Stadtrat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt Im Rahmen des Bebauungsplans wurden zwei Gutachten zur Halle durchgeführt: „Untersuchung diverser Wind Engineering-Aspekte“ und „Gutachterliche Stellungnahme zum Ist-Zustand der Halle sowie zum Einfluss der zukünftigen Nutzungen und der geplanten Neubebauung“. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Statik der Paketposthalle den zu erwartenden Winddruck- und -Windsoglasten standhält.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Die Paketposthalle soll vorrangig als überdachter Freiraum fungieren, ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen gewährleistet werden. Maximal 18 größere Veranstaltungen pro Jahr sollen möglich sein, darunter Konzerte unterschiedlicher Größe, Festivals für Theater, Oper oder andere Spielarten und einige wenige Firmenevents. Durch attraktive und regelmäßige Klein-Events, z.B. Floh-, Wochen-, Weihnachtsmarkt, Kino, Kindersommer, Stadtteilstadt und vieles mehr, soll die Halle ein besonderer Anziehungspunkt für das ganze Viertel und auch darüber hinaus werden. Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden. In internen Workshops der Grundstückseigentümerin mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde ein erstes Nutzungskonzept erarbeitet. Der Erdgeschossbereich soll auch gemäß den Forderungen aus dem Bürger*innengutachten vorwiegend nicht kommerziell und flexibel nutzbar sein. Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen sowie die Erholungs- und Aufenthaltsflächen ergänzen. Die ersten Ansätze und Ideen für ein Konzept wurden in einem Partizipationsprozesses mit interessierten Bürger*innen unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen zu den Themengruppen Grün, Konsumfrei, Gastro, Spiel+Bewegung und Kunst+Kultur weiterentwickelt. Über ein Betreiberkonzept wird ein durchgehendes, weitestgehend konsumfreies Angebot an

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten. Die beiden Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und Ergebnis war, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann. Darüber hinaus wurde im Bürger*innengutachten für die Hochhaustürme die Empfehlung gegeben, die Hochhäuser zu bauen, aber gegebenenfalls architektonisch zu überarbeiten. Entsprechend wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt, die das Ergebnis positiv beurteilt hat. Darüber hinaus ist für die Entwicklung der Hochhäuser in der LHM die Hochhausstudie anzuwenden. Darin enthalten sind Qualitätskriterien, die bei der Umsetzung von Hochhausprojekten frühzeitig die gestalterische Qualitäten sichern und zu einem Mehrwert für die Stadtgesellschaft führen. Neben den programmatischen Kriterien zählt auch die Gestaltung der Fassaden, welche wie bereits erwähnt von der Kommission für Stadtgestaltung positiv bewertet wurden. Zur Sicherung der Qualitäten wurde vereinbart, dass das planende Büro die Planung weiterführt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Den Forderungen des Landesdenkmalrates wird aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt. Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justizabel. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden: • 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 kreativ- wirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben. • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen 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.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Im darauffolgenden Bauleitplanverfahren wurden die geplanten Hochhaustürme verschiedentlich geprüft und diskutiert: • hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), • hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, • hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Einverständnisses im Bürger*innengutachten, • hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung.
26	M1034	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des Denkmalschutzes Denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigung des Schloss Nymphenburgs	Ausweislich der Wertung des Art. 6 Absatz 1 Satz 2 BayDSchG sind Maßnahmen in der Nähe eines Baudenkmals zu unterlassen, die das Wesen bzw. das Erscheinungsbild eines Denkmals erheblich beeinträchtigen können. Die Errichtung der geplanten Hochhäuser in der aktuell konzipierten Höhe würde unweigerlich zum Eintritt rechtlich missbilligter, erheblicher Beeinträchtigungen führen.	In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurden ca. 60 Standorte in München und im Umland geprüft und für über 30 Standorte Sichtraumanalysen durchgeführt. Anhand der Simulationen konnte nachgewiesen werden, dass kaum mit Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomenen mit bestehenden Baudenkmalern, wichtigen Sichtachsen, Frei- und Landschaftsräumen zu rechnen ist. Die Hochhäuser im PaketPost-Areal werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein und mit ihren Dimensionen und ihren formalen Ausprägungen die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Die Notwendigkeit einer Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen im PaketPost-Areal lässt sich aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung jedoch nicht ableiten. Unter der Voraussetzung, dass die Qualitätskriterien der Hochhausstudie bei der weiteren Planung und der Realisierung des PaketPost-Areals berücksichtigt werden, lässt die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung äußerst geringe negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die geplanten Hochhäuser erkennen. Dies wird durch

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.5 BauGB) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß eingestellt und abgewogen. Denkmalschutzbelange des BayDSchG obliegen dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Zwar liegt ein sog. „Nähefall“ nach Art. 6 Abs.1 Satz 2 BayDSchG vor, jedoch kann im Fall des Abs. 1 Satz 2 die Erlaubnis nur versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die zuvor in dieser Nummer dargelegten Ausführungen zeigen auf, dass das Wesen des Schloss Nymphenburgs nicht durch die Sichtbarkeit der beiden Türme in 1,9 km Entfernung im Grundsatz nicht beeinträchtigt ist. Im Fazit kann damit der bisherige Zustand verändert werden, die Türme also errichtet werden. Weiterführende Auflagen können sich im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergeben.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
27	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des Denkmalschutzes Denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigung des Schloss Nymphenburgs Denkmaleigenschaft des Schloss Nymphenburg	Das Schloss Nymphenburg stellt ein Denkmal von herausragender Bedeutung dar. Die Schlossanlage, der Park sowie die Rondellbauten sind als Einzelbaudenkmäler nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Darüber hinaus ist das Schloss Nymphenburg als Gesamtheit, inklusive Rondell, Kanal und Auffahrtsalleen als Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München aufgeführt. Der Schloss- und Parkanlage Nymphenburg wurde aufgrund ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung durch den amtlichen Schlossführer von 2011 der Status eines „Gesamtkunstwerkes von Weltrang“ verliehen. Die Errichtung der geplanten Hochhäuser stellt eine Maßnahme in der Nähe eines Baudenkmals dar, die zu unterlassen ist. Ihr Standort befindet sich mit ca. 1,9 km in unmittelbarer Nähe zur Schlossanlage. Die Planungsbegründung selbst räumt ein, dass Sichtbeziehungen zwischen dem Schlossrondell und den Hochhaus-Objekten bestehen und diese dort mit ausgeprägter Zeichenhaftigkeit und deutlicher Sichtbarkeit in Erscheinung treten. Ein Näheverhältnis zu Baudenkmalen i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG liegt somit vor.	Mit einer Entfernung von ca. 1,9 km sind die beiden Hochhaustürme vom Schlossrondell aus sichtbar. Zwar liegt ein sog. „Nähefall“ nach Art. 6 Abs.1 Satz 2 BayDSchG vor, jedoch kann im Fall des Abs. 1 Satz 2 die Erlaubnis nur versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die zuvor in Nummer 26 dargelegten Ausführungen zeigen auf, dass das Wesen des Schloss Nymphenburg durch die Sichtbarkeit der beiden Türme in 1,9 km Entfernung im Grundsatz nicht beeinträchtigt ist. Im Fazit kann damit der bisherige Zustand verändert werden, die Türme also errichtet werden. Weiterführende Auflagen können sich im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergeben.. Im Übrigen wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.
28	M1034	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des Denkmalschutzes Denkmalschutzrechtliche Beeinträchtigung des Schloss Nymphenburgs Erhebliche	(1) Das BLfD als Träger öffentlicher Belange hat in seiner Stellungnahme vom 31.03.2020, auf die in der weiteren Stellungnahme vom 13.08.2024 vollumfänglich verwiesen wird, unmissverständlich festgestellt, dass die geplanten Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von 155 Metern schädliche Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg und dessen Erscheinungsbild haben werden. So ist seit der Debatte um den Hochhausstandort am benachbarten Birketweg (2004) bekannt, dass in diesem Stadtbereich befindliche Hochhäuser in das Schloßrondell Nymphenburg hineinwirken. Im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („O2-Tower“), das sich in einem Abstand von rund 3,3 km Luftlinie hinter den barocken Kavalliershäusern erhebt, liegt der geplante Standort an der Paketposthalle nochmals deutlich näher am Schloss Nymphenburg (1,9 km Luftlinie). Es ist daher abzusehen, dass die Hochhäuser an der Paketposthalle durch ihre Höhe und Nähe sehr viel deutlicher in Erscheinung	Es ist richtig, dass die beiden Hochhaustürme im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („O2-Tower“) deutlicher in Erscheinung treten werden (vgl. SVU Standort 25 und 26 sowie SN1 bis 5), allerdings nicht direkt über den Kavalliershäusern, sondern hinter der Baumkulisse. Zusammenfassend wird in der SVU zur Wahrnehmung des geplanten Hochhaus-Ensembles innerhalb des vielgestaltigen freiräumlichen Gesamtgefüges des Schlossareals Nymphenburg festgestellt, dass die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit der geplanten Vertikalobjekte in der freien weiträumigen Anlage des Schlossrondells zwar mit großer Intensität wahrnehmbar sein wird, dass die Besonderheit und die Integrität des Ortes und seiner

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Beeinträchtigung der Schlossanlage	treten werden. (2) So soll die Planung die Errichtung der mit 155 Metern bislang höchsten Hochhäuser Münchens ermöglichen. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass eine stadtprägende Wirkung in München bereits ab einer baulichen Höhe von 50 Metern angenommen wird. Gemessen hieran sehen die Entwürfe der Bauleitpläne für die geplanten Hochhäuser eine dreifache Höhe (!) vor. Die Begründung räumt insoweit ein, dass den Hochhäusern, insbesondere durch die beiden höchsten Objekte, eine maßgebliche, stadtbildprägende Fernwirkung mit gesamtstädtischer Bedeutung zukommen wird. So hätten die Ergebnisse der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung sehr deutlich veranschaulicht, dass durch die Errichtung des geplanten Hochhaus-Ensembles ein neues Stadtzeichen mit einer außergewöhnlichen Zeichenhaftigkeit mit gesamtstädtischer Bedeutung entstehen wird. Aus den vorgenommenen Simulationen ergibt sich, dass die Errichtung der Hochhäuser sehr große Sichtbezüge mit bis zu 14.000 Metern Blickdistanz begründen wird. Weiterhin wird in der Begründung davon gesprochen, dass die beiden hohen Türme eine "beeindruckende Dimension in die Stadtregion München einbringen werden". Insbesondere die beiden hohen Türme würden mit einer mächtigen Präsenz und Zeichenhaftigkeit die lokale Szenerie nachhaltig verändern und dominieren. Das Vorhaben werde sich "mit einer [...] stadtbildprägenden Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums präsentieren, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen des Münchner Stadtbildes entspricht". Dem ist zu widersprechen. Als höchste Gebäude des Münchner Stadtgebietes nach dem Olympiaturm werden die beiden Türme nicht der Dominanz der Münchner Wahrzeichen entsprechen. Vielmehr würden sie die bestehenden Wahrzeichen mit ihrer übersteigerten Höhenentwicklung deutlich überragen und damit das historisch gewachsene Gleichgewicht der stadtbildprägenden Höhenstaffelung empfindlich stören. (3) Die "übergeordnete Fernwirkung" der Türme würde zu erheblichen, rechtlich missbilligten Beeinträchtigungen des lediglich 1,9 km entfernten Schloss Nymphenburg führen, Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG.	freiräumlichen Qualitäten dadurch jedoch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Im Bereich des Straßenraums der Maria-Ward-Straße entlang der nordöstlichen Schlossmauer, sowie in 6 von 7 überprüften möglichen Sichtbezügen im Schlosspark konnte keine Sichtbarkeit der geplanten Vertikalobjekte ermittelt werden. Der einzige Bereich innerhalb des Schlossparks, in dem geringe Anteile der beiden neuen Türme im Bereich der Kontur des Baumbestands sichtbar sein werden, befindet sich am westlichen Ufer des Badener Sees. Negative Auswirkungen auf die Integrität und die prägenden landschaftsräumlichen Elemente des Schlossparks werden sich dadurch jedoch nicht ergeben. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die beiden geplanten Hochhaustürme sind jeweils mehrere Kilometer von den bestehenden Wahrzeichen der Altstadt und des Olympiaparks entfernt und treten damit nicht in direkte Konkurrenz zu diesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ausweislich der Stellungnahme des BLfD vom 31.03.2020 werden die beiden Türme des Paket-Post-Areals vor allem im Vorfeld des Schlosses störend in Erscheinung treten. Die symmetrische Anlage und städtebauliche Ausgewogenheit des Schloßbrondells werden hierdurch erheblich beeinträchtigt. Weiterhin wird in Anbetracht der weiträumigen, flächigen Anlage des Schlossareals deutlich, dass die Errichtung der überdimensionierten Hochhäuser ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seines städtebaulichen Vorfeldes hervorrufen würde. Die fein abgestufte Silhouette der rahmenden Architektur wird durch Vertikalakzente grob verändert. Durch die optische Überlagerung der barocken Architektur mit neuzeitlichen Motiven und Größendimensionen wird die historische Form und Aussage des Ensembles beeinträchtigt. Ein Baudenkmal von der Bedeutung Nymphenburgs muss der Stellungnahme des BLfD vom 31.03.2020 folgend von Störungen dieser Art nachdrücklich freigehalten werden, zumindest wenn historische, (bau-)kulturelle und denkmalpflegerische Aspekte eine Rolle spielen.	
29	M1034	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Ungelöster Planungskonflikt: Belange des Denkmalschutzes Abwägungsfehlerhaftigkeit bei fehlender Gebäudehöhenanpassung	Im Ergebnis sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die beabsichtigte Bauleitplanung, da die Planung zu erheblichen, nicht hinnehmbaren Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des in den Schutzbereich des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG fallenden Schloss Nymphenburg führen würde. Nach den Bestimmungen und Zielsetzungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird die Höhenentwicklung mit 155 Metern Gebäudehöhe seitens des BLfD ausdrücklich nicht akzeptiert. Hingegen wird eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 60–80 Meter, wie sie bereits im Rahmen des Planungsprozesses für den Bebauungsplan Nr. 1926a aus denselben Gründen erfolgt ist, für fachlich vertretbar gehalten. Dies würde im Einklang mit den Zielsetzungen des Denkmalschutzrechts stehen. Ein bislang durch den Vorhabenträger nicht ausreichend adressierter, unbewältigter Konflikt liegt somit vor. Die unveränderte Umsetzung der bislang vorgesehenen Gebäudehöhe von 155 Metern ohne angemessene Höhenreduktion stellt einen Abwägungsfehler dar.	Es wird auf obige Ausführungen verwiesen, in denen sich bereits intensiv mit den Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Wirkbereiche und den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen und Studien auseinandergesetzt wurde. Der Forderung einer Beschränkung der Höhe auf 60-80 m wird daher nicht gefolgt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
30	M1034	Anlage 1	Gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrsgutachten von RegioConsult, Verkehr- und Umweltmanagement Gegliedert nach Kapiteln der Stellungnahme und Verweis auf die Seiten: 1. Einleitung und Aufgabenstellung (S. 5) 2. Aufgabenstellung der Verkehrsuntersuchung und Lage des Plangebietes (S. 7) 3. Methodik des Gutachtens (S.9) 3.1 Wirklichkeitstreue (s. 9). 3.2 Konsistenz (S.10) 3.3 Zuverlässigkeit (S. 11) 3.4 Transparenz (S. 11) 3.5 Validität (S. 12) 3.6 Maßnahmensensitivität (S. 13) 3.7 Prognosefähigkeit (S. 13) 3.8 Kalibrierung (S. 14) 3.9 Validierung (S. 14) 3.10 Qualitätssicherung beim Aufbau und der Anwendung des Verkehrsmodells (S. 15) 3.11 Überprüfung der Eingangsdaten und der Modellergebnisse (S. 16)	Die gutachterliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Kap. 1-10 wird auf die Ausführungen unter M 1034 Nr. 1-14 verwiesen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			3.12 Überprüfung des Modellverhaltens (S. 17) 3.13 Mobilitätskennwerte und Strukturdaten (S. 17) 3.14 Verkehrsnetze (S. 19) 4. Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (S. 21) 4.1 Berechnung der Verkehrserzeugung (S. 21) 4.2 Zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehre. (S. 27) 4.3 Verkehrsaufkommen bei einer Großveranstaltung (S. 32) 5. Analysefall (S. 34) 6. Prognose 2035 (S. 39) 6.1 Prognosenußfall 2035 (S. 39) 6.2 Prognoseplanfall 2035. (S. 41) 7. Beurteilung des Verkehrsablaufs (S. 44) 8. Erschließungskonzept (S. 45) 8.1 Motorisierter Individualverkehr (S. 45) 8.2 Wirtschaftsverkehr (S. 46) 8.3 Ruhender Verkehr (S. 46) 8.3.1 Dimensionierung (S. 46)	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			8.3.2 Stellplatznachweis (S. 48) 9. Abschätzung des Fahrgastaufkommens (S. 56) 10. Verkehrsdaten für die schalltechnische Untersuchung (S. 57) 11. Eingriffe in das Grundwasser (S. 61)	Zu Kap. 11: Im Rahmen des Bebauungsplans hat man sich intensiv mit den möglichen Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser und die Umgebung auseinandergesetzt. Es wurden die notwendigen Maßnahmen ermittelt, untersucht und bewertet, bei deren Umsetzung negative Auswirkungen auf das Grundwasser und die Umgebung ausgeschlossen werden können und keine unzumutbaren Nachteile für etwaige Nachbarn zu erwarten sind. Um Schäden in der Nachbarschaft abzuwenden und den Grundwasserstrom nicht nachteilig zu beeinflussen, sind Maßnahmen zur Grundwasserableitung vor den künftigen Untergeschossen durch Dükeranlagen notwendig. Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden durch erste Vorplanungen ermittelt. Die Dükeranlage wird nach ersten Berechnungen, unter der Annahme eines nahezu waagrechten Einbaus (Gefälle <1 Promille) und einem Befüllungsgrad bei ca. 100 %, einen Rohrdurchmesser von ca. 350 mm benötigen. Die genaue Dimensionierung wird im Zuge der Objektplanung berechnet. Da es sich um einen Eingriff in das Grundwasser handelt, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. In diesem Verfahren kann über die bereits als notwendig erachteten Maßnahmen hinaus durch weitergehende wasserrechtliche Auflagen sichergestellt werden, dass etwaige durch den Grundwasseraufstau wider Erwarten entstehende

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			12. Zusammenfassung (S. 62)	negative Auswirkungen auf Grundstücke Dritter verhindert werden. Zu Kap.12: es wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.
31	M1034	Anlage 2	Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/41, Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, Abwägung, im Auszug (Argumentationsgrundlage für die Fehlerhafte Unterstellung der Stammstrecke im Verkehrsmodell)	Das Belegmaterial wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zur Berücksichtigung der 2. S-Bahn-Stammstrecke im Verkehrsmodell werden in dieser Tabelle unter ID 1034, Nr. 5 behandelt.
32	M1034	Anlage 3	Bayrische Staatszeitung vom 28.01.2025 (Argumentationsgrundlage für die Fehlerhafte Unterstellung der Stammstrecke im Verkehrsmodell)	s.o. Nr. 31
33	M1034	Anlage 4	Magazin der Mobilitätsstrategie 2035, im Auszug	Gemäß den Zielsetzungen der Mobilitätsstrategie 2035 der Landeshauptstadt München 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. Für das Projekt wurde ein qualifiziertes Mobilitätsgutachten erstellt, das entsprechend der nachfolgenden Zielsetzungen ein Mobilitätskonzept für ein nachhaltiges Verkehrssystem im Quartier aufzeigt und dessen Umsetzbarkeit nachweist: – 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.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				– Durchwegungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr mit Anschluss an die umgebenen Straßen- und Wegesysteme für eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Versorgungseinrichtungen, der ÖPNV-Haltestellen und der angrenzenden Stadtquartiere. – Vermeidung von oberflächigen Erschließungsstraßen im Planungsgebiet. – Verkehrliche Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen, Ver- und Entsorgung überwiegend unterirdisch über die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa). – Minimierung des Kfz-Verkehrs durch quartiersbezogene Mobilitätsbausteine (z.B. Sharing-Systeme, Ausbau B + R etc.), die im Bebauungsplan geregelt werden.
34	M1034	Anlage 5	Demografieberichte München Teil I, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, April 2025 (im Auszug)	Im Verkehrsgutachten werden mit dem Prognosehorizont 2035 die in München zu erwartenden Verkehrsentwicklungen ermittelt. Dabei enthält der Prognosenullfall definitionsgemäß sämtlichen Planungen, die unabhängig von dem hier untersuchten Bauvorhaben bis zum Prognosehorizont 2035 voraussichtlich umgesetzt werden. Im Prognosemodell sind zudem Attribute der Verkehrswende enthalten. Somit wird der Verkehrsuntersuchung eine belastbare Datenbasis zu Grunde gelegt. Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert auch eine Prognose der zukünftigen überschaubaren Auswirkungen der Planung. Die Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnis-mittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten (BVerwGE 56, 110; 69, 256 (721). Planerische Entscheidungen, die auf Grund einer prognostischen Einschätzung zukünftiger

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				tatsächlicher Entwicklungen getroffen werden müssen, sind hinsichtlich ihrer Prognose daher ggf. selbst dann rechtmäßig, wenn sich die Prognosen aus späterer Sicht als unrichtig erweisen. Entscheidend ist die Frage, ob die Prognose - wie hier - fehlerfrei erstellt worden ist. Ein Bebauungsplan kann auch konfliktlösende, verkehrslenkende Maßnahmen berücksichtigen, die erst später erfolgen sollen, selbst wenn kein spezielles Verwaltungsverfahren zur Umsetzung vorgesehen ist (BVerwG NVwZ 1988, 351). Die Umsetzung der Maßnahmen muss jedoch hinreichend sicher sein. Die Umsetzung der 2. S-Bahn Stammstrecke darf deshalb bei der planerischen Abwägung berücksichtigt werden, da deren Umsetzung definitiv feststeht.
35	M1034	Anlage 6	Bericht Münchner Merkur vom 20.03.2024: „Der Führerschein ist beliebt wie nie“	Aus der Beliebtheit zum Führerschein kann nicht auf den zu erwartenden Besitz eines Autos geschlossen werden, auch nicht auf das zukünftige (tägliche) Verkehrsverhalten. Durch die innerstädtische Lage und die Förderung des Umweltverbunds bietet das Projekt die Möglichkeit Fahrten mit dem Auto auf ein Minimum beschränken zu können. Für Personen mit Führerschein aber ohne Auto werden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes zudem zahlreiche Sharing-Angebote innerhalb des Quartiers vorgesehen. Diese werden nutzer- und bedienungsfreundlich geplant, sodass ein individuelles Verkehrsverhalten (z.B. Sharing-Flotte für den Kurzausflug oder den Urlaub, Lasten-E-Rad für den Einkauf) gefördert wird. Die Erstellung des Mobilitätskonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
36	M1034	Anlage 7	Memorandum der Marwein Runde vom 21.02.2019	Die Empfehlungen der Marwein Runde vom 21.09.2019 werden zur Kenntnis genommen. Die unterbreiteten Verbesserungs- und Regelungsvorschläge wurden bisher aber weder durch den Bund noch von der obergerichtlichen Rechtsprechung oder in technischen Regelwerken aufgegriffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden deshalb im konkreten Einzelfall auf Grundlage der aktuell geltenden Rechtslage nachgewiesen. Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.07.2024 sind bei Bebauungsplänen künftig nur die Lärmschutzwerte zugrunde zu legen, die für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich sind. Die detaillierten Ausführungen sind der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344 zu entnehmen. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die bei konsequenter Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. In der Schalltechnischen Untersuchung ist die Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung die mit der Bekanntmachung Nr. II B 8-4641.1-001/87 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren eingeführte DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Wenngleich die Bekanntmachung auf die datierte Fassung der Norm aus dem Jahr 1987 verweist, wird im Weiteren auf die Fassung der Norm aus dem Jahr 2002 Bezug genommen. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 [3] als Maßstab für die Beurteilung

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				der festgestellten Lärmimmissionen beziehen sich auf den Rand der Bauflächen und sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, von dem im Rahmen der städtebaulichen Abwägung im Einzelfall nach oben (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) und unten abgewichen werden kann. In der BauNVO wurde die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes (MU) als schutzwürdige Nutzung mit aufgenommen. Die bisher geltenden Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Normen des Immissionsschutzes wurden daher überarbeitet. Die 18. BImSchV sowie die TA Lärm wurden bereits hinsichtlich des Urbanen Gebietes überarbeitet und rechtskräftig eingeführt. Eine Änderung der DIN 18005 ist von Seiten des Normungsausschusses bekannt gegeben worden, sodass für das Urbane Gebiet Orientierungswerte vorliegen. Die aktuelle Fassung der DIN 18005 von 2023 ist jedoch noch nicht durch das bayr. Staatsministerium des Innern bekannt gemacht worden. Die Einstufung des Urbanen Gebietes entspricht in der neuen Fassung der DIN 18005 dem eines Mischgebietes. Somit werden nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die Orientierungswerte 60/50 dB(A) tags/nachts herangezogen.
37	M1034	Anlage 8	Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 31.3.2020 Das in einem Masterplan-Verfahren mit dem Architekturbüro Herzog & de Meuron (Basel) entwickelte Projekt wird im Grundsatz akzeptiert. Dies betrifft sowohl die Umnutzung der Halle, als auch die Neuschaffung eines Wohnquartiers mit Ladenzentrum sowie die grundsätzliche Errichtung von zwei Hochhäusern. Nicht akzeptiert wird die Höhenentwicklung der Hochhäuser mit 155 m Gebäudehöhe. Diese Höhe hat schädliche Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg, einem Baudenkmal bzw. Ensemble von gesamteuropäischer	Zu den in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belangen gehört neben den bundesrechtlich insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Interessen auch die dem Staat, den Gemeinden und den Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß Art. 141 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 2 BV obliegende Aufgabe, kennzeichnende Ortsbilder zu schonen und zu erhalten sowie Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Der landesrechtliche Normgeber, der aufgrund einer bundesrechtlichen Ermächtigung

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Bedeutung. Dort treten die beiden Türme vor allem im Vorfeld des Schlosses störend in Erscheinung. Die symmetrische Anlage und städtebauliche Ausgewogenheit des Schlossrondells werden erheblich beeinträchtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege fordert eine Höhenreduzierung der geplanten Hochhäuser auf ca. 60-80 m. Das Landesamt wird sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und allen möglichen Argumentationsebenen öffentlich für die Einhaltung dieser Forderung einsetzen. Begründung: Geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung Das im 17. und 18. Jahrhundert entstandene Schloss Nymphenburg liegt im Westen der Stadt München. Ursprünglich als repräsentativer Sommersitz der bayerischen Kurfürsten errichtet, hat die umfangreiche Schlossanlage im 19. und 20. Jahrhundert kunst- und nutzungsbedingte Veränderungen erfahren. Der westlich gelegene, riesige Schlosspark mit den weit ausgreifenden Sichtachsen, die eigentliche Nord-Süd-ausgerichtete Schlossanlage mit dem zugehörigen Schlossrondell sowie der von Osten zulaufende Kanal mit zwei langen Auffahrtsalleen bilden eine Gesamtanlage von außerordentlicher Größe und Bedeutung. Der amtliche Schlossführer von 2011 attestiert der Schloss- und Parkanlage Nymphenburg in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung den Status eines "Gesamtkunstwerkes von Weltrang". Schloss Nymphenburg zählt zweifelsfrei zu den großen Königsschlössern Europas und ist eine vielbesuchte Sehenswürdigkeit. Seine Spannweite übertrifft mit 632 Metern (Nord-Süd-Achse) selbst Schloss Versailles. Über das Schlossrondell hinweg ist es dem herannahenden Besucher möglich, es nahezu über die gesamte Länge zu betrachten (zit. n. Wikipedia). Den Gesetzmäßigkeiten "barocker Stadtbaukunst folgend, bildet das halbkreisförmig vorgelagerte Schlossrondell den räumlichen Auftakt für die breit gelagerte Hauptfront des Schlosses Nymphenburg. Von Osten über die Auffahrtsalleen kommend, weitet sich der Blick des Betrachters über das große Wasserbecken bis hin zur eigentlichen Schlossfassade. Die barocken Kavaliershäuser und die hohen Schlossmauern rahmen den Blick. Im Sinne einer sukzessiven Steigerung der räumlichen und architektonischen Wirkung bildet die gegliederte und rhythmisierte Schlossfassade den Höhepunkt der	tätig wird, hat jedenfalls dort, wo ihm ein Gestaltungsspielraum eingeräumt ist, auch die ihn bindende Bayerische Verfassung zu beachten. Gibt das Bundesrecht dem landesrechtlichen Normgeber -wie in § 1 Abs. 7 BauGB - nur einen Rahmen, innerhalb dessen er verschiedene Lösungen wählen kann, dann ist Landesverfassungsrecht innerhalb dieses Gestaltungsspielraums nicht verdrängt. Art. 141 Abs. 1 und 2 BV bestimmen in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich aufgrund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 Satz 1 BV stellen. Es handelt sich dabei nicht um bloße Programmsätze, sondern um bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. Diese Staatsziele haben den gegenüber der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Anliegen der Gemeinde allerdings keinen abstrakten Vorrang. Daraus folgt auch nicht, dass Baudenkmäler und vorhandene Sichtachsen unveränderbar wären. Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zu steht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justizibel. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.10.2019 enthält zu den denkmalschutzrechtlichen Belangen u.a. folgende Planungsziele, die

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Gesamtanlage, wie das berühmte Canaletto-Gemälde von 1761 dokumentiert: (Anlage Bild) Aus umgekehrter Richtung betrachtet, gehört das Schlossrondell, ebenso zu den beeindruckenden Veduten des barocken Städtebaus. Vom Mittelsaal im ersten Obergeschoss und der davor liegenden Terrasse aus betrachtet, bietet sich in drei geplanten Achsenschnitten der Blick auf die Stadt München, auch wenn die geplante Karlstadt (benannt nach Kurfürst Karl Albrecht) und die Grundfigur der "Patte d'oie" letztlich nicht realisiert wurden. Die städtebauliche Absicht ist gleichwohl erkennbar, sie stellt aus heutiger Sicht ein sprechendes Zeugnis des barocken Herrschaftsgedankens und der absolutistischen Machtansprüche dar. Denkmalrechtlicher Status Die denkmalrechtliche Ausgangssituation trägt dieser hohen geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des Schlosses Nymphenburg Rechnung: Die Schlossanlage, der Park sowie die Rondellbauten sind als Einzelbaudenkmäler nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Darüber hinaus ist das Schloss Nymphenburg als Gesamtheit, inklusive Rondell, Kanal und Auffahrtsalleen, als Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München verzeichnet. Die geplante Errichtung zweier Hochhäuser ist somit als Nähefall nach Art. 6 BayDSchG zu den genannten Schutzgütern zu bewerten, Fachliche Bedenken Mit 155 Metern Gebäudehöhe sollen die bis dato größten Hochhäuser Münchens an der Wilhelm-Hale-Straße errichtet werden, Seit der Debatte um den Hochhausstandort am benachbarten Birketweg (2004) ist bekannt, dass in diesem Stadtbereich befindliche Hochhäuser in das Schlossrondell Nymphenburg hinein wirken, Im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („02-Tower“), das sich in einem Abstand von rund 3,3 km Luftlinie hinter den barocken Kavalliershäusern erhebt, liegt der geplante Standort an der Paketposthalle jedoch viel näher am Schloss Nymphenburg (1,9 km Luftlinie). Es ist daher zu befürchten, dass die Hochhäuser an der Paketposthalle durch ihre Höhe und Nähe sehr viel deutlicher in Erscheinung treten werden, wie	im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt wurden: • Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmal- geschützte 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 kreativ- wirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben. • Eine Weiterentwicklung des Standorts mit den vorgeschlagenen Hochpunkten ist grundsätzlich vorstellbar. Lage, Höhe und Gestaltung der Hochhaustürme müssen 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. Im darauffolgenden Bauleitplanverfahren wurden die geplanten Hochhaustürme verschiedentlich geprüft und diskutiert: • hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verträglichkeit (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung), • hinsichtlich der Übereinstimmung mit der vom Stadtrat beschlossenen Hochhausstudie, • hinsichtlich eines bürgerschaftlichen Einverständnisses im Bürger*innengutachten,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			eine Simulation zeigt: (Anlage Bild) In Anbetracht der weiträumigen, flächigen Anlage des Schlossareals wird deutlich, dass die Errichtung von überdimensionierten Hochhäusern ein störendes Ungleichgewicht innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seines städtebaulichen Vorfeldes hervorruft. Die fein abgestufte Silhouette der rahmenden Architektur wird durch Vertikalakzente grob verändert. Durch die optische Überlagerung der barocken Architektur mit neuzeitlichen Motiven und Größendimensionen wird die historische Form und Aussage beeinträchtigt. Ein Baudenkmal von der Bedeutung Nymphenburgs muss von Störungen dieser Art frei gehalten werden, zumindest wenn historische, (bau-) kulturelle und denkmalpflegerische Aspekte eine Rolle spielen. Es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die geplante Veränderung. Nach den Bestimmungen und Zielsetzungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird die geplante Höhe abgelehnt. Hinzu kommt, dass andere Fernwirkungen, etwa die zu befürchtenden Überoder Hinterschneidungen der Hochhäuser an der Paketposthalle mit der Altstadt-silhouette oder dem Olympiapark, noch nicht in ausreichendem Maß untersucht wurden. Die vom Architekturbüro Herzog & de Meuron erstellten Simulationen werden als ungenügend empfunden, weil nur ausgewählte Standorte untersucht wurden. Darüber rufen die Simulationen durch ihre schemenhafte Darstellung der Hochhäuser erhebliche Zweifel hervor, ob die räumliche Wirkung in Realität zutreffend ist. Abhilfemaßnahmen Im Falle der Hochhäuser am Birketweg hat die Debatte von 2004 zu dem Ergebnis geführt, dass die dort geplanten Hochhäuser auf eine Höhe von 60 Metern reduziert wurden. Zu den damaligen Entscheidungsgrundlagen gehörten reale Ballonsimulationen, welche die Problematik vor Ort veranschaulichten (vgl. dazu Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hg.): Zentrale Bahnflächen München - Birketweg. Das neue Konzept. Dokumentation der frühzeitigen Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926 Birketweg, München 2004, S. 16-19).	hinsichtlich der Gestaltung in der Kommission für Stadtgestaltung. Im Einzelnen: Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hat anhand einer Auswahl von ca. 60 Standorten insbesondere überprüft, ob sich an repräsentativ ausgewählten Betrachtungspositionen im Kontext des Münchner Siedlungsraums ein visuell wahrnehmbares Zusammenspiel des neuen Hochhaus-Ensembles mit den Stadtzeichen im Münchner Norden, sowie den Wahrzeichen der Altstadt in der Silhouette einstellen wird. Die Vorgaben und Erkenntnisse der Hochhausstudie zu diesem Themenfeld, insbesondere zu den spezifischen Themen „Sichträume und Sichtachsen in Bezug auf den Altstadtbereich“ sowie zu „Sichträumen in Bezug auf den Olympiapark“ sind hierbei berücksichtigt. Die Fernwirkung des neuen Turm-Ensembles wird trotz seiner außergewöhnlichen Höhenentwicklung innerhalb des Münchner Stadtgebiets überwiegend an erhöht gelegenen Betrachtungsstandorten wahrnehmbar sein. Es wird sich mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und stadtbildprägenden Wirkung in der Silhouette des Münchner Stadt- und Siedlungsraums präsentieren, die der Dominanz der bestehenden Wahrzeichen des Münchner Stadtgebildes entspricht. Negative Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Präsenz und der Wirkung der bestehenden Wahrzeichen, Baudenkmale und denkmalgeschützte Ensemblebereiche sind anhand der erstellten Simulationen zu den Sichträumen und Sichtachsen mit

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Für die Beurteilung der aktuellen Problematik wird ein methodisch vergleichbares Vorgehen für erforderlich gehalten. Die räumliche Wirkung der geplanten Hochhäuser muss von verschiedenen Standorten zu beurteilen sein, nicht nur von wenigen, selektiv ausgewählten Punkten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine Höhenentwicklung an der Paketposthalle dann fachlich vertretbar, wenn sich die Oberkante, vom Schlossrondell aus gesehen, auf der Höhe der Baumkronen bzw., leicht darüber befindet. Nach der Simulation von 2004 zu urteilen, ist dies bei einer Gebäudehöhe von etwa 60-80 Metern der Fall. Genauere Aussagen bleiben der 1: 1-Simulation vorbehalten. Öffentlichkeit Bereits die beginnende Debatte um mögliche Hochhäuser an der Paketposthalle hat gezeigt, dass derzeitige Veränderungen im Stadtgefüge Münchens eine intensive Bürgerbeteiligung erfordern, zumal auch noch andere, außerhalb der Denkmalpflege befindliche Bedenken zu berücksichtigen sind. Die Ende 2019 von der Landeshauptstadt München veröffentlichte Hochhausstudie belegt dies überdeutlich. Es ist schwer nachvollziehbar (wenn man das Zufallsprinzip einmal außer acht lässt), auf welche Weise und auf welcher Grundlage die Entscheidung für diesen oder jenen Hochhausstandort getroffen wird. Im vorliegenden Fall kann das Landesamt für Denkmalpflege einer Höhenentwicklung von 155 Metern nicht zustimmen. Eine Begrenzung auf 60-80 Meter wird gefordert. Das Landesamt wird sich mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln und auf allen möglichen Argumentationsebenen öffentlich für die Einhaltung dieser Forderung einsetzen.	Bezug auf den Altstadtbereich sowie die Stadtzeichen im Münchner Norden nicht zu erkennen. Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der Vertikalobjekte des neuen Ensembles nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Gesamtanlage des Baudenkmals 'Olympiapark München' wird vorwiegend an erhöht gelegenen Blickpositionen am und auf dem Olympiaberg und im Bereich des Theatrons die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit und Präsenz des neuen Monumentalensembles, insbesondere in Gestalt der beiden Türme, eindrucksvoll zur Geltung kommen. Sie werden im Verbund mit der Paketposthalle, die im Sichtraum von der Aussichtsebene des Olympiaparks ebenfalls wahrnehmbar ist, den neuen zentralen Ort nordöstlich der Friedenheimer Brücke visuell erfahrbar machen. In den topographisch moderat modellierten Bereichen des Olympiaparks werden nur an sehr wenigen Blickpunkten Anteile der neuen Vertikal-Objekte im Hintergrund des Stadtraums sichtbar sein, ohne eine maßgebliche Wirkung im Stadtbild zu erzielen. Aufgrund der Lage des

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				PaketPost-Areals im Stadtgebiet und der Distanz zum Olympiapark werden sich keine Hinterschneidungs- oder Überlagerungseffekte des neuen Gebäudeensembles mit gestaltprägenden Elementen des Olympiaparks ergeben. Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen UNESCO-Welterbes Olympiapark München“ befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen der Integrität und der Authentizität des Guts zu erwarten. In Bezug auf die Bewertung der Stadtbildverträglichkeit des geplanten Vorhabens und die Herausforderung, ein neues Stadtzeichen mit außergewöhnlichen Dimensionen in das Münchner Stadtgebilde zu integrieren ist abschließend anzumerken, dass eine wirksame Verankerung des geplanten Vertikal-Ensembles im Erscheinungsbild des Stadtraums im Wesentlichen durch die architektonischen Qualitäten der beabsichtigten Neubauten, die höchsten Ansprüchen zu genügen haben, zu gewährleisten ist. Diese sind mit dem vorliegenden Planungsstand jedoch noch nicht definiert, und daher in den untersuchten Sichträumen noch nicht abgebildet. Durch die gezielte Anwendung des in der Hochhausstudie München 2023 definierten Instrumentariums des Nachweises von Qualitätskriterien bei der Planung von Hochhäusern und Stadtzeichen, ist daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass eine dem Anspruch des Vorhabens entsprechende, hochwertige architektonische Ausgestaltung der Objekte des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem PaketPost-Areal abgesichert ist.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Eine entsprechende Regelung wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hochhausstudie Gleichrangig zur Analyse der visuell wahrnehmbaren Auswirkungen von Hochhäusern auf die Stadtsilhouette, auf Baudenkmäler und historische Ensembles, sowie auf Frei- und Erschließungsräume ist die Frage der Legitimation ihrer Standorte und damit die Sinnfälligkeit der Präsenz jedes neuen vertikalen baulichen Zeichens im Stadtbild zu klären. Die Standortwahl und die Gestaltung vertikaler Bautypologien erfordern nachhaltige Strategien und Konzepte und eine hohe Sensibilität für das stadträumliche Umfeld und die lokalen sozialen Zusammenhänge. Ferner ist neben der baulichen Verdichtung die qualitative Verbesserung des städtebaulichen Umfelds eine wesentliche Voraussetzung für die Integration von Hochhäusern ins Stadtgefüge, sowie für deren Legitimation, die Stadtsilhouette mitzuprägen. Diese Bedingungen wurden anhand der Qualitätsanforderungen der neuen Hochhausstudie für das geplante Hochhaus-Ensemble überprüft und auch im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Hochhausstudie bildet im Zusammenwirken ihrer Bausteine (Grundlagenkarten, Räumlicher Leitplan, Planungsprozess und Qualitätskriterien) eine fachlich differenzierte Grundlage für eine qualitätsorientierte Bewertung von Hochhausplanungen in München. Die Bewertung der Eignung eines Standortes, der angemessenen Höhenentwicklung und der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Qualitätskriterien erfolgt schrittweise im Planungsprozess, verknüpft mit dem Bauleitplanverfahren nach BauGB. Im Zuge der Erstellung der Hochhausstudie wurde deren Inhalt auf breiter Ebene abgestimmt und diskutiert. Es gab zahlreiche Veranstaltungen, u.a. eine dreiteilige Online-Diskussion, eine Ausstellung mit Führungen im PlanTreff und Termine mit allen Bezirksausschüssen, mit Vereinen und Verbänden unter dem Motto „Hoch hinaus?“ Die Dokumentation zum Dialog ist unter https://muenchen-mitdenken.de/archiv/node/2179.html#uip-2 veröffentlicht und nachzuvollziehen. Eine letzte Informationsveranstaltung zum Abschluss der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 20.06.2023 statt. Kommission für Stadtgestaltung Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich insgesamt bislang drei Mal mit dem PaketPost-Areal befasst. Das Gesamtkonzept einschließlich der beiden Hochhaustürme wurde hier eingehend auch hinsichtlich deren Gestaltung diskutiert und mehrheitlich positiv beurteilt. Studie zu potenziellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg Um die seitens des Bay. Landesamts für Denkmalpflege, des Landesdenkmalrats und der Schlösser- und Seen-Verwaltung genannten Belange ausreichend zu würdigen und den dargebrachten Einwänden gerecht zu werden, wurde eine Studie zu potenziellen Auswirkungen der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				beiden 155 m hohen Hochhaustürme am Birketweg auf das Schloss Nymphenburg in Auftrag gegeben, die von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure GmbH im Oktober 2024 erstellt wurde. Die Studie orientiert sich an der wissenschaftlichen und ergebnisoffenen Methodik zur Durchführung von sog. Heritage Impact Assessments (HIA). Zudem bedient sie sich der systematischen Literaturanalyse und der vergleichenden Analyse mit weiteren barocken Schlossanlagen. Das Gutachten setzt sich mit der Bedeutung des Schlossrondells als städtebaulich geschlossener Anlage und als baulicher Abschluss des Ehrenhofs, der mittleren Kanalachse als einzig bewusst angelegte Öffnung des ansonsten geschlossenen Rondells, den weiteren Kanal- und Verbindungsachsen mit ihren jeweiligen Bedeutungen als Wegebeziehungen bzw. räumlichen Verbindungen sowie der Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten und zur Stadt auseinander. Es würdigt die einzelnen Situationen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die barocke Schlossanlage. Im Vergleich zu weiteren barocken Schlossanlagen wie z.B. Würzburg oder Versailles erfolgte laut Gutachten in München keine klare Ausrichtung des Städtebaus mit zahlreichen Achsen und Blickbeziehungen auf das Schloss. Dies deshalb, weil das Schloss Nymphenburg ursprünglich bewusst weit außerhalb der Stadt errichtet wurde als Sommerresidenz und somit die Wegebeziehungen zunächst eine rein funktionale und keine visuelle Bedeutung hatten. Es wird festgestellt, dass als einzig intendierte relevante Blickbeziehung die mittlere Kanalachse fundiert hergeleitet werden kann.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Das Gutachten setzt sich im Weiteren mit der möglichen visuellen Beeinträchtigung des Schlosses durch die geplanten Hochhaustürme auseinander und nimmt als Ausgangspunkt den menschlichen Wahrnehmungshorizont und das natürliche Sichtfeld. Zudem wird die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung herangezogen. Hier wird festgestellt, dass eine Argumentation in beide Richtungen möglich ist: aufbauend auf den Untersuchungen städtebaulicher Prinzipien und intendierter Blickbeziehungen in Zusammenhang mit der Errichtung des Schlosses Nymphenburg und der Münchner Stadtentwicklung sowie im internationalen Vergleich mit weiteren Barockschlössern, lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen durch die geplante Entwicklung am PaketPost-Areal nicht gänzlich auszuschließen sind. Zugleich sind jedoch viele der vorgebrachten, potenziell beeinträchtigten Charakteristika des Schlosses historisch nicht belegt. Unter Zuhilfenahme der Bewertungsweise des Heritage Impact Assessments wird im Fazit festgestellt, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die untersuchten historisch relevanten Merkmale (Schlossrondell, Mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten) nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Eine den Denkmalwert senkende Sichtbeeinträchtigung des Vorhabens ist bei einem Abstand von Luftlinie ca. 1.900 m nicht erkennbar, das Vorhaben befindet sich in ausreichendem Abstand zur denkmalgeschützten Schlossanlage

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Nymphenburg einschließlich ihrer historisch relevanten Merkmale. Weder die Nah- noch die Fernwirkung des denkmalgeschützten Schlosses erfordern eine Freihaltung der in ca. 1.900 m Entfernung gelegenen Schlossanlage Nymphenburg von jeglicher sichtbarer Bebauung. Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.5 BauGB) wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ordnungsgemäß eingestellt und abgewogen. Denkmalschutzbelange des BayDSchG obliegen dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Zwar liegt ein sog. „Nähefall“ nach Art. 6 Abs.1 Satz 2 BayDSchG vor, jedoch kann im Fall des Abs. 1 Satz 2 die Erlaubnis nur versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die zuvor in Nummer 26 dargelegten Ausführungen zeigen auf, dass das Wesen des Schloss Nymphenburgs nicht durch die Sichtbarkeit der beiden Türme in 1,9 km Entfernung im Grundsatz nicht beeinträchtigt ist. Im Fazit kann damit der bisherige Zustand verändert werden, die Türme also errichtet werden. Weiterführende Auflagen können sich im Rahmen der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergeben. Öffentlichkeitsbeteiligung Im Zuge der Erstellung der Bauleitplanung wurde die Öffentlichkeit sowohl im Rahmen der nach BauGB durchzuführenden formellen Beteiligung (u.a. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Erörterungsveranstaltung) als auch darüber hinaus in weiteren Formaten informiert und beteiligt: • Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde der Masterplan in einer Veranstaltung vor Ort der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. • Um den Planungsprozess so transparent wie möglich zu gestalten und Ideen aus der Bürgerschaft zu gewinnen, wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.01.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02427) im Oktober 2021 ein Bürger*innengutachten mit 112 zufällig ausgewählten Bürger*innen durchgeführt. Im Vorfeld fanden Auftaktveranstaltungen für die Öffentlichkeit und für lokale Stakeholder statt. Die Bürgergutachter*innen haben sich intensiv mit der Planung und deren Folgen auseinandergesetzt und Handlungsempfehlungen gegeben, die im Februar 2022 veröffentlicht wurden. Den Bürgerinnen und Bürgern wurden vorab die wichtigsten Erkenntnisse aus den Gutachten, insbesondere auch der Sattdbildverträglichkeitsuntersuchung erläutert. Zusätzlich wurde den Teilnehmenden und allen Münchner*innen die Möglichkeit gegeben, anhand eines Höhentests mit Fesselballons (durchgeführt am 30.09.2021) sich ein eigenes Bild von den zu erwartenden Auswirkungen zu machen. Eine deutliche Mehrheit der Bürgergutachter*innen hat sich nach intensiver Diskussion dafür ausgesprochen, die Hochhäuser wie geplant mit 155 m Höhe zu errichten. Entsprechend der Empfehlung, die Hochhäuser zu bauen, aber ggf. architektonisch zu überarbeiten wurden im weiteren Verfahren alternative

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt. - Für die erdgeschossige Nutzung der Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum wurden 2023 in einem umfangreichen mehrstufigen partizipativen Prozess mit interessierten Bürger*innen und dem Bezirksausschuss 09 - Neuhausen-Nymphenburg unter Beteiligung von Fachleuten Ideen erarbeitet und bewertet, die zu einem Freiraumgestaltungs-, Nutzungs- und Betreiberkonzept weiterentwickelt werden ("ALLE FÜR die hALLE"). - Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg hat 2021 ergänzend zum Bürger*innengutachten einen eigenen Partizipationsprozess zur Entwicklung des PaketPost-Areals organisiert, der den Anwohner*innen eine niederschwellige Plattform zur neutralen Information und zur Äußerung ihrer Vorstellungen und Ideen bot. Neben einer Online-Umfrage im gesamten Stadtbezirk wurden Gespräche in zahlreichen örtlichen Einrichtungen geführt. - Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (09.02.2023 mit 09.03.2023) mit hybrider Erörterungsveranstaltung am 13.02.2023 bestand die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren Einwendungen vorzubringen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die angewandten Methoden und Instrumente deutlich gezeigt haben, dass die zwei 155 Meter hohen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Türme städtebaulich gut begründet und integriert sind. An seinem vorgesehenen Standort wird das Hochhausensemble keine unzumutbaren negativen Auswirkungen auf die Stadt haben. Im Gegenteil, es könnte als zusätzliche markante Landmarke dazu beitragen, die denkmalgeschützte Paketposthalle als besonderen öffentlichen Freiraum und Kulturort im Stadtraum sichtbar zu machen und München, wie auch im Bürger*innengutachten festgestellt, als offene und moderne Metropole symbolisieren. Es erscheint in Abwägung aller genannten Belange angemessen, die Planungen, wie vom Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.10.2019 angestoßen und im Beschluss vom 05.02.2025 gebilligt, mit den beiden Hochhaustürmen mit einer Höhe von maximal 155 m fortzuführen.
38			Bodendenkmalpflegerische Belange: Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1.-2 BayDSchG unterliegen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und für den Bauvollzug an die Grundstückseigentümerin weitergegeben

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.	
39	M1034	Anlage 9	Der Landesdenkmalrat hat beschlossen, folgenden Beschluss der 460. Sitzung des Landesdenkmalrats am 28. Februar 2025 zu veröffentlichen: Vorstellung der Planungen auf dem PaketPost-Areal in Neuhausen- Nymphenburg durch die Landeshauptstadt München Beschluss: „Der Landesdenkmalrat nimmt den Bericht der Landeshauptstadt München zum Vorhaben Hochhäuser / Paketposthalle zur Kenntnis und dankt für die Erläuterungen. Der Landesdenkmalrat schließt sich nach eingehender Diskussion der ablehnenden Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vollinhaltlich an. Die Realisierung des Projektes würde zu einer beispiellosen Beeinträchtigung des gesamten Stadtbildes, insbesondere des Ensembles von Weltrang, der weitläufigen Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg, aber auch der direkt umliegenden Einzeldenkmäler und Ensembles der Stadt führen. Die Simulationen der Wirkung des Vorhabens auf das Stadtbild zeigen, trotz deren mehr als gefälliger Form der Darstellung, die gravierenden negativen Folgen. Weiterhin überzeugen die fachlich völlig inakzeptablen Äußerungen zu den Auswirkungen des Projektes auf die Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg in einem von der Stadt auszugsweise vorgestellten von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten nicht im Geringsten und erwecken auch nicht den Eindruck einer ausreichenden fachlichen Behandlung mit dieser Problematik durch die Verfasser.	In der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung wurden ca. 60 Standorte in München und im Umland geprüft und für über 30 Standorte Sichtraumanalysen durchgeführt. Anhand der Simulationen ist zu erkennen, dass durch die geplanten Hochhäuser im PaketPost-Areal Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalern in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet äußerst gering sind. Auch die Sichtbarkeit der Hochhäuser von der Aussichtsterrasse des Dachauer Schlossbergs sowie vom Olympiaberg – jeweils in Richtung der Alpen – wurde als verträglich beurteilt. Die beiden Hochhaustürme werden in der Skyline Münchens je nach Standort und Blickrichtung sichtbar sein und mit ihren Dimensionen und ihren formalen Ausprägungen die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Sie sind jedoch jeweils mehrere Kilometer von den bestehenden Wahrzeichen der Altstadt und des Olympiaparks entfernt und treten damit nicht in Konkurrenz zu diesen. Die Notwendigkeit einer Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen im PaketPost-Areal lässt sich somit aus der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung nicht ableiten. Die „Studie zu potentiellen Auswirkungen auf das Schloss Nymphenburg“ kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Türme an der Paketposthalle zwar einzelne Beeinträchtigungen der

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				denkmalgeschützten Schlossanlage Nymphenburg erwarten lassen, diese jedoch mit Blick auf die hier untersuchten historisch relevanten Merkmale nur eine untergeordnete Bedeutung aufweisen und somit als nicht wesentlich eingeschätzt werden. Die geplanten Hochpunkte im PaketPost-Areal werden von Schloss Nymphenburg aus nahezu ausschließlich an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Im Besonderen wurden die Auswirkungen auf des Schloss Nymphenburg untersucht. Dabei wurden die Auswirkungen auf das Schlossrondell, die mittlere Kanalachse, weitere Kanal- und Verbindungsachsen sowie die Blickbeziehung vom Schloss in den Schlossgarten und zur Stadt beurteilt. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme im Hintergrund des Stadtraums mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und je nach Standort unterschiedlicher Intensität in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden. Es wurde ergebnisoffen geprüft, welche Blickbeziehungen inwiefern als bewusst gestaltet zu betrachten sind. Neben der zentralen Mittelachse, dem Blick von außen auf das Schloss sowie dem Blick vom Schloss in die Gartenanlage, gibt es keine Belege für weitere intendiert entstandene Blickbeziehungen. Der für den barocken Schloss- und Städtebau typische „Fächerblick“ manifestiert sich in Nymphenburg hingegen nicht räumlich über

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Die hochkomplexen technischen und baukonstruktiven Fragestellungen zur Sanierung der Paketposthalle und der Neubau der Hochhaustürme in unmittelbarer Nähe werden nicht beantwortet. Durch die massiven Eingriffe in den Baugrund in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals sieht der Landesdenkmalrat eine Gefährdung des Baudenkmals Paketposthalle. Schließlich überzeugen die unkonkreten Planungen zu den baulichen Maßnahmen zur Erhaltung, Sicherung und künftigen Nutzung für das überaus bedeutende Baudenkmal Paketposthalle nicht.	Kanalachsen oder ähnliche Strukturen, wie ansonsten für die Zeit üblich: Die Form der „patte d'oe“, nach dem Vorbild Versailles, wurde nie realisiert und die bewusste Einbeziehung und Gestaltung einer Wechselwirkung zwischen Stadt und Schloss findet sich bei Nymphenburg nicht. Auch ist in der offiziellen Denkmalbeschreibung des Schloss Nymphenburg im Bayerischen DenkmalAtlas keine Rede von Blickbeziehungen und Sichtachsen über die angelegten Kanäle hinaus, auch nicht in Bezug auf den angenommenen Rundblick oder „Fächerblick“ über das Schlossrondell. Aus der Anlage des Schlosses Nymphenburg als Lustschloss und Sommerresidenz lässt sich zugleich schließen, dass vor allem der Blick auf das Schloss sowie der Blick ins Grüne, in die westlich angrenzende Gartenanlage gestalterisch intendiert waren; da das Schloss als Erholungsort, nicht zu Herrschaftstätigkeiten, angelegt wurde, wurde der Blick auf die Stadt (mit Ausnahme der mittleren Kanalachse) nicht als Gestaltungselement in die Anlage einbezogen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden zwei Gutachten zur Halle erstellt: „Untersuchung diverser Wind Engineering-Aspekte“ und „Gutachterliche Stellungnahme zum Ist-Zustand der Halle sowie zum Einfluss der zukünftigen Nutzungen und der geplanten Neubebauung“. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die geplante Umnutzung der Paketposthalle statisch und konstruktiv möglich ist. Die Paketposthalle soll vorrangig als überdachter Freiraum fungieren, ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Der Landesdenkmalrat lehnt daher die vorliegende Planung entschieden ab und empfiehlt der Landeshauptstadt München und dem Investor eine grundlegende Überarbeitung des Projekts unter folgenden Maßgaben: a. Redimensionierung der Hochhäuser mit wesentlich geringerer Höhe, die nicht in die Blickbeziehungen von Schloss Nymphenburg hineinreicht, aber auch das umgebende Stadtviertel nicht beeinträchtigt b. Vermeidung der Beeinträchtigung des historisch gewachsenen Stadtbilds mit Hochpunkten derartiger Dimension an dieser Stelle c. Vorlage einer denkmalgerechten und nachvollziehbaren Planung zur Sicherstellung der Erhaltung des Baudenkmals Paketposthalle.“	an Veranstaltungen gewährleistet werden. Maximal 18 größere Veranstaltungen pro Jahr sollen möglich sein, darunter Konzerte, Festivals für Theater, Oper oder andere Spielarten und einige wenige Firmenevents. Durch attraktive und regelmäßige Klein-Events, z.B. Floh-, Wochen-, Weihnachtsmarkt, Kino, Kindersommer, Stadtteilstadt o.ä. soll die Halle ein besonderer Anziehungspunkt für das ganze Viertel und darüber hinaus werden. Zur künftigen Nutzung und baulichen Gestaltung der Paketposthalle fanden bereits Abstimmungstermine mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden. Vom Eigentümer wurde ein erstes Nutzungskonzept erarbeitet. Der Erdgeschossbereich soll auch gemäß den Forderungen aus dem Bürger*innengutachten vorwiegend nicht kommerziell und flexibel nutzbar sein. Die Paketposthalle soll als öffentlich zugänglicher, überdachter Stadtplatz das ebenerdige Freiraumangebot im Quartier mit Spiel- und Sportflächen für alle Altersklassen sowie die Erholungs- und Aufenthaltsflächen ergänzen. Die ersten Ansätze und Ideen für ein Konzept wurden 2023 in einem Partizipationsprozesses mit interessierten Bürger*innen unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen zu den Themengruppen Grün, Konsumfrei, Gastro, Spiel+Bewegung und Kunst+Kultur weiterentwickelt. Über ein Betreiberkonzept wird ein durchgehendes, weitestgehend konsumfreies Angebot an

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				verschiedenen Nutzungen für alle Altersgruppen sichergestellt. Das vielfältige Angebot reicht von urbanen Sport- und Bewegungsbereichen, Kunst- und Kulturangeboten über Kinderspielmöglichkeiten bis hin zu Aufenthalts- und Entspannungsmöglichkeiten. Das Betreiberkonzept wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die beiden Türme sind wesentlicher Bestandteil der Masterplanung des Gesamtprojekts. Die Hochhausstudie 2023 qualifiziert den Bereich nordöstlich der Friedenheimer Brücke als möglichen Standort für Hochhäuser. Im Rahmen der Bebauungsplanung hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Hochhäuser anhand der Kriterien der Hochhausstudie eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 auf der Grundlage der Masterplanung aufgestellt werden kann. Darüber hinaus wurde im Bürger*innengutachten 2021 für die Hochhaustürme die Empfehlung gegeben, die Hochhäuser zu bauen, aber gegebenenfalls architektonisch zu überarbeiten. Entsprechend wurden im weiteren Verfahren alternative Lösungen zu Fassaden und Schrägaufzügen untersucht und der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt, die das Ergebnis mehrheitlich positiv beurteilt hat. Darüber hinaus ist für die Entwicklung der Hochhäuser in der LHM die Hochhausstudie anzuwenden. Darin enthalten sind Qualitätskriterien, die bei der Umsetzung von Hochhausprojekten frühzeitig die gestalterische Qualitäten sichern und zu einem Mehrwert für die Stadtgesellschaft führen. Die Qualitätskriterien wurden in der Planung der beiden Hochhaustürme berücksichtigt und werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Belange des Denkmalschutzes wurden somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung umfassend geprüft, mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen untereinander und gegeneinander abgewogen und werden dem Stadtrat zur abschließenden Abwägungsentscheidung vorgelegt. Den Forderungen des Landesdenkmalrates wird aus vorgenannten Gründen nicht entsprochen.
40	M1039	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Allgemein	Wir nehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur beabsichtigen Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 „PaketPost-Areal“ nachfolgend Stellung. Mit der gegenständlichen Bauleitplanung besteht nach wie vor kein Einverständnis, weil durch die damit verbundene heranrückende schutzbedürftige Bebauung der Betrieb des Kultur- und Veranstaltungszentrums Backstage (im Folgenden: Backstage) gefährdet ist. Trotz des politisch erklärten Ziels, das Backstage zu erhalten und zu erweitern, wird durch die Planung der ungehinderte Fortbestand des Betriebes des Backstages nicht sichergestellt. Der Bebauungsplanentwurf leidet insoweit unter zahlreichen Abwägungsfehlern. Dieser ist außerdem nicht hinreichend bestimmt; zahlreiche Festsetzungen sind unzureichend. In Bezug auf das gewählte Instrument des Angebotsbebauungsplans fehlt es zudem an der städtebaulichen Erforderlichkeit.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen zu den angesprochenen Themen verwiesen.
41	M1039	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Sachverhalt allgemein	Die Landeshauptstadt München betreibt das Bauleitplanverfahren „Paket-Post-Areal“ zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. 2147) für den Bereich südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs sowie östlich und südlich der Wilhelm-Hale-Straße. Bislang befindet sich dieses Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. 1926a), welcher im Umfang der gegenständlichen Planung nun verdrängt werden soll. Die Grundstücke des beabsichtigten Geltungsbereichs wurden bereits im Sommer 2018 von einer privaten Entwicklungsgesellschaft, der Büschl	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Unternehmensgruppe, erworben, die nun die Entwicklung des ca. 8,7 ha großen Areals zu einem „innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung“ anstrebt (vgl. Seite 3 des Begründungsentwurfes). Hierfür ist zum einen ein urbanes Gebiet bestehend aus acht Teilbaugebieten geplant, welche wiederum Wohn- und Büronutzung, Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsflächen, Gastronomie, soziale Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen sowie öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen umfassen.	
42	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Sachverhalt Paketposthalle	Zum anderen beinhaltet das geplante Quartier das Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“, wodurch die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle als Kultur- und Kreativquartier weiterentwickelt und -betrieben werden soll. So soll im EG dieser Halle eine öffentlich zugängliche Erholungsfläche entstehen, auf welcher Spiel- und Sportflächen untergebracht werden sollen, darüber hinaus eine multifunktionale Fläche mit Marktnutzungen und kulturellen Nutzungen für Konzerte, Kino, Theater, Lesungen, Stadtteilstefte, Ausstellungen und Galerien sowie Gastwirtschaft. Im Untergeschoss dieser Halle ist ein Konzertsaal für 3.000 Personen geplant. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sollen die Nutzungen im EG mit 650 bis 1.500 Personen täglich stattfinden können. Gleiches gilt für Konzerte im Untergeschoss mit bis zu 3.000 Personen. Darüber hinaus sollen im EG der Paketposthalle Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen stattfinden können, wobei hinsichtlich der Häufigkeit dieser Veranstaltungen unterschiedliche Zahlen in den Unterlagen kursieren. So nennt der Begründungsentwurf 18 Großveranstaltungen pro Jahr und das Mobilitätsgutachten lediglich 5 bis 10 solcher Veranstaltungen. Unklar bleibt auch, ob neben diesen Sonderveranstaltungen parallel Veranstaltungen im UG mit 3.000 Personen stattfinden können.	Die Aussagen zur Häufigkeit der Veranstaltungen im Bereich des Erdgeschosses der Paketposthalle entsprechen nicht den im Betreiberkonzept verankerten und städtebaulichen Vertrag festgehaltenen Regelungen. So soll die Paketposthalle vorrangig als überdachter Freiraum fungieren, ein wirtschaftlicher Beitrag zum Unterhalt soll durch eine festgelegte Anzahl an Veranstaltungen gewährleistet werden. Maximal 18 größere Veranstaltungen pro Jahr sollen möglich sein, darunter Konzerte unterschiedlicher Größe, Festivals für Theater, Oper oder andere Spielarten und einige wenige Firmenevents. Durch attraktive und regelmäßige Klein-Events, z.B. Floh-, Wochen-, Weihnachtsmarkt, Kino, Kindersommer, Stadtteilstefest o.ä. soll die Halle ein besonderer Anziehungspunkt für das ganze Viertel und darüber hinaus werden. Die zitierte Anzahl der täglich (ca. 650 Personen) bzw. regelmäßig (1.500 Personen) stattfindenden Nutzungen im EG bezieht sich auf die zu erwartende Frequenz in der Alltagsnutzung einmal ohne und einmal mit Veranstaltungen, um die voraussichtliche Lärmbelastung durch die Nutzung der Halle unter Immissionsschutzaspekten beurteilen zu können. Der Anteil der Großveranstaltungen orientiert sich an den im Rahmen des Immissionsschutzes möglichen seltenen Ereignissen von maximal 10 pro Jahr, die Teil der insgesamt 18 größeren Veranstaltungen sind. Parallel

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				zu diesen seltenen Ereignissen im EG der Halle sind keine zusätzliche Veranstaltungen im UG vorgesehen.
43	M1039	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Sachverhalt Kfz-Stellplätze	Auffällig ist außerdem, dass nur die Hälfte der gesetzlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden muss. Dabei wird sich auf ein Mobilitätskonzept berufen, welches Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sei. Weder das Mobilitätskonzept noch der städtebauliche Vertrag ist jedoch in den veröffentlichten Unterlagen zu finden.	Die Reduzierung der Stellplätze auf 50 % bezieht sich auf die Wohnnutzung. Das Mobilitätskonzept lag den veröffentlichten Unterlagen bei. Der städtebauliche Vertrag verpflichtet die Planungsbegeisterte zu eben jenen Maßnahmen des Mobilitätskonzepts. Da das Mobilitätskonzept eingesehen werden konnte, kommt es auf eine Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrags nicht an.
44	M1039	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Sachverhalt Backstage	Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin der südlich an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2147 angrenzenden Grundstücke Fl. Nrn. 223/4, 223/10, 223/11, 223/26, 223/27, 223/28, 151/24, 151/39 sowie 158/76, jeweils der Gemarkung Neuhausen. Auf diesen Grundstücken befindet sich das eingangs erwähnte Backstage, welches von der Backstage Concerts GmbH betrieben wird und in welchem nahezu täglich Livekonzerte aus den Genres Rock, Pop, Hip-hop und Elektro, reguläre Partys, Festivals, Fußball-Live-Übertragungen sowie Märkte, Messen, Ausstellungen, Tagungen, Versammlungen, Kino, soziale und bürgerschaftliche Projekte sowie Gaststätten-/Biergartenbetrieb stattfinden – regelmäßig auch parallel. Zudem finden Open-Air-Veranstaltungen statt. Diese bayernweit bekannte und beliebte Kultureinrichtung besteht aus verschiedenen Räumlichkeiten, die eine unterschiedliche Personenanzahl aufnehmen können. So fasst die Arena bis zu 1.500 Personen, das Werk bis zu 1.200 Personen, die Halle bis zu 450 und der Club bis zu 270 Personen. Darüber hinaus gibt es kleinere Bereiche mit der Arena-Lounge sowie dem „Reitknecht 6“. Hinzu kommen Outdoor-Flächen mit insgesamt 2.000 m², welche auch den Biergarten einschließen. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 158/76 der Gemarkung Neuhausen befindet sich außerdem der zum Backstage gehörende Parkplatz. Langfristig wird das Backstage im Rahmen von Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen aus folgenden Locations, die zum Großteil bereits existieren, bestehen (Gesamtkapazität von 5.500 Besuchern, die gleichzeitig im „Backstage“ sind):	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			– Backstage-Arena: bis zu 4.000 Besucher, – Backstage-Werk: bis zu 1.328 Besucher, – Backstage-Tagungs- und Vortragssaal: bis zu 800 Besucher, – Backstage-Halle: bis zu 346 Besucher, – Backstage-Club: bis zu 243 Besucher, – Kellerclub: bis zu 400 Besucher, – diverse Nebenräume: bis zu 400 m², – Freiflächen/Arena-Süd: bis zu 1.000 Besucher, – Freifläche/Backyard: bis zu 400 Besucher und – Backstage-Biergarten (Vordach/Gleisbett/Endstation usw.): bis zu 500 Besucher. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen, die sich bei einer Gesamtkapazität von 5.500 Besuchern entsprechend dem Stellplatzschlüssel auf ca. 400 belaufen.	
45	M1039	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Sachverhalt Lärm	Die vorstehend aufgezählten Grundstücke, auf welchen das Backstage betrieben wird, befinden sich sämtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1926a. Dieser setzt jedenfalls für das Grundstück Fl. Nr. 223/26 der Gemarkung Neuhausen ein Gewerbegebiet fest, welches als Areal bzw. Teil des Backstage vorgesehen ist. Für die westlich bzw. östlich an dieses Grundstück angrenzenden Grundstücke, auf welchen das Backstage seit fast 20 Jahren ebenfalls betrieben wird, setzt dieser Bebauungsplan eine Grünfläche bzw. ein Sondergebiet fest. Gleichwohl erfolgt der Betrieb des Backstage aufgrund einer Abstimmung mit dem RKU und der LBK im Jahr 2015 mit folgender Maßgabe: Der Lärm, der vom Backstage ausgeht, muss an den näher definierten, bestehenden Immissionsorten „Pandion“ und „Friends“ einen Wert von 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm einhalten (im Folgenden: 6 dB(A)-Kriterium). Auf dieser Basis wurden sowohl der Bauvorbescheid vom 21.08.2018 als auch die unbefristete Baugenehmigung für die Arena vom 08.01.2018 genehmigt. Auch bei den vorstehend aufgeführten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird das 6 dB(A)-Kriterium unter Richtwert an den bestehenden Immissionsorten Pandion und Friends eingehalten. Darüber hinaus existiert eine befristete Baugenehmigung bis zum 31.03.2027. Aktuell wurde zudem ein positiver Vorbescheid vom 29.01.2025 für die Errichtung des Backstage auf den Flurstücken 223/26, 223/27,	

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			223/28, 223/4, 223/10, 223/11, 158/76 sowie 151/39, jeweils der Gemarkung Neuhausen erteilt. Weder die unbefristete Baugenehmigung vom 08.01.2018 noch dieser aktuelle Vorbescheid finden Eingang in die schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 2147 des Ingenieurbüros Möhler + Partner (im Folgenden: Möhler + Partner) vom Dezember 2024. Der positive Bauvorbescheid vom 29.01.2025 wird allein in einer weiteren schalltechnischen Stellungnahme von Möhler + Partner vom 08.01.2025 berücksichtigt. Obwohl Möhler + Partner in dieser Stellungnahme zu dem Ergebnis kommen, dass die aktuellen Festsetzungen und dazugehörige Planzeichnung, die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen wurden, für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete ausreichen würden, hat der Vorhabenträger, die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG, eine Projektgesellschaft der Büschl Unternehmensgruppe, Klage gegen diesen Vorbescheid zum Verwaltungsgericht München erhoben. Dass die Klage gegen die Stadt gerichtet ist, hindert diese offenbar nicht daran, das gegenständliche Bauleitplanverfahren fortzusetzen. Wie bereits eingangs erwähnt, entstehen durch das Bauleitplanverfahren „PaketPost-Areal“ für das Backstage neue, näher heranrückende Immissionsorte. Durch das Bauleitplanverfahren muss daher sichergestellt werden, dass sich dadurch keine weitergehenden Einschränkungen für das Backstage ergeben. Im Jahr 2020, also bereits weit im Vorfeld zum derzeit laufenden Bauleitplanverfahren, fanden Gespräche zwischen der pm_akustik GmbH (im Folgenden: pm_akustik), die vom Backstage beauftragt ist, und Möhler + Partner, die von der Büschl Unternehmensgruppe beauftragt ist und auch das laufende Bauleitplanverfahren begleitet, statt. Auch im Rahmen dieser Gespräche wurde das bereits erwähnte 6 dB(A)-Kriterium festgehalten. Am 16.12.2024 fand erneut ein Workshop zwischen den beiden Akustik-Büros statt. Dort wurde auch das 6 d(B)A-Kriterium beachtet. Die Einhaltung dieses Kriteriums an den Immissionsorten „Pandion“ und „Friends“ führt bei den heranrückenden Bauflächen MU (7) und MU (8) zu erheblichen Überschreitungen. Im Rahmen dieses Workshops stellte pm_akustik zudem sein Gutachten für das aktuelle Bauvorbescheidsverfahren für das Backstage vor. Hierbei wurde ebenfalls das 6 dB(A)-Kriterium, wie schon seit ca. 10 Jahren, zugrunde gelegt. Möhler + Partner nannte zum Zeitpunkt des Workshops	Die Baugenehmigung für die „Arena“ vom 08.01.2018 beauftragt die vollumfängliche Umsetzung der Auflagenvorschläge des schalltechnischen Gutachtens Nr. 0112-14 der Firma pm_Akustik vom 23.11.2015. Dieses schalltechnische Gutachten wurde insoweit in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) berücksichtigt, dass man die Vorbelastung durch den Betrieb der Backstage Concert GmbH mit einem um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwertanteil im Bereich der bestehenden Nachbarschaft berücksichtigt (Immissionsorte im Bereich des WA 20, WA 23 und MK 4 des r.v. Bebauungsplans Nr. 1926a). Der überwiegend positive Bauvorbescheid vom 29.01.2025 liegt zeitlich nach der Abgabe der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024). Wie der Stellungnahme richtig zu entnehmen ist, wurde auf den Bauvorbescheid vom 29.01.2025 mit einer Stellungnahme (Ste_710-00271_SU-ppA, Paketpost-Areal, München_08-01-25) reagiert und dabei festgestellt, dass sich dadurch keine relevanten Änderungen bzw. weitergehenden Anforderungen an den Schallschutz für das Bebauungsplangebiet ergeben. Die nächtlichen Mehrpegel an MU (7) und MU (8) sind in der Schalluntersuchung berücksichtigt; der Bebauungsplan verpflichtet dort, an belasteten Fassaden keine offenbaren Fenster von Wohn- oder Schlafräumen vorzusehen und stattdessen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			keine Zahlen aus dem Bericht zum Bauleitplanverfahren und stellte den Bericht nicht vor. Dieser Bericht wurde sowohl uns als auch pm_akustik erst am 19.12.2024, also nach dem Workshop, zugänglich gemacht. Für das Bauleitplanverfahren untersucht Möhler + Partner den vom Backstage ausgehenden Lärm letztlich in zwei Varianten ohne Berücksichtigung des Vorbescheids vom 29.01.2025, was bereits mit diesseitigem Schreiben vom 30.12.2024 gerügt wurde. Daraufhin hat Möhler + Partner mit bereits erwähntem Schreiben vom 08.01.2025 Stellung genommen, in welchem nun auch der aktuelle Vorbescheid berücksichtigt wurde. Allerdings wurde daraufhin weder die schalltechnische Untersuchung selbst noch der Satzungsteil zum Bebauungsplanentwurf angepasst. Das politisch erklärte Ziel, das Backstage zu erhalten und zu erweitern, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht erreicht werden. Die Erhebung von Einwendungen gegen diese Planung ist daher zwingend erforderlich.	passive Schallschutzelemente (verglaste Loggien, Prallscheiben u. Ä.) einzubauen. Damit wird der TA-Lärm-Richtwert in den Aufenthaltsräumen eingehalten; zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Durch die Planung auf dem PaketPost-Areal wird das Backstage in seiner aktuell geplanten Entwicklung nicht eingeschränkt. Die Klage richtet sich nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern gegen den Vorbescheid vom 29.01.2025 des Backstage, und ist daher ohne Relevanz für das weitere Vorgehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (insbesondere da, wie bereits erwähnt, durch den Vorbescheid keine relevanten Änderungen bzw. weitergehende Anforderungen an den Schallschutz für den Bebauungsplan entstehen).
46	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 bestehen erhebliche rechtliche Bedenken. So wird durch die damit verbundene heranrückende Bebauung der Betrieb des Backstage gefährdet und nicht sichergestellt, dass dieser ungehindert fortbestehen kann. Insoweit leidet der Bebauungsplanentwurf unter zahlreichen Abwägungsfehlern (vgl. Textziffer 2.3.). Darüber hinaus bestehen erhebliche Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Hinblick auf das gewählte Instrument des Angebotsbebauungsplans (vgl. Textziffer 2.1.). Des Weiteren ist der Bebauungsplanentwurf unbestimmt und zahlreiche Festsetzung sind unzureichend (vgl. Textziffer 2.2.).	Die rechtlichen Einwände gegen den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 werden im Folgenden unter Nrn. 47 mit 55 detailliert behandelt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
47	M1039	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Städtebauliche Erforderlichkeit	Mit dem für das vorliegende Bauleitplanverfahren gewählten Instrument des Angebotsbebauungsplans wird dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausreichend Rechnung getragen. Dies wird ausschließlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB gewährleistet. Grundsätzlich stehen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan zwar nicht in einem Rangverhältnis (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 20.1.2010 – 8 C 10725/09). Etwas anderes gilt aber dann, wenn wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgenseiten, also im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Planungen, der Weg zu dem einen oder anderen Instrumentarium vorgezeichnet ist (Krautzberger in EZBK, BauGB, Stand: Nov. 2024, § 12 Rn. 3). Vorliegend ist der Weg eindeutig zum Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgezeichnet. So ist ein solcher – anders als ein Angebotsbebauungsplan – dadurch gekennzeichnet, dass dieser auf ein konkretes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers zugeschnitten ist und stets mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie einem Durchführungsvertrag zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger verbunden ist. Diese Kriterien erfüllt der gegenständliche Bebauungsplan. So heißt es bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (vgl. S. 3) einleitend: <i>„Eine private Entwicklungsgesellschaft erwarb im Sommer 2018 von der Deutschen Post AG (Post) zwei Grundstücke zwischen Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße und Birketweg und strebt die Entwicklung des ca. 8,7 ha großen Areals zu einem innovativen städtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung an“.</i> Der Begründungsentwurf beschreibt sodann im weiteren Verlauf konkret, wie dieses Quartier umgesetzt werden soll, insbesondere welche Nutzungen in den einzelnen Baugebieten untergebracht werden sollen. Dabei wird bereits konkret zwischen Wohnen, Büro, Beherbergung, Einzelhandel, sozialen Einrichtungen, Kindertagesstätten sowie Kultur und Gastronomie unterschieden. Die Verkehrsuntersuchung geht insbesondere bei der Berechnung der Stellplatzanzahl von konkret geplanten Nutzungen aus. So werden 1.193 Wohnungen zugrunde gelegt. Bezüglich der Nichtwohnnutzungen sind die Nutzungen offenkundig ebenfalls bereits konkret bekannt (vgl. Tabellen 9 und 10 des Verkehrsgutachtens). In diesem Zusammenhang wurde auch ein	Im Verhältnis von vorhabenbezogenem Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem „Angebotsbebauungsplan“ gibt es keine „Rangfolge“, die jeweilige Kommune kann sich für den einen oder den anderen Weg entscheiden (vgl. auch Rn. 19; OVG Koblenz, Urte. v. 20.1.2010 – 8 C 10 725/09 –, aaO vor Rn. 1). Im Übrigen setzt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Antrag eines Vorhabenträgers voraus. Ein solcher Antrag liegt nicht vor. Das der Gemeinde von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eingeräumte Planungsermessen umfasst auch die Wahl des Planungsinstruments, das sie in der jeweiligen Planungssituation für zielführend erachtet, um ihre Planungsziele zu erreichen. Die Gemeinde kann auch dann innerhalb ihres Planungsermessens zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan wählen, wenn der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers sein soll. (OVG NRW, Urte. v. 15.05.2025 – 10 D 203/22.NE –, Rn. 55, 57 juris). Trotz Detaillierungstiefe lassen die getroffenen Festsetzungen eine Variationsbreite an bspw. Nutzungsmöglichkeiten, Grundrissgestaltungen und Gebäudesituationen etc. für ein nutzungsdurchmischtes Quartier zu, die über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gewährleistet werden könnte. Die Berechnung der Wohneinheiten beruht auf den in München für die überschlägige Berechnung der Stellplätze und den Freiflächnachweis zu Grunde zu legenden Kennwerten. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind außer dem Anteil an Wohnnutzung sowie der Lage von Einzelhandels-

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Mobilitätskonzept für den zunehmenden Verkehr erarbeitet, was ebenfalls darauf hindeutet, dass die geplanten Nutzungen konkret bekannt sind. Auch die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf Planunterlagen mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten des Architekturbüros Herzog und de Meuron Ltd. vom 26.07.2023 mit Ergänzungen vom 23.01.2024, womit offenbar bereits Vorhaben- und Erschließungspläne vorliegen. Aus diesen Unterlagen, die nicht ausgelegt wurden, ergeben sich offenbar bereits konkrete Nutzer der Freischankflächen (vgl. Tabelle 9 der schalltechnischen Untersuchung). Ein Durchführungsvertrag existiert ebenfalls bereits. So wird in den Planunterlagen mehrfach auf einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt München und dem Vorhabenträger verwiesen. Letztlich wird mit der gegenständlichen Bauleitplanung Baurecht für ein exakt definiertes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers – der PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG als Projektgesellschaft der Büschl Unternehmensgruppe – geschaffen, was das Erfordernis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auslöst. Denn nur so können klare Verpflichtungen zur Umsetzung des Vorhabens mit entsprechenden Konsequenzen bei Nichteinhaltung getroffen werden. Nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist im Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt und nur mit diesem Instrument wird gewährleistet, dass der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist bereit und in der Lage ist (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB). Andernfalls läuft die Stadt Gefahr, dass eine „Endlosbaustelle“ entsteht, die ggfs. nicht fertiggestellt wird. Auch ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – anders als ein Angebotsbebauungsplan – dadurch gekennzeichnet, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Planung und die Erschließung übernimmt, wozu er sich im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Dies bietet wiederum Sicherheit im Falle einer Insolvenz. Anderenfalls droht dem Bauvorhaben dasselbe Schicksal wie beispielsweise dem Elbtower in Hamburg. Ferner kann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Falle der nicht fristgerechten Umsetzung entschädigungslos aufgehoben werden. Bei einem Angebotsbebauungsplan, wie dem vorliegenden, ist dies hingegeben nicht möglich. Letztlich bietet das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt ausschließlich Vorteile. Neben der Sicherheit bei der Umsetzung des Vorhabens können damit auch Planungsziele der Stadt hinreichend	und Gastronomieflächen die Nutzungen nicht festgelegt. Die dem Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept sowie der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Nutzungen stellen ein Worst-Case-Szenario unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungsmischung im Quartier dar. Die genannten Planunterlagen des Architekturbüros sind Grundlagen für die weitere Planung und Realisierung des Projektes und (im Angebotsbebauungsplan) nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es steht es der jeweiligen Kommune - wie etwa § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB zeigt - frei, einen Angebotsbebauungsplan – wie hier – mit einem städtebaulichen Vertrag, in dem der Vorhabenträger bestimmte Aufgaben und Pflichten übernimmt, zu kombinieren. (OVG NRW, Urt. v. 15. Mai 2025 – 10 D 203/22.NE –, Rn. 59, juris; BayVGh, Beschl. v. 27.07.2021 – 15 N 20.2639 –, Rn. 23, juris). Im städtebaulichen Vertrag zum PaketPost-Areal geht die Planungsbegünstigte zahlreiche Verpflichtungen ein, u.a. zur Kostenübernahme für geförderten Wohnraum, soziale Infrastruktur und Herstellung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Rahmen der SOBON sowie zur Fertigstellung der Teilbaugebiete innerhalb bestimmter Fristen. Im Hinblick auf Insolvenzrisiken sind weitreichende Sicherheiten seitens Planungsbegünstigter gestellt worden, die eine Ersatzvornahme seitens der Stadt ermöglichen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			sichergestellt werden. Statt sich selbst und den Steuerzahlern sowie benachbarten Bürgern diese Sicherheit zu garantieren, wird das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgangen, wodurch den Bürgern zusätzlich die konkreten Planunterlagen vorenthalten werden können. Das gewählte Instrument des Angebotsbebauungsplans trägt dem Erfordernis der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB mithin nicht ausreichend Rechnung.	
48	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Unbestimmtheit und unzureichende Festsetzungen	Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 2147 ist des Weiteren nicht hinreichend bestimmt. Bebauungspläne unterliegen als Rechtsnormen dem verfassungsrechtlich im Rechtsstaatsprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot (BVerwG, Beschluss vom 14.12.1995 – 4 N 2/95; dass, Beschluss vom 23.08.2017 – 4 BN 14/17). Da Bebauungsplanfestsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen, müssen sie hinreichend klar und unmissverständlich sein. Dies gilt sowohl für den Bebauungsplan als solchen als auch für seine einzelnen Festsetzungen (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.10.2014 – 5 S 1970.12; OVG Koblenz, Urteil vom 21.06.2017 – 8 C 168.17.OVG). Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht. So fehlt bereits eine Planzeichenerklärung. Neben der Planzeichnung ist lediglich eine „Ergänzung zur Zeichenerklärung“ zu finden. In dieser Ergänzung sind aber lediglich fünf Planzeichen erklärt. Die restlichen Planzeichen werden auch nicht in den weiteren ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf näher erläutert. Sofern beabsichtigt ist, für diese nicht erläuterten planerischen Festsetzungen die Zeichenerklärung des Bebauungsplans Nr. 1926a heranzuziehen, schlägt dies fehl. Zwar ist der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 2147 bislang in diesem Bebauungsplan enthalten. Allerdings handelt es sich bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2147 nicht um eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1926a, sondern um dessen Aufhebung, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2147 reicht. So ist Letzterer ein in sich abgeschlossener Bebauungsplan. Dafür spricht insbesondere, dass in den gesamten Planunterlagen stets von Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 die Rede ist und nicht von Änderung des Bebauungsplans Nr. 1926a. In den Planunterlagen ist zwar	Die Planzeichenlegende der LH München war sowohl in der Auslegungshalle im Referat für Stadtplanung und Bauordnung als auch auf der digitalen Beteiligungsplattform „Bauleitplanung online München“ einsehbar. Auf der Planzeichnung sind lediglich zusätzliche Planzeichen dargestellt, die in der allgemeinen Legende nicht enthalten sind. Der Bebauungsplan Nr. 1926a ist in diesem Zusammenhang nicht relevant. § 1 Abs 3 des Satzungstextes bestimmt ausdrücklich, dass die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten „Teile“ des rechtsverbindlichen

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			regelmäßig der Klammerzusatz „Teilverdrängung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a“ zu finden. Der Begriff „Teilverdrängung“ ist jedoch kein rechtlicher Begriff im Sinne des BauGB, welches nur die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen kennt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB). Gemessen daran ist die „Teilverdrängung“ nicht als bloße Änderung zu verstehen, sondern als Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1926a, weil Letzterer im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2147 ersetzt werden soll. In den Planunterlagen, insbesondere im Satzungsteil, wird auch nicht klargestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 1926a fort gilt, soweit dieser nicht „verdrängt“ wird. Stattdessen regelt § 1 Abs. 2 des Satzungsentwurfes, dass der Bebauungsplan Nr. 2147 aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.12.2024 und diesem Satzungstext besteht. Um jedoch die Planzeichen zu verstehen, wird niemand auf den Bebauungsplan Nr. 1926a zurückgreifen, da dieser gem. § 1 Abs. 3 des Satzungsentwurfes „verdrängt“, also ersetzt wird. In Anbetracht dessen ist der Bebauungsplanentwurf unbestimmt. Darüber hinaus sind die im Satzungsteil enthaltenen textlichen Festsetzungen teilweise unzureichend. So wurde etwa in § 2 Abs. 3 des Satzungsentwurfes für alle Teilbaugebiete des urbanen Gebietes eine Mindest- und Maximalgeschossfläche geregelt. Für die urbanen Teilbaugebiete MU (5) und MU (8) fehlen solche konkreten Regelungen. § 4 enthält außerdem Regelungen zu Kindertageseinrichtungen in den MU (1) und MU (2). Laut Begründungsentwurf, der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung ist im MU (1) aber auch eine Pflegeeinrichtung geplant, zu welcher der Satzungsentwurf hingegen keinerlei Festsetzungen enthält. Die Umsetzung einer solcher Pflegeeinrichtung ist daher nicht hinreichend sichergestellt. Gleiches gilt für die laut Verkehrsuntersuchung geplante Schule im Bereich des MU (2). Auch dazu enthält der Satzungsentwurf keine Festsetzungen. Lediglich der Begründungsentwurf trifft eine Aussage dazu, dass die Grundschule in der Hirschbergstraße erweitert werden müsse. Damit geht jedoch kein Neubau einer Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einher. Auch diese Zielsetzung ist folglich nicht hinreichend sichergestellt.	Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verdrängt werden. Daraus ergibt sich hinreichend klar und unmissverständlich, dass nur Teile des Bebauungsplans 1926 a aufgehoben werden, für die der Bebauungsplan Nr. 2147 Festsetzungen trifft (wobei diese Festsetzungen in der Planzeichenlegende der LHM während der Auslegung einsehbar waren – siehe oben) und der Bebauungsplan Nr. 1926a im Übrigen fortgelten soll; eines gesonderten Hinweises hierauf bedarf es daher nicht. Auch ein Rückgriff auf die Planzeichen des Bebauungsplans Nr. 1926 a ist für das Verständnis des Bebauungsplans Nr. 2147 nicht notwendig (siehe oben).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auch für das unter Ziff. 4.10 des Begründungsentwurfes beschriebene Verkehrskonzept sind Festsetzungen erforderlich, weil auch insoweit andernfalls die Umsetzung nicht hinreichend sichergestellt wird. Zwar soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden bzw. wurde ein solcher bereits geschlossen. Dieser liegt aber zum einen nicht aus. Zum anderen enthält dieser laut Begründungsentwurf nur Regelungen zu Maßnahmen, die laut Mobilitätskonzept zur Stellplatzreduzierung erforderlich seien, nicht hingegen Maßnahmen des Verkehrskonzeptes. Auf S. 41 des Begründungsentwurfs heißt es zudem, dass Umbaumaßnahmen im Bereich des Birketwegs, der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße notwendig seien, um die künftige Stichstraße, die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage anzubinden. Auch zu diesen offenbar geplanten Maßnahmen enthält der Satzungsentwurf jedoch keine Festsetzungen, sodass auch deren Umsetzung nicht hinreichend sichergestellt ist. Gleiches gilt für den laut Verkehrsuntersuchung (vgl. S. 42) angesprochenen und geplanten Zweirichtungsradweg nördlich des Birketwegs. Darin heißt es, dass im Zuge der Entwicklung des PaketPost-Areals ein Zweirichtungsradweg nördlich des Birketwegs geplant sei, um eine sichere Führung zum Planungsgebiet zu gewährleisten. Ein solcher Radweg folgt aber weder aus der Planzeichnung noch aus dem Satzungsentwurf, obwohl beispielsweise die Planzeichnung im Bereich der neuen Stichstraße einen Radweg ausdrücklich festsetzt. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen fraglich, warum die Abbildung 14 in der Verkehrsuntersuchung (vgl. S. 43) geschwärzt ist, die offenbar das Radwegenetz im Bestand zeigen soll. Folglich sind die Festsetzungen insoweit unzureichend, als dass diese nicht sicherstellen, dass die geplanten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.	Die in § 2 Abs. 3 der Satzungsbestimmung geregelten Mindest- und Maximalgeschossflächen beziehen sich auf die Wohnnutzung, die grundsätzlich ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist. Die Zuordnung zu den genannten Baugebieten soll die Mischung im Quartier in den einzelnen Teilbaugebieten sichern und ist gem. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig. Für die beiden Teilbaugebiete MU (5) und MU (8) ist derzeit in den Obergeschossen eine reine Büronutzung vorgesehen. Dies ist auch der Grund dafür, dass diese Teilbaugebiete in den Regelungen von § 2 Abs. 3 der Satzung exkludiert sind. Die Pflegeeinrichtung ist im Rahmen der Zweckbestimmung des MU zulässig, eine Verpflichtung zur Umsetzung der Nutzung besteht aufgrund fehlender Ursächlichkeit nicht. Die in einer früheren Phase des Bauleitplanverfahrens vorgesehene Interimsgrundschule im PaketPost-Areal ist nach Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport nicht mehr erforderlich, da die Erweiterung der Grundschule an der Hirschbergstraße bis zur Fertigstellung des 1. Bauabschnittes des PaketPost-Areals fertiggestellt wird. Die verkehrlichen Auswirkungen einer zeitlich begrenzten Nutzung des Postturms durch eine zweizügige Grundschule wurden untersucht für den Fall, dass eine solche im Planungsgebiet notwendig gewesen wäre. Der städtebauliche Vertrag enthält u.a. die Verpflichtung zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts. Dieses umfasst neben Maßnahmen zur

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				Stellplatzreduzierung zahlreiche weitere Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Die im Bebauungsplan Nr. 2147 festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ausreichend dimensioniert, um die in der Begründung genannten Umbaumaßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen werden in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Zur Herstellung der Maßnahmen wird die Planungsbegünstigte im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die Herstellungsmaßnahmen sind zusätzlich gesichert. Abbildungen in Gutachten, für die keine Bildrechte vorliegen, müssen vor Veröffentlichung aus rechtlichen Gründen geschwärzt oder herausgenommen werden. Eine textliche Erläuterung zur Abbildung wird mit Kap. 8.4 gegeben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind ausreichend und angemessen, um die städtebaulichen Planungsziele zu erreichen.
49	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot	Schließlich verletzt die gegenständliche Bauleitplanung das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Nach Maßgabe der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 34, 301 (309)) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss und wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die Grundsätze für die planerische Bewertung des Abwägungsmaterials sowie die Entscheidung darüber, welche Belange	Die abschließende Abwägung erfolgt aufgrund der Behandlung der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Stadtrat der Landeshauptstadt München im Satzungsbeschluss. Die von der höchstgerichtlichen Rechtsprechung etablierten Maßstäbe hinsichtlich der Abwägung werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens beachtet.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			vorgezogen bzw. zurückgestellt werden sollen, sind durch die Rechtsprechung und Rechtslehre vielfältig konkretisiert worden. Danach hat die kommunale Bauleitplanung im Wesentlichen folgende Anforderungen zu erfüllen: – es muss eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander stattfinden; – es darf keine Bindung der Abwägung durch Vorentscheidungen stattfinden; – das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist zu beachten; – eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes darf nicht stattfinden; – die Eigentumsgarantie darf nicht verletzt werden und die Bauleitplanung muss den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit und Bestimmtheit genügen. Diesen Anforderungen genügt die gegenständliche Bauleitplanung nicht. So wird durch die Planung nicht hinreichend sichergestellt, dass der Betrieb des Backstage infolge „heranrückender schutzbedürftiger Bebauung“, der entstehenden Konkurrenzsituation und des massiv steigenden Verkehrs unverändert fortbestehen kann. Insoweit unterliegt der vorliegende Planungsentwurf einem Ermittlungs- bzw. Abwägungsdefizit sowie einer Abwägungsfehleinschätzung. Außerdem wird gegen das Gebot der Konfliktbewältigung sowie das Rücksichtnahmegebot verstoßen.	Siehe im Folgenden.
50	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot Heranrückende Bebauung	Durch das Bauleitplanverfahren „PaketPost-Areal“ entstehen für das Backstage neue, näher heranrückende Immissionsorte. Bei einer solchen „heranrückenden schutzbedürftigen Bebauung“ muss sichergestellt sein, dass durch diese heranrückende Bebauung keine Nachbarschaft entsteht, die den weiteren Betrieb des Backstage gefährdet. Es muss daher ausgeschlossen werden, dass durch die Planung ein zusätzliches rechtliches Risiko für das Backstage entsteht, bei dem später einzelne Nutzer der herangerückten Bebauung gegen das Backstage vorgehen. Wir begrüßen, dass der Erhalt des Backstage ein politisch erklärtes Ziel ist. Positiv ist weiter, dass sowohl [REDACTED], als Vertreterin der Stadtplanung, als auch Möhler + Partner, als von der Büschl Unternehmensgruppe beauftragtes Ingenieurbüro, mitteilen, dass ein Nebeneinander von Backstage und gegenständlicher Planung funktioniert. Allerdings werden das	Um mögliche Konflikte zwischen dem Backstage und der heranrückenden Wohnbebauung zu identifizieren und zu vermeiden, wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, wobei auch die aktuellen Planungen des Backstage lt. Vorbescheid vom 29.01.2025 berücksichtigt wurden. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen im PaketPost-Areal ausreichend sind und das Backstage in seiner aktuell geplanten Entwicklung nicht eingeschränkt wird.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			politische Ziel und die Ausführungen von Möhler + Partner im Bebauungsplanentwurf nicht entsprechend umgesetzt. Der Erhalt des Backstage ist derzeit nicht gewährleistet. Der Bebauungsplanentwurf unterliegt insoweit Verstößen gegen die Gebote der Konfliktbewältigung und der Rücksichtnahme.	
51	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot Heranrückende Bebauung Schutzbedürftige Nutzungen im MU (8)	Entscheidend ist, wie sich die heranrückende schutzbedürftige Bebauung auf das Backstage auswirkt. So entstehen schutzbedürftige Nutzungen unmittelbar angrenzend an das Backstage im MU (7) und MU (8). Sie teilen zwar im Schreiben vom 08.01.2025 mit, dass durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schutzbedürftige Nutzungen im MU (8) ausgeschlossen sind. Dies ist allerdings nicht zutreffend. Wir zitieren aus Ihrem Schreiben: <i>„Um nochmals deutlich zu machen, dass speziell im MU 8 auch keine Wohnnutzung zulässig ist und somit schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen sind, wurde der Entwurf des Satzungstextes in § 2 Abs. 3 (Art der baulichen Nutzung) der Bebauungsplansatzung folgendermaßen präzisiert: ...“</i> Der Satzungsentwurf wurde zwar insoweit geändert. Wir weisen jedoch erneut darauf hin, dass nicht allein eine Wohnnutzung nach der DIN 4109 schutzbedürftig ist. In § 18 Abs. 14 des Satzungsentwurfs wird daher auch allgemein auf „schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109“ abgestellt. Bestätigt wird dies auch durch die derzeit anhängige Klage der Projekt Hirschgarten MK8 GmbH & Co KG, einer Immobiliengesellschaft innerhalb des Allianz-Konzerns, gegen den Vorbescheid unserer Mandantschaft vom 29.01.2025. Die Klägerin in diesem Verfahren ist Eigentümerin eines Grundstücks innerhalb des Baufelds MK8, welches der Bebauungsplan Nr. 1926a als Kerngebiet festsetzt und Wohnnutzung gerade nicht zulässt. Gleichwohl erachtet sie ihre Nachbarrechte als verletzt. Zur Klarstellung sollten im Klammerzusatz in § 18 Abs. 14 des Satzungstextes neben den Wohn-, Kinder- und Schlafzimmern daher auch Büro- und Hotelzimmer benannt werden. Auch dies ist bislang unterblieben. Weiter weisen wir darauf hin, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München auch bei Büroräumen unter Bezugnahme auf den klaren Wortlaut der TA Lärm nachts der niedrigere Immissionsrichtwert zur Anwendung kommt. Um im Vollzug des Bebauungsplans insofern Missverständnisse auszuräumen, sollte auch dies festgehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Festsetzung wird in § 18 Baulicher Schallschutz, Abs. 14 ein Ausschluss von Immissionsorten nach TA Lärm (öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109) aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum festgesetzt, bzw. sind Immissionsorte nur durch baulich-technische Maßnahmen möglich, wenn 0,5 m vor dem öffenbaren Fenster der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete eingehalten wird. Dabei wird auf die Abb. 10 verwiesen, die am MU(3), MU(7) und MU(8) Fassaden kennzeichnet, die von Anlagenlärmmmissionen von mehr als 45 dB(A) nachts betroffen sind. Die DIN 4109 bezieht sich hierbei auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume, zu denen nicht lediglich Wohnnutzung gehört. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Nur am Rande weisen wir darauf hin, dass die gewählte Verteilung der Wohnflächen innerhalb der einzelnen Teilbaugebiete gemäß § 2 Abs. 3 des Satzungstextes auch unter Berücksichtigung von § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO in einem Angebotsbebauungsplan unwirksam sein dürfte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, gleichwohl erlauben wir uns den Hinweis, dass die genannte Entscheidung der Auffassung des OVG Lüneburg und des VGH Mannheim sowie einer gewichtigen Stimme in der Literatur widerspricht. Zum (nächtlichen) Schutzanspruch von Büroräumen ist darauf hinzuweisen, dass die Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz in ihren Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm, derzeit in der Fassung des Beschlusses der 133. LAI-Sitzung vom 22. und 23.03.2017, zur Frage der „Beurteilung von Büroräumen im Hinblick auf die Nachtzeit“ wörtlich ausgeführt hat: „Unter Nr. 2.3 i.V.m. A.1.3 a) der TA Lärm 98 wird auf schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 verwiesen. Zu schutzbedürftigen Räumen gehören danach auch Büroräume. Deren Schutzanspruch richtet sich nach Nr. 6.1 der TA Lärm 98. Allerdings kann eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 angezeigt sein und dabei festgestellt werden, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.“ Dieser Hinweis wurde in der Rechtsprechung auch bereits aufgenommen (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 22.11.2017 - 5 S 1475/16 Rn. 148; OVG Münster, Urt. v. 30.01.2018 - 2 D 102/14.NE Rn. 201, 202). Zwar ist dieser Hinweis rechtlich nicht (auch) verbindlich; gleichwohl ist er zu berücksichtigen. Liegen die Voraussetzungen für eine solche Sonderfallprüfung für den vorliegenden Fall im Vollzug vor, wird die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des jeweiligen Vorhabens nicht nur auf

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				der Grundlage der Regelfallprüfung vorgenommen werden. Nach § 6 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete festgesetzt werden, dass in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Da nicht entscheidend ist, in welchem Geschoss und in welchen Gebäudeteilen die Wohnungen untergebracht werden, belässt Absatz 4 Nr. 3 dem Eigentümer in der Umsetzung einen größeren Spielraum als Absatz 4 Nr. 2. Für das in Teilbaugebiete gegliederte Teilbaugebiet MU ist ein Geschossfläche für Wohnen mit mindestens 100.000 (maximal 108.000) m² festgesetzt. Ein bestimmter Anteil dieser zulässigen Geschossfläche ist dabei gemäß der Mindest- und Maximalgeschossflächenangabe für Wohnnutzung in den jeweiligen Teilbaugebieten zu verwenden. Die Festsetzung einer Mindest- und Maximalgeschossfläche erfüllt die in § 6 a Abs. 4 Nr. 3 NBauNVO vorgegebene Bestimmtheit. Bei der Wahl der konkreten Festsetzungsmittel besteht der vorstehend erwähnte Spielraum. Die Festsetzung einer Mindest- und Maximalgeschossfläche dient der Sicherstellung einer durchmischten Nutzungsstruktur, in der sich möglichst alle zulässigen Hauptnutzungsarten eines MU in jedem Teilbaugebiet wiederfinden sollen, es sei denn, besondere Bedürfnisse einzelner Teilbaugebiete iSv § 1 Abs. 4 BauNVO, wie z.B. die des MU (8), aus schallschutztechnischen Gründen den Ausschluss einer MU-Hauptnutzungsart (Wohnen) erfordern.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
52	M1039	Bürgerinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot Heranrückende Bebauung Unzulässiger Konflikttransfer	Wie bereits unter Textziffer 1. erläutert, erfolgt der Betrieb des Backstage aufgrund der Abstimmung mit dem RKU und der LBK im Jahr 2015 mit der Maßgabe, dass der Lärm, der vom Backstage ausgeht, an den näher definierten, bestehenden Immissionsorten „Pandion“ und „Friends“ einen Wert von 6 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm einhalten muss. Auf dieser Basis wurden sowohl der Bauvorbescheid vom 21.08.2018 als auch die unbefristete Baugenehmigung für die Arena vom 08.01.2018, die im Bericht von Möhler + Partner vom 29.11.2024 nicht erwähnt wird, genehmigt. Das RKU teilte auch aktuell mit, dass an der seit ca. 2015 geübten Praxis einer Beurteilung des Backstage mit dem „Kriterium 6 dB(A) unter Richtwert hinsichtlich der Bestandsbebauung Pandion und Friends“ weiterhin keine Bedenken bestehen. Einer Befreiung von der Geräuschemissionskontingentierung des Bebauungsplans 1926a wurde zudem für den aktuell vom Backstage eingereichten Vorbescheid zugestimmt. Der Vorbescheid wurde von der LBK mittlerweile auch genehmigt. Möhler + Partner untersucht nun für das Bauleitplanverfahren den vom Backstage ausgehenden Lärm in zwei Varianten; Variante 1 entspricht grundsätzlich dem oben genannten 6 dB(A)-Kriterium. Hierbei wird allerdings im Wesentlichen ein Bauvorbescheid aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt. Dieser Bauvorbescheid umfasst allerdings nur die östliche Teilfläche des Backstage. Variante 2 legt wiederum die Einhaltung der Emissions- und Immissionskontingente des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1926a zugrunde. Im Schreiben von [REDACTED] vom 08.01.2025, welches auf die schalltechnische Stellungnahme von Möhler + Partner ebenfalls vom 08.01.2025 folgte, wird nun zwar ausgeführt, dass der Bebauungsplan das Emissionsverhalten des Backstage berücksichtige und den Lärmimmissionen des	Wie bereits erwähnt, wurde auf den aktuellen Bauvorbescheid mit einer Stellungnahme (Ste_710-00271_SU-ppA, PaketPost-Areal, München_08-01-25) reagiert und dabei festgestellt, dass sich dadurch keine relevanten Änderungen bzw. weitergehenden Anforderungen an den Schallschutz für das Bebauungsplangebiet ergeben. Die Baugenehmigung für die „Arena“ vom 08.01.2018 beauftragt die vollumfängliche Umsetzung der Auflagenvorschläge des schalltechnischen Gutachtens Nr. 0112-14 der Firma pm_Akustik vom 23.11.2015. Dieses schalltechnische Gutachten wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) berücksichtigt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Backstage ausreichend Rechnung getragen werde. Dies trifft nicht zu: Der Satzungstext räumt dem Vorhabensträger nur die Möglichkeit ein, an bestimmten Fassaden baulich-technische Maßnahmen durchzuführen. Es ist allerdings völlig offen, welche Lärmwerte bei der Bemessung dieser baulich-technischen Maßnahmen zugrunde zu legen sind. Entscheidend ist daher, mit welchen Lärmwerten das Backstage bei der Bemessung der baulich-technischen Maßnahmen beim Vollzug des Bebauungsplans für das PaketPost-Areal Berücksichtigung findet. Dies ergibt sich momentan weder aus den Festsetzungen, noch aus der Begründung zum Bebauungsplan. Vielmehr lässt sich aus dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan das Gegenteil entnehmen (Seite 129 des Begründungsentwurfs): <i>„Durch die Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a (Änderung der SO postalische Nutzung) entsteht eine zusätzliche schutzbedürftige Nutzung (MU (7) und MU (8)), die näher an die bestehende gewerbliche Nutzung im Süden heranrückt. Demnach wurde geprüft, ob es durch die festgesetzten, bestehenden Kontingente des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1926a zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile an den jeweils südlichen Baugrenzen der heranrückenden Bebauung kommt. Die jeweiligen zulässigen Immissionsrichtwertanteile der Kontingente aus den Teilflächen GE und SO CLZ am MU (7) und MU (8) wurden ermittelt mit dem Ergebnis, dass die festgesetzten Emissions- und Immissionskontingente für die Teilflächen GE und SO CLZ aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durch das heranrückende Wohnen nicht beschränkt werden. Somit sind auch die entsprechenden Betriebe in ihrem Wirken nicht beeinträchtigt.“</i> Hierbei wurden wiederum schlicht die Textvorschläge aus der Schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner vom 29.11.2024, dort Seite 99, übernommen und auch infolge der schalltechnischen Stellungnahme vom 08.01.2025 nicht geändert. Wir bitten Sie, die Vorlagen von Möhler + Partner, ein Büro, welches vom Vorhabensträger, der Büschl Unternehmensgruppe, beauftragt ist, kritisch zu hinterfragen.	Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) untersucht, wie man mit bautechnischen Maßnahmen auf die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am MU(7) umgehen kann. Dazu wird auf S.59 („Prüfung des Maßnahmenkonzepts an den Türmen“) sehr detailliert unter Berücksichtigung möglicher Grundrisse und Vorbauten auf die Lärmsituation und die bautechnischen Erfordernisse eingegangen. Dabei wurde ein Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) nachts und somit eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für MU von bis zu 2 dB(A) (IRW für MU beträgt 45 dB(A) nachts) unterstellt. Somit wird bereits auf Bebauungsplanebene eine bautechnische Lösung aufgezeigt, um den Lärmkonflikt im Zuge der Bauausführung zu lösen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden erforderliche Pegelreduzierungen von bis zu 4 dB(A) festgehalten (S. 129).

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Möhler + Partner stellt dabei nur auf die im Bebauungsplan Nr. 1926a festgesetzte Lärmkontingentierung ab, obwohl zwei Varianten untersucht wurden. Es muss aber bereits jetzt klar sein, dass hinsichtlich der Teilbeurteilungspegel des Backstage nicht auf die Kontingentierung abzustellen ist (vgl. auch unser Schreiben vom 30.12.2024). Die Teilbeurteilungspegel des Backstage müssen auf der Ebene des Bebauungsplans verbindlich festgelegt werden.	Möhler + Partner ist ein unabhängiges Fachbüro, das auf Grundlage der geltenden technischen Regelwerke, Normen und Rechtsvorschriften arbeitet. Die Erstellung der Gutachten erfolgt gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, unabhängig von den Interessen der Auftraggeberin. Darüber hinaus unterliegen sämtliche Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung einer behördlichen Prüfung - in diesem Fall durch das zuständige Referat für Klima und Umwelt (RKU). Diese Überprüfung stellt sicher, dass die fachlichen Bewertungen und Methodiken objektiv, plausibel und belastbar sind. Eine Einflussnahme der Vorhabenträgerin auf den fachlichen Inhalt der Gutachten liegt nicht vor und wird entschieden zurückgewiesen. Bei der Bearbeitung aller Projekte ist eine fachliche Unabhängigkeit und Integrität sehr wichtig und wird stets gewahrt. Der Bebauungsplan Nr. 1926a setzt Emissions- bzw. Immissionskontingente fest. Diese Emissions- bzw. Immissionskontingente werden (möglicherweise) bereits durch auf den Flächen tätige Betriebe ausgeschöpft. Somit muss durch die heranrückende Baugebiete nachgewiesen werden, dass diese Betriebe auch weiterhin ihr Emissions- bzw. Immissionskontingent ausschöpfen können,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Im Zusammenhang mit dem aktuellen Antrag auf Vorbescheid - Umbau und Erweiterung des Kultur- und Veranstaltungszentrums "Backstage" - wurden für die Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen umfangreiche schalltechnische Modellierungen und Berechnungen von pm_akustik durchgeführt (Bericht pm_akustik Nr. 0105-24 vom 11.11.2024). Auf Grundlage dieser umfangreichen schalltechnischen Modellierung des Backstage werden gegenüber dem vereinfachten Emissionsansatz von Möhler + Partner (vgl. Schalltechnische Stellungnahme 08.01.2025, Abbildung 1, „aktueller Antrag“) um ca. 1 dB(A) höhere Teilbeurteilungspegel nachts des Backstage im Bereich der heranrückenden schutzbedürftigen Bebauung bzw. Bauflächen MU (7) und MU (8) ermittelt. Dementsprechend sind die zugrunde zu legenden (Summen-) Beurteilungspegel des Anlagenlärms (vgl. Schalltechnische Stellungnahme Möhler + Partner vom 08.01.2025, Abbildung 2, „aktueller Antrag“) zu überprüfen und anzupassen.	ohne, dass dabei Lärmkonflikte an den neu geplanten Baugrenzen, die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 2147 entstehen, vorliegen. Andernfalls müssten die bestehenden Emissions- bzw. Immissionskontingente angepasst werden, oder weitergehende Schallschutzmaßnahmen an den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 2147 festgesetzt werden. Diese Prüfung erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29- 11-2024) in dem Kapitel 5.1.2 (S. 49 ff). In der schalltechnischen Untersuchung wurde zusätzlich geprüft, wie sich die Situation an den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 2147 darstellt, wenn der Betrieb der Backstage Concert GmbH an den maßgeblichen Immissionsorten (Immissionsorte im Bereich des WA 20, WA 23 und MK 4 des r.v. Bebauungsplans Nr. 1926a) einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteil einhalten muss. Eine verbindliche Festlegung der Teilbeurteilungspegel des Betriebes der Backstage Concert GmbH an den Baugrenzen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Das schalltechnische Gutachten zum Antrag auf Vorbescheid (Bericht pm_akustik Nr.0105-24 vom 11.11.2024) lag vor, jedoch war es basierend auf den Angaben im Gutachten nicht möglich, die umfangreichen schalltechnischen Modellierungen in dem Modell das der Schallschutzuntersuchung zu Grunde liegt abzubilden, da konkrete Angaben (u.a. genaue Lage, Größe und z.T. Schallemissionen der entsprechenden Quellen) aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden konnten.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auf der Ebene des Bebauungsplans muss daher zwingend festgelegt werden, dass die oben genannten, anzupassenden Teilbeurteilungspegel für das Backstage bei der schalltechnischen Beurteilung im Vollzug des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden müssen (keine Variantenbetrachtung). Dies ist auch nach wie vor nicht erfolgt. Aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan lassen sich zudem nicht die Immissionsanteile des Anlagenlärms für den kritischen Nachtzeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten an den heranrückenden, schutzbedürftigen Bauflächen, MU (7) und MU (8), entnehmen. Auch insoweit wurde die Untersuchung nicht angepasst.	Hierbei handelt es sich um eine rechtliche Fragestellung, da aus schalltechnischer Sicht nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Variante (Emissions- bzw. Immissionskontingente gemäß Bebauungsplan Nr. 1926a, Betrieb der Backstage Concert GmbH mit unbefristeter Baugenehmigung vom 08.01.2018, Betrieb der Backstage Concert GmbH unter Berücksichtigung des Vorbescheides vom 29.01.2025) zu berücksichtigen ist. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4- SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) und die schalltechnische Stellungnahme zum Vorbescheid (Ste_710-00271_SU-ppA, PaketPost-Areal, München_08-01-25) zeigen die schalltechnischen Ergebnisse auf und schlagen entsprechende Maßnahmen vor. Diese wurden in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen. Siehe vorhergehende Stellungnahme. Da aus schalltechnischer Sicht nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Variante (Emissions- bzw. Immissionskontingente gemäß Bebauungsplan Nr. 1926a, Betrieb der Backstage Concert GmbH mit unbefristeter Baugenehmigung vom 08.01.2018, Betrieb der Backstage Concert GmbH unter Berücksichtigung des noch nicht bestandskräftigen Vorbescheides vom 29.01.2025) mit welchen baulichen Maßnahmen tatsächlich zur Ausführung kommt, ist kein pauschal um 1 dB(A) höherer Teilbeurteilungspegel nachts für das Backstage zu berücksichtigen. Eine Festlegung auf zu beachtende Teilbeurteilungspegel für das Backstage erfolgt erst auf Vollzugsebene im Baugenehmigungsverfahren der angrenzenden Teilbaugebiete. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
				SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) und die schalltechnische Stellungnahme zum Vorbescheid (Ste_710-00271_SU-ppA, PaketPost-Areal, München_08-01-25) zeigen auch bei Berücksichtigung des im Vorbeschied enthaltenen 6 dB(A)-Immissionsrichtwertanteils unter dem jeweiligen TA-Lärm Immissionsrichtwert in der Nachbarschaft die schalltechnische Verträglichkeit auf und schlagen entsprechende Maßnahmen vor. Diese wurden in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aufgenommen. Eine Darstellung der Immissionsanteile des Anlagenlärms an den Bauflächen MU (7) und MU (8) ist nicht erforderlich. In Anlage 2.2.4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ber_710-6150-4-SU_B-Plan Nr. 2147 PaketPost-Areal, München_29-11-2024) wird der Beurteilungspegel durch den Betrieb der Backstage Concert GmbH an einem fiktiven BV Nord (hier: MU (7)) und den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Immissionsorte im Bereich des WA 20, WA 23 und MK 4 des r.v. Bebauungsplans Nr. 1926a) unter Berücksichtigung des Vorbescheides vom 21.08.2018 dargestellt.
53	M1039	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot	Durch pm_akustik wird nachgewiesen, dass das Backstage mit dem Maßnahmenkonzept gemäß Vorbescheidsantrag die Anforderungen an tieffrequente Geräuschimmissionen an den bestehenden Immissionsorten Pandion und Friends einhält (Bericht pm_akustik Nr. 0105-24 vom 11.11.2024). Die Berechnungsergebnisse von Möhler + Partner zeigen, dass die Anforderungen an tieffrequente Geräuschimmissionen an den heranrückenden Bauflächen, insbesondere MU (7), rechnerisch nicht eingehalten werden (vgl. S. 84 der Schalltechnischen Untersuchung). Der Konflikt entsteht daher durch die heranrückende Bebauung.	Grundsätzlich sind auch ohne Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan die Anforderungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Da in der TA Lärm in Kapitel 7.3 die Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche festgehalten ist und in Anhang A. 1.5 der TA Lärm auch auf die DIN 45680 verwiesen wird, sind im Zuge der Bauausführung die tieffrequenten Geräuschanteile entsprechend zu berücksichtigen und bautechnische Maßnahmen ggf. umzusetzen. Auf den Seiten 132 und 133 der Begründung zum

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Heranrückende Bebauung Tieffrequenter Schall	Im Bebauungsplanentwurf wird den Ausführungen Möhler + Partner folgend davon ausgegangen, dass zum tieffrequenten Schall mangels Rechtsgrundlage keine Festsetzungsmöglichkeit besteht. Dies ist allerdings nicht zutreffend, da § 9 Nr. 24 Alt. 3 BauGB eine Rechtsgrundlage beinhaltet. Im Hinblick auf die erhebliche Relevanz tieffrequenter Geräuschimmissionen für das Backstage, ist daher zwingend erforderlich, diesen Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplans verbindlich zu lösen. Hierzu regen wir eine weitere Festsetzung zu baulich-technischen Maßnahmen an, wonach durch baulich-technische Maßnahmen an den heranrückenden schutzbedürftigen Baufeldern die Anforderungen an tieffrequente Geräuschimmissionen nicht überschritten werden. Grundlage sind dabei die bei Möhler + Partner in der Schalltechnischen Untersuchung vom 29.11.2024, Abbildung 22, in Zeile 2 angegebenen Schalldruckpegel außen. Die insoweit ergänzte Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist hierfür nicht ausreichend. Der Bebauungsplanentwurf marginalisiert das Backstage. Allein aufgrund der heranrückenden Bebauung entsteht eine Bedrohung für den Bestand des Backstage. Der Erhalt des Backstage wird – entgegen dem politisch erklärten Ziel, das Backstage zu erhalten – nach wie vor nicht gesichert.	Bebauungsplan wird noch einmal auf die mögliche Relevanz tieffrequenter Geräuschimmissionen im Bereich des Plangebietes hingewiesen. Festsetzungen dieser Art sind daher unabhängig von der Frage, ob hierfür Rechtsgrundlagen bestehen, nicht erforderlich. Problematisch ist grundsätzlich, dass es keine Prognoseverfahren für tieffrequente Geräuschteile gibt. Auch die schalltechnische Untersuchung zum Vorbescheid (Bericht pm_akustik Nr. 0105-24 vom 11.11.2024) bedient sich einer Prognose an den Immissionsorten im MK 4 und WA 23, ohne dabei konkret die Schalldämmmaße an den Außenbauteilen der Immissionsorte erhoben zu haben bzw. anzugeben, welche Schalldämmmaße berücksichtigt wurden. Grundsätzlich unterstellt die schalltechnische Untersuchung zum Vorbescheid (Bericht pm_akustik Nr. 01 05-24 vom 11.11.2024), dass die maßgeblichen tieffrequenten Geräusche im Bereich 63 Hz liegen. Dies muss jedoch nicht immer der Fall sein und ist abhängig von der Musikrichtung. Der Erhalt des Backstage ist weiterhin politisches Ziel; Alle Festsetzungen, die nur ansatzweise Auswirkungen auf den eingerichteten und ausgeübten Betrieb des Backstage haben könnten, sind so getroffen worden, dass ein verträgliches Nebeneinander möglich ist. Eine Bedrohung für den Bestand des Backstage geht vom vorliegenden Bebauungsplan nicht aus.
54	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben)	Das erklärte politische Ziel, das Backstage zu erhalten (vgl. S. 72 der Anlage 4 des Billigungsbeschlusses vom 05.02.2025), kann des Weiteren auch aufgrund der mit der vorliegenden Planung verbundenen Konkurrenzsituation nicht erreicht werden. Insoweit unterliegt die Planung einem Ermittlungs- bzw. Abwägungsdefizit.	Der Erhalt des Backstage ist weiterhin politisches Ziel; Alle Festsetzungen, die nur ansatzweise Auswirkungen auf den eingerichteten und ausgeübten Betrieb des Backstage haben könnten, sind so getroffen worden, dass ein verträgliches

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot Konkurrenzsituation	So entsteht durch die beabsichtigte Nutzung der Paketposthalle, insbesondere als Konzerthalle, eine starke Konkurrenz zum Backstage, die auch den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft gefährdet. Insbesondere sieht die Satzung in § 3 Abs. 2 lit. b), bb) vor, dass im EG der Paketposthalle u.a. kulturelle Nutzungen wie z.B. Konzerte zulässig sind. Gem. Abs. 3 dieser Vorschrift soll im UG außerdem ein Konzertsaal mit bis zu 3.000 Personen zulässig sein. Ausweislich des Begründungsentwurfes (vgl. S. 86) ist insoweit auch eine tägliche Nutzung beabsichtigt, mit der Folge, dass täglich Konzerte mit 650 bis 3.000 Personen stattfinden dürfen. Dabei handelt es sich aber gerade – wie unter Textziff. 1. erläutert – um Veranstaltungen in einem Umfang, die bislang vom Backstage abgedeckt werden. Eine Einschränkung der Nutzung der Paketposthalle findet sich im Bebauungsplan hingegen nicht. Außerdem würde der Bebauungsplan Public Viewing zulassen, was ebenfalls bereits vom unmittelbar angrenzenden Backstage veranstaltet wird. Gleiches gilt für Ausstellungen und Märkte. Angesichts dessen ist im Bebauungsplan eine Einschränkung mindestens dahingehend erforderlich, dass konkurrierende Veranstaltungen und Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem solche Veranstaltungen und Nutzungen, die aufgrund ihrer Art (Genre „Rock-Pop-HipHop-Electro“) und/oder ihrer Kapazität sowie ihrer räumlichen oder technischen Ausstattung eine unmittelbare Konkurrenzsituation zum Backstage auslösen können. Von der Einschränkung ausgeschlossen sind folglich sämtliche Veranstaltungen und Nutzungen, die nicht das Genre „Rock-Pop-Hip Hop-Electro“ betreffen und die unabhängig vom Genre aufgrund der Kapazität und/oder der räumlichen oder technischen Ausstattung der jeweiligen Räume oder Freiflächen des Backstage ohnehin nicht im Backstage stattfinden können. Unzulässig müssen außerdem öffentliche Übertragungen von Sportveranstaltungen mit mehr als 200 Personen sein sowie Veranstaltungen und Nutzungen, die sich bei der Beurteilung von „seltenen Ereignissen“ des Backstage im Sinne der Ziff. 7.2. der TA Lärm negativ auswirken bzw. die Anzahl der möglichen „seltenen Ereignissen“ für das Backstage reduzieren oder einschränken können. Ohne solche Einschränkungen sehen wir den Fortbestand des Betriebes des Backstages jedoch massiv gefährdet.	Nebeneinander möglich ist. Ein Anspruch auf Beibehaltung des status quo ist dem Bauplanungsrecht fremd. Das Interesse, ein Gewerbe frei von Konkurrenz anderer ausüben zu können, ist in aller Regel kein abwägungserheblicher Belang, weil ihm der städtebauliche Bezug fehlt; das Bauplanungsrecht verhält sich gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral (BayVGH, Beschl. v. 19.05.2021, Az.: 9 N 17.2284 sowie BVerwG, Beschl. v. 10.07.2020, Az.: 4 BN 50/19). Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Das gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, ggf. sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet (BayVGH, Beschl. v. 01.03.2016 – 15 CS 16.244). Den geforderten Einschränkungen wird deshalb nicht gefolgt. Der Hinweis auf etwaige Widersprüchlichkeiten zu den Angaben verschiedener Veranstaltungen wird zur Kenntnis genommen. Auf Seite 86 der Begründung ist dezidiert aufgezählt, welche Nutzungen in bzw. ggf. unter der Paketposthalle zulässig sind, darin ist kein Widerspruch erkennbar. Die auf Seiten 36/37 genannten 18 Veranstaltungen pro Jahr beziehen sich ausschließlich auf Veranstaltungen im EG der Halle. Diese Fläche dient vorrangig als überdachter, für die Allgemeinheit (insbesondere die Bewohnerschaft) frei

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die ausgelegten Unterlagen insbesondere hinsichtlich der Anzahl der geplanten Veranstaltungen widersprüchlich sind. So heißt es auf S. 36 des Begründungsentwurfes, dass max. 18 Veranstaltungen pro Jahr möglich sein sollen, darunter Konzerte unterschiedlicher Größe, Festivals für Theater, Oper oder andere Spielarten und einige wenige Firmenevents. Eine Differenzierung zwischen der Nutzung im EG und UG erfolgt an dieser Stelle nicht. Auf S. 86 des Begründungsentwurfes heißt es sodann jedoch, dass eine tägliche Nutzung des EG mit 650 bis 1.500 Personen beabsichtigt ist, ebenso eine tägliche Nutzung des Untergeschosses mit bis zu 3.000 Personen. Außerdem soll es Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen geben, wobei weder Satzungsentwurf noch der Begründungsentwurf hier eine konkrete Anzahl nennt. Im Mobilitätsgutachten ist wiederum von Sonderveranstaltungen mit bis zu 10.000 Personen die Rede, die 5 bis 10 Mal im Jahr stattfinden sollen. All diese Angaben widersprechen sich. Im Übrigen geht aus den ausgelegten Unterlagen nicht hervor, ob im Falle einer Sonderveranstaltung im EG mit bis zu 8.000 bzw. 10.000 Personen parallel Veranstaltungen im UG mit bis zu 3.000 Besuchern möglich sein sollen.	zugänglicher Freiraum mit Erholungsfunktion. Nur ein Bruchteil dieser maximal 18 Veranstaltungen ist mit bis zu 8.000 Personen für große Konzerte im EG zulässig. Es ist nicht ausgeschlossen, aber äußerst unwahrscheinlich, dass parallel dazu im Untergeschoss ein weiteres Konzert mit bis zu maximal 3.000 Besuchern stattfindet. Im UG wird es keine „alltägliche“ Nutzung der vorgenannten Art geben, sondern – sofern ein Konzertsaal realisiert wird – dort Veranstaltungen mit maximal 3.000 Personen. Nach Ziff. 7.2 TA Lärm wird das 18-Ereignisse-Kontingent anlagenbezogen gezählt; Veranstaltungen in der Paketposthalle mindern daher nicht die zulässige Zahl „seltener Ereignisse“ des Backstage.
55	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Rechtliche Würdigung Verstoß gegen das Abwägungsgebot Verschlechterung der Verkehrssituation	Bereits jetzt ist darüber hinaus absehbar, dass das geplante Bauvorhaben chaotische Verkehrsverhältnisse auslösen wird. So muss nur die Hälfte der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Ein paralleler Veranstaltungsbetrieb im Backstage und in der Paketposthalle wurde hingegen überhaupt nicht untersucht. Die Planung unterliegt insoweit einer Abwägungsfehleinschätzung sowie einem Ermittlungsdefizit. Das Verkehrsgutachten geht davon aus, dass für die Entwicklung des Paket-Post-Areals ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 8.500 Kfz-Fahrten/24 h im Quell- und Zielverkehr generiert werde (vgl. S. 13 des Verkehrsgutachtens), ausgenommen davon seien Großveranstaltungen mit 8.000 Personen. Ausweislich des Begründungsentwurfs sollen sowohl der motorisierte Individualverkehr (vgl. S. 37 des Begründungsentwurfs) als auch die verkehrliche Erschließung und Anlieferung für gewerbliche und kulturelle Nutzungen sowie die Ver- und Entsorgung unterirdisch über eine 3-geschossige Tiefgarage abgewickelt werden (vgl. S. 33 des Begründungsentwurfs). Der oberirdische Geltungsbereich des Bebauungsplans soll hingegen von motorisiertem Verkehr weitgehend freigehalten werden. Um zu dieser Tiefgarage zu gelangen, sieht der Planungsentwurf jedoch lediglich drei Tiefgaragen Zu- und	Der Einwand bemängelt die grundsätzliche Verschlechterung der Verkehrssituation. Insbesondere wird kritisiert, dass die Leistungsfähigkeit des Birketwegs mit dem vorliegenden Verkehrsgutachten nicht ausreichend untersucht wird. Die angeführten Großveranstaltungen sind seltene Ereignisse, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht standardmäßig geprüft werden. Regelmäßige Veranstaltungen wurden geprüft bzw. sind durch die Zählung an einem Tag mit Veranstaltung im Backstage in der Verkehrsuntersuchung mit eingeflossen. Für Großveranstaltungen sind gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Alle Einrichtungen im Umfeld, die Verkehr auslösen – so auch das Backstage – sind im Verkehrsmodell der Stadt München

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Ausfahrten vor, eine davon im Bereich des Birketwegs, über welchen auch das Backstage zu erreichen ist. Durch diese massive Steigerung des Verkehrsaufkommens ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert. So ist bereits fraglich, ob insbesondere der Birketweg dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen stemmen kann. Die Verkehrsuntersuchung trifft keinerlei Aussage über die Leistungsfähigkeit dieser Straße, obwohl eine der drei Tiefgaragen-Zufahrten nur über diese Straße erreicht werden kann. Zwar sind ausweislich des Begründungsentwurfs (vgl. S. 41) Umbaumaßnahmen u.a. im Bereich des Birketwegs erforderlich. Diese Maßnahmen werden aber weder konkretisiert noch ist eine Aufdimensionierung dieser Straße zu erwarten, da diese Maßnahmen offenbar nur erfolgen, um die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage anzubinden. Bereits jetzt stößt der Birketweg insbesondere bei Veranstaltungen im Backstage an seine Leistungsfähigkeitsgrenze. Diese Bestandssituation wurde im Verkehrsgutachten gar nicht untersucht, was ein Ermittlungsdefizit zur Folge hat. Ebenso wenig wurde geprüft, ob der Birketweg ein Nebeneinander von Veranstaltungen im Backstage und in der Paketposthalle überhaupt stemmen kann. Insoweit wurde auch nur ein Verkehrsaufkommen bei Großveranstaltungen mit bis zu 3.000 Personen geprüft und nicht mit den ebenfalls geplanten 8.000 Besuchern. So geht etwa das Mobilitätsgutachten (vgl. S. 61) bei einem 3.000 Besucher-Event ohne Berücksichtigung paralleler Veranstaltungen im Backstage und im EG der Paketposthalle von einer Staulänge zwischen 8 m bis 16 m im Bereich der Tiefgaragenanbindung 3, also derjenigen im Birketweg aus. Bei parallelen Veranstaltungen im Backstage und im EG der Paketposthalle ist daher von einer deutlich längeren Rückstaulänge auszugehen, was jedoch nicht untersucht wurde. Auch wird bezweifelt, dass 50 % der Besucher bei einer 3.000 Personen-Veranstaltung mit dem ÖPNV anreisen und nur 34 % mit dem Pkw, wie in der Verkehrsuntersuchung angenommen. Insoweit ist bereits fraglich, auf welcher Grundlage diese Annahme getroffen wurde. Gerade bei Besuchern, die außerhalb von München anreisen, ist der eigene Pkw immer noch das erste Mittel der Wahl. Auch ist die Aufnahmefähigkeit des ÖPNV fraglich. So soll sich ausweislich des Dokuments Verkehrsuntersuchung_Ermittlung_Fahrgastaufkommen die Nutzung des ÖPNV, worunter S-Bahn, Bus und Tram fallen, bei einem 3.000 Personen-Event von derzeit 1.155 auf 18.500 Fahrgäste steigern. Dies ist eine Erhöhung des Fahrgastaufkommens um 1.600 % täglich gegenüber dem Bestand, deren Aufnahme vor allem ohne gleichzeitige Verbesserung	berücksichtigt. Das Modell wird regelmäßig hinsichtlich Neubauvorhaben aktualisiert. Grundsätzlich sind in (Straßen-) Netzen nicht die freien Strecken, sondern die Knotenpunkte maßgeblich für die Berechnung und Beurteilung der Leistungsfähigkeit. Die Untersuchung und die Beurteilung des Knotenpunkts Wilhelm-Hale-Straße / Birketweg (LSA 1235) erfolgte in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Verweis auf S. 27). Durch das am 10.12.2024 beschlossene Erste und Zweite Modernisierungsgesetz Bayern treten Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft bzw. werden in Kraft treten. Daher wurde die Anzahl der Stellplätze für diesen Bebauungsplan je nach Baugebiet bzw. Teilbaugebiet spezifisch festgelegt. Für die Wohnnutzung wurden auf Basis der Unterlage „Mobilitätskonzept kompakt – konkret – verbindlich“ und zugehörigen Formblättern (LH München, Mobilitätsreferat, Stand Juni 2021) Mobilitätsfaktoren zur Absenkung des Stellplatzbedarfs unter Voraussetzung der im Mobilitätskonzepts genannten Maßnahmen berücksichtigt. Für die Nicht-Wohnnutzung (Gewerbe) wurden Abminderungsfaktoren zu den erforderlichen Stellplätzen ebenfalls gemäß den Voraussetzungen des Mobilitätskonzepts angewendet. Die Darstellung ist in den Anlagen 6.1 bis 6.3 in der Verkehrsuntersuchung enthalten. Der Belang des ruhenden Verkehrs wurde ermittelt und planerisch gesichert; die Begründung und die Verkehrsuntersuchung legen Bedarf,

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			der Leistungsfähigkeit des ÖPNV mehr als fraglich ist. Aber selbst wenn unterstellt wird, dass tatsächlich nur 34 % der Besucher mit dem eigenen Kfz anreisen, würde eine 3.000 Personen-Veranstaltung mindestens 500 zusätzliche Kfz auslösen, die unabhängig vom Berufsverkehr täglich im Plangebiet an- und abreisen und u.a. den Birketweg nutzen, um in die Tiefgarage zu gelangen. Angesichts der zu geringeren Stellplatzanzahl ist von einem massiven Parksuchverkehr auch außerhalb der Tiefgarage auszugehen, wodurch insbesondere die Gefahr besteht, dass der Parkplatz des Backstage genutzt wird. In der Anlage 7 zum Billigungsbeschluss vom 05.02.2025 heißt es zu der Frage, ob es ein Stellplatzkonzept bei gleichzeitigen Veranstaltungen im Backstage und in der Paketposthalle gibt, nur lapidar, dass die erforderlichen Stellplätze für das Backstage bereitzuhalten und nachzuweisen seien. Diese Aussage bestätigt, dass eine dahingehende Untersuchung überhaupt nicht stattgefunden hat, wodurch wiederum ein Ermittlungsdefizit manifestiert wird. Dass ein solches Szenario bereits jetzt absehbar ist, folgt aus der bereits erwähnten zu geringen Stellplatzanzahl. So sind laut Begründungsentwurf von den eigentlich 3.895 notwendigen Stellplätzen lediglich 2.065 Stellplätze herzustellen. Insoweit sei darauf hingewiesen, dass dies den Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung widerspricht, die von 3.194 notwendigen und 2.011 herzustellenden Stellplätzen spricht. Die 2.065 bzw. 2.011 herzustellenden Stellplätze werden dabei aufgeteilt in 537 für die Wohnnutzung, 54 für Car-sharing und 54 für Besucher sowie 1.420 für die Nichtwohnnutzung. Dass diese Stellplatzanzahl zu niedrig ist, ist offensichtlich. Zwar heißt es dazu im Begründungsentwurf (vgl. S. 69): <i>„Im Sinne einer Ressourcen sparenden Bauweise und eines nachhaltigen Betriebs der GTGa besteht darüber hinaus das Ziel, die vorhandenen Stellplatzkapazitäten in der GTGa durch Wechselnutzung von gewerblich genutzten Stellplätzen möglichst effizient zu nutzen. Dies erscheint möglich, da der Stellplatzbedarf für die geplanten Nutzungen über den Tag verteilt unterschiedlich ausfällt. Voraussetzung hierfür ist, dass sämtliche Stellplätze für Nichtwohnnutzungen nicht vermietet werden, sondern in einem Gemeinschaftseigentum/Gemeinschaftspool verbleiben.</i> <i>Die Pkw-Stellplätze für die Bewohner*innen sind im 3. OG geplant, mindestens 10 % davon verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden gemäß</i>	Reduktionsansatz und Mobilitätsmaßnahmen dar. Die textlichen Festsetzungen stellen die ausschließliche Unterbringung in der gemeinschaftlichen Tiefgarage sicher, binden Stellplatzschlüssel an die Festsetzung und sichern Pool- und Wechselnutzung sowie die öffentliche Zugänglichkeit. Oberirdischer Parkdruck und Parkplatzsuchverkehr werden durch die unterirdische Bündelung, die fehlenden Oberflächenstellplätze und die Bewirtschaftung adressiert. Für jedes Bauvorhaben müssen baugenehmigungspflichtige Stellplätze nachgewiesen werden. Das bedeutet, dass die bestehenden Gebäude im Umfeld bereits ihre nutzungsspezifisch pflichtigen Stellplätze mit Nutzungsaufnahme hergestellt haben müssen. Die neu geplanten Bauvorhaben müssen ihre jeweiligen Stellplätze nach gültiger Rechtslage nachweisen und bis zur Nutzungsaufnahme herstellen. In Punkt 8.3.3 der Verkehrsuntersuchung erfolgt eine Plausibilitätsprüfung der ermittelten Stellplatzanzahl mittels der Verwendung von Tagesganglinien. In Tabelle 11 werden in einem bedarfsorientierten Verfahren Wechselnutzungen zwischen Nicht-Wohnnutzungen korrekt und plausibel dargestellt.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			<i>Mobilitätskonzept („Mobilitätsfaktor“) nicht auf Dauer vermietet.“</i> Dass dieses Konzept, insbesondere die Wechselnutzung aber derart funktioniert, dass auf die Hälfte der notwendigen Stellplätze verzichtet werden kann, erscheint fraglich. So sind unter Zugrundelegung der Verkehrsuntersuchung (vgl. S. 40) ca. 1.200 Wohnungen geplant, davon 827 Eigentumswohnungen. Die nachzuweisenden Stellplätze belaufen sich jedoch lediglich auf 537 zuzüglich 54 für Besucher. Von diesen 537 Stellplätzen sollen außerdem 10 % im Gemeinschaftseigentum verblieben und keiner Wohnung konkret zugeordnet werden. Konkret zugeordnet werden können also lediglich 483 Stellplätze, was bedeutet, dass nicht einmal jede zweite Wohnung einen Stellplatz erhält. Höchst unwahrscheinlich ist jedoch, dass sich dieses Verhältnis in der Realität widerspiegelt und nur jeder zweite bis dritte Bewohner einen Pkw besitzt. So sollen zum einen Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich 90 qm entstehen, so dass davon auszugehen ist, dass diese auch von Familien mit Kindern bewohnt werden, die in der Regel auf einen Pkw angewiesen sind. Zum anderen werden teure Eigentumswohnungen zu einem Kaufpreis von höchstwahrscheinlich mehreren Millionen Euro entstehen, deren Käufer auf mindestens einen Stellplatz bestehen werden. Bei der vorgesehenen Stellplatzanzahl könnte jedoch nur jeder zweiten Eigentumswohnung ein Stellplatz zugeordnet werden, wobei alle restlichen Wohnungen „leer“ ausgehen würden. Zwar verbleiben 10 % der Stellplätze im Gemeinschaftseigentum, was ca. 54 frei verfügbare Stellplätze innerhalb der Wohnnutzung bedeutet. Diese müssten sich dann jedoch ca. 780 Wohnungen teilen, wobei jedoch höchst unwahrscheinlich ist, dass nur jeder 14. bis 15. Bewohner dieser Wohnungen einen Pkw besitzt. Über eine Wechselnutzung dieser im Gemeinschaftseigentum verbleibenden Stellplätze wird sich die Problematik auch deshalb nicht lösen, weil die berufstätigen Bewohner regelmäßig zu ähnlichen Zeiten morgens abfahren und abends zurückkommen, so dass die Stellplätze in der Regel zu denselben Zeiten genutzt werden. Hinzu kommt, dass eine konkrete Wohnungsanzahl gar nicht festgesetzt ist, sondern nur eine Geschossflächenzahl. Es ist daher durchaus möglich, dass auch mehr Wohnungen bei einer kleineren Wohnungsgröße entstehen, mit der Folge, dass die Zahl der herzustellenden Stellplätze zu gering ist und nicht einmal der Hälfte der nachzuweisenden Stellplatzanzahl entspricht. Eine nachträgliche Erhöhung dieser Stellplatzanzahl scheidet mangels Kapazitäten in der	S.O.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Tiefgarage auch aus. Dieses Szenario ist auch deshalb wahrscheinlich, weil aufgrund der überhöhten Kaufpreise für Wohnungen vorrangig kleinere Wohnungen nachgefragt werden. Das Ausweichen auf gewerblich genutzte Stellplätze kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil diese kostenpflichtig sein werden und bereits in Bezug auf die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen eine Wechselnutzung vorgesehen ist, um deren Stellplatzanzahl wiederum reduzieren zu können. Außerdem ist auch diese Anzahl viel zu gering, wenn insbesondere täglich mit Veranstaltungen in der Paketposthalle zu rechnen ist, bei denen im EG bis zu 1.500 Besucher und im UG bis zu 3.000 Personen möglich sind. So sind für die Nichtwohnnutzung lediglich ca. 1.400 Stellplätze herzustellen, wobei für die Paketposthalle nur 300 Stellplätze vorgesehen sind. Zwar ist insoweit auch die Nutzung solcher Stellplätze denkbar, die für andere gewerbliche Nutzungen herzustellen sind, die überwiegend tagsüber ausgeübt werden, wie etwa Büronutzung, Einzelhandel und Kindertagesstätteneinrichtungen. Aber auch bei Inanspruchnahme dieser Stellplätze ist die Anzahl letztlich nicht ausreichend, um den Bedarf im Veranstaltungsbetrieb decken zu können. Dies gilt erst recht bei Veranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen. Im Übrigen ist die vorausgesetzte Wechselnutzung auch fraglich, weil gerade Unternehmen und Beherbergungsbetriebe darauf bestehen werden, dass ihnen Stellplätze konkret zugeordnet werden. Auch ist die vorgesehene Möglichkeit einer Stellplatzablöse im Falle eines neuen Bebauungsplans fraglich. Insoweit fehlt zudem eine Aussage darüber, ob die Ablöse zweckgebunden verwendet wird und Stellplätze an anderer Stelle entstehen werden. Ferner ist die Wirksamkeit des Mobilitätskonzeptes, welches Voraussetzung für die Halbierung der notwendigen Stellplätze ist, fraglich. Dies gilt etwa für die Beschreibung der Kommunikationsplattform, welche das Mobilitätsmanagement unterstützen soll (vgl. S. 39 und S. 40 des Begründungsentwurfes). Insoweit ist schon die Umsetzung nicht sichergestellt, weil sich diese Punkte lediglich in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wiederfinden. Zwar soll diese Kommunikationsplattform mit Sharing-Angeboten gekoppelt werden. Allerdings sieht die Planung hierfür lediglich 54 Stellplätze für Carsharing vor, was ebenfalls viel zu wenig ist und vor allem allein für Bewohner und Angestellte innerhalb des Planungsgebietes sinnvoll ist.	Für die Festsetzung einer Wohnungsanzahl im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Um die Verteilung der Wohnnutzung auf die Baugebiete zu sichern, wird die jeweilige Geschossfläche für Wohnen als Mindest- und Höchstzahl festgesetzt. s.o.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Auswärtige, die für eine Veranstaltung anreisen, werden diese Angebote wohl nicht in Anspruch nehmen. Das Mobilitätsgutachten geht des Weiteren von einer guten ÖPNV-Erschließung aus. Dem ist zwar grundsätzlich zuzustimmen. Gleichwohl ist der Zugang zur Haltestelle „Hirschgarten“ äußerst problematisch. Der S-Bahnhof hat offensichtlich nicht die erforderlichen Kapazitäten, zudem ist die Zugangs- und Abgangssituation zu Stoßzeiten jetzt schon am Limit. Es müssten zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgenommen werden (weiterer Auf- und Abgang z.B. Fußgängersteg). Im Begründungsentwurf (vgl. S. 73) heißt es dazu selbst, dass dieser Haltepunkt derzeit nur beidseitig der Friedenheimer Brücke durch Treppen und eine Aufzugsanlage erschlossen ist. Daher wurde – auch um den ÖPNV zu stärken – eine weitere Anbindung geprüft, welche jedoch frühestens nach dem Bau der 2. Stammstrecke hergestellt werden könne. Diese soll jedoch erst 2035 fertiggestellt werden, wobei mit weiteren Verzögerungen zu rechnen ist. Zwar heißt es im Mobilitätsgutachten (vgl. S. 78), dass die Friedenheimer Brücke auch im Falle eines 8.000 Personenevents die Fußgängerströme bewältigen könne. Dabei wird jedoch zugrunde gelegt, dass 30 % der Besucher zur Donnersbergerbrücke geleitet werden (vgl. S. 69 des Mobilitätsgutachtens), was jedoch äußerst unrealistisch ist, weil dieser Weg deutlich länger ist als bis zur Haltestelle „Hirschgarten“. Zu Zeiten von Google Maps und Co. kann sich auch jeder über den kürzesten Weg informieren. Unklar ist im Übrigen, wie verbindlich dieses Mobilitätskonzept überhaupt ist. Zwar wird insoweit auf einen städtebaulichen Vertrag verwiesen, der jedoch nicht ausliegt. Im Übrigen sind auch die weiteren unter Ziff. 3.2 des Begründungsentwurfs beschriebenen Planungsziele zur Mobilität und Verkehr bloße Absichtserklärungen und kaum umsetzbar. So soll zum Schutz bestehender Wohnbevölkerung von negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs gebietsfremder Kfz-Verkehr ferngehalten werden. Wie dies im Falle der Paketposthalle als Kultur- und Veranstaltungsstätte mit überregionaler Bedeutung für bis zu 8.000 Personen funktionieren soll, ist mehr als fraglich. Auch die Aussage, dass eine sinnvolle und funktionierende Integration der Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage in das bestehende Erschließungssystem und die neue Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Wegeverbindungen erfolgen soll, ist unbestimmt und pauschal. Gleiches gilt für die Aussage, dass der nicht verlagerbare und minimierbare Rest-Kfz-Verkehr	s. M 1034 (ID) Nr. 11 s. M. 1034 (ID) Nr. 11(1) Die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt, inklusive mittels im Grundbuch einzutragender Rechte.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			stadtverkehrsverträglich abgewickelt werden soll. Die Planungsunterlagen enthalten dazu keinerlei Konkretisierungen.	Eine Pflicht der Veröffentlichung von städtebaulichen Verträgen besteht nicht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verkehrsuntersuchung zum PaketPost-Areal nach dem Stand der Technik und dem in der LH München üblichen methodischen Vorgehen in enger Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung im Mobilitätsreferat erarbeitet und von dieser abschließend geprüft wurde. Damit bildet die Verkehrsuntersuchung eine belastbare Datengrundlage für die schalltechnische Untersuchung und eine valide Abwägungsbasis im Bauleitverfahren.
56	M1039	Bürgereinwand (Anwaltsschreiben) Zusammenfassung	Folglich zeichnet sich ab, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 „PaketPost-Areal“ nur unter erheblichen Rechtsverletzungen zustande kommen könnte. So ist offensichtlich, dass der Betrieb des Backstage aufgrund der „heranrückenden schutzbedürftigen Bebauung“, der durch die Paketposthalle entstehenden Konkurrenzsituation und der massigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei zu geringer Stellplatzanzahl künftig Einschränkungen zu befürchten hat. Die Belange unserer Mandantschaft wurden insoweit weder hinreichend ermittelt, abgewogen noch berücksichtigt. Dies führt zu einem Ermittlungs- bzw. Abwägungsdefizit sowie einer Abwägungsfehleinschätzung. Die Gebote der Rücksichtnahme und der Konfliktbewältigung werden ebenfalls verletzt. Unabhängig davon führt das gewählte Instrument des Angebotsbebauungsplans zu einem Verstoß gegen das städtebauliche Erforderlichkeitsgebot. Aufgrund der fehlenden Planzeichenerklärung ist der Bebauungsplanentwurf außerdem zu unbestimmt und zahlreiche Festsetzungen sind unzureichend, um die erklärten Ziele zu erreichen. Es ist schlicht nicht nachvollziehbar, dass bei einer ohnehin bereits bestehenden problematischen Lärmsituation eine Planung entwickelt wird, die diese Situation mit täglich zulässigen Veranstaltungen mit ca. 4.500 Personen sowie Sonderveranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen massiv verstärkt und etablierte Nutzungen hingegen nicht schützt. Verstärkt wird dieser Eindruck dadurch, dass die Stadt die vorliegende Planung der Büschl Unternehmensgruppe vorantreibt, obwohl eben dieser Vorhabenträger in Bezug auf den	Kenntnisnahme und Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Vorbescheid unserer Mandantschaft eine Klage gegen die Stadt erhoben hat. Gleichzeitig werden aber die Belange unserer Mandantschaft nicht hinreichend berücksichtigt und stattdessen die Aussage getroffen, dass eine Normenkontrolle gegen den gegenständlichen Bebauungsplan als „feindlicher Akt“ verstanden werden würde.	
57	M1039	Bürgerseinwand (Anwaltsschreiben) Zusammenfassung Anträge	Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft beantragen wir daher: I. Das Bauleitplanverfahren wird für die Dauer des Klageverfahrens der PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG gegen den Vorbescheid vom 29.01.2025 eingestellt. II. Es dürfen keine zusätzlichen Immissionsorten zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 1926a entstehen. III. Konkretisierung der Betrachtung der bisherigen „Variante 1“ in der schalltechnischen Untersuchung: Nennung der Teilbeurteilungspegel des Backstage, die bei der Ermittlung der baulich-technischen Maßnahmen zu beachten sind (hierzu Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan unter Berücksichtigung des aktuellen Backstage-Vorbescheids und Anpassung der Begründung des Bebauungsplans erforderlich). IV. Konkretisierung zu Punkt „Tieffrequenter Schall“: Aufnahme einer weiteren Festsetzung für baulich-technische Maßnahmen hinsichtlich tieffrequenter Schallimmissionen. V. Konkretisierung zu den schutzbedürftigen Nutzungen in § 18 Abs. 14 des Satzungstextes (Nennung auch von Büroräumen) und Klarstellung in der Begründung, dass gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München unter Bezugnahme auf den klaren Wortlaut der TA Lärm auch bei Büroräumen nachts die niedrigeren Immissionsrichtwerte anzuwenden sind. VI. Einschränkung der in der Paketposthalle zulässigen Veranstaltungen: 1. Zulässig sind sämtliche Veranstaltungen/Nutzungen, die nicht das Genre „Rock-Pop-HipHop-Elektro“ betreffen und sämtliche Veranstaltungen/Nutzungen, unabhängig vom Genre, die aufgrund der Kapazität und/oder der räumlichen oder technischen Ausstattung der jeweiligen Räume oder Freiflächen des Backstage ohnehin nicht im Backstage stattfinden können. 2. Unzulässig sind öffentliche Übertragungen von Sportveranstaltungen mit mehr als 200 Personen (public screening). Unzulässig sind	Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 45) Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 36) Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr. 43.). Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 44) Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 42) Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 54)

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
			Veranstaltungen und Nutzungen, die sich bei der Beurteilung von „seltenen Ereignissen“ (derzeit TA Lärm Ziffer 7.2) des Backstage negativ auswirken bzw. die Anzahl der möglichen „seltenen Ereignisse“ für das Backstage reduzieren oder einschränken können. VII. Überarbeitung und Konkretisierung des Verkehrsgutachtens: 1. Klarstellung, ob bei Sonderveranstaltungen im EG mit 8.000 Besuchern zusätzlich Veranstaltungen im UG der Paketposthalle mit 3.000 Besuchern möglich sein sollen. 2. Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Birketwegs bei parallelen Veranstaltungen im Backstage mit 5.500 Besuchern und in der Paketposthalle mit 3.000 und 8.000 Besuchern. 3. Untersuchung des Verkehrsaufkommens bei Großveranstaltungen mit bis zu 8.000 Personen. 4. Klarstellung und Erhöhung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze. 5. Verbindliche Sicherstellung der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes bzw. Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages. VIII. In Anbetracht der sehr langen Bauphase von mindestens 10 Jahren für die Quartiersentwicklung müssen bereits auf Bebauungsplanebene Aussagen zur Baustellenabwicklung getroffen werden. IX. Die Stadt hat darauf hinzuwirken, dass angesichts der vielen potentiellen Klagen ausgehend vom geplanten Quartier (ca. 1.200 Wohnungen zzgl. Büronutzung), zugunsten des Grundstücks unserer Mandantschaft ein grundbuchrechtlicher Klageverzicht eingetragen wird und ohne vorherige Eintragung das Bauleitplanverfahren nicht fortgesetzt wird. Dieser Klageverzicht dient dazu, Klagen gegen das Backstage zu verhindern, unter der Maßgabe, dass das Backstage seine Auflagen einhält.	Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. ID 1039 Nr. 55 und ID. 1034 Nr. 7, 8, 9, 11) Die wesentlichen Auswirkungen in der Bauzeit sind im Umweltbericht dargestellt. Die Baureihenfolge ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Baustellenabwicklung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Forderung wird nicht entsprochen. (vgl. Nr 41)

80636 München

Email: _____

Antrag zur Bürgerversammlung Neuhausen-Nymphenburg am 05. Mai 2022 zu „Bebauung Gelände Paketposthalle“

- Die Bürgerversammlung lehnt die 155m hohen Türme an der Paketposthalle ab. Sie stellen mit ihrem extrem großen ökologischen Fußabdruck durch die sehr schlechte - CO2 Bilanz - eine Grundgesetz widrige Belastung für die nachfolgenden Generationen dar.
- Die Bürgerversammlung lehnt den vorliegenden Masterplan zum Paketpost-Areal ab, weil auf dem 87.500 m² großen privaten Grundstück viel zu wenig öffentlich nutzbare Grünflächen ausgewiesen sind.
- Die Bürgerversammlung lehnt die im Masterplan dargestellte extrem (und für München außergewöhnlich) hohe Gebäudedichte mit 240.000 m² Geschossfläche ab und fordert eine erhebliche Reduzierung der Geschossfläche.

Begründung

Der Masterplan Entwurf ist bezüglich der stadtentwicklungspolitischen Ziele und Bautradition – München ist keine Hochhausstadt – in mehrfacher Hinsicht nicht akzeptabel:

Unverträglichkeit mit der Stadtsilhouette; zu hohe Baudichten: auf dem Paketpost-Areal ist ein Urbanes Gebiet (MU) mit maximal zulässiger GFZ vom 3,0 gemäß BauNVO § 17 vorgesehen, der vorliegende Masterplan weist jedoch eine GFZ von 4,5 – 5,0 aus;

Damit wird die zulässige Geschossfläche um ca. 80.000 m² – 100.000 m² überschritten, was Folgewirkungen haben wird, wie: mangelnde Qualitätsstandards im Freiraum, ein fast vollständig versiegelter Boden über einer Tiefgarage mit 3 Stockwerken, ungelöste Verkehrs-Abläufe für den zu erwartenden Autoverkehr im Quartier, unzureichende Wohnqualität in den engen, geschlossenen Wohnhöfen, geringe „Alltagstauglichkeit“ für die Bewohnerschaft in den engen Gassen zwischen der großen Event-Halle (Paketposthalle) und den beiden Hochhaustürmen. Schließlich muss befürchtet werden, dass mit den zu erwartenden überwiegend hochpreisigen Nutzungsangeboten am Bedarf der Bevölkerung vorbei gebaut wird, Stichwort „bezahlbarer Wohnraum. Und, die weit sichtbaren Türme können im Städtevergleich leider auch als Symbol von Luxus und Ressourcenverschwendung in München interpretiert werden.

Nach dem jüngsten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutzgesetz ist ein solches Bauprojekt nicht mehr zeitgemäß und schadet dem Ansehen Münchens.

In der überarbeiteten Fassung des Masterplans (September 2021) sind bisher keine der, auf der letzten Bürgerversammlung Neuhausen/Nymphenburg vom 17. Juni 2021 mit überwiegender Mehrheit beschlossenen Anforderungen an den Masterplan berücksichtigt. Dies gilt auch für die Empfehlungen des Bürgergutachtens zum Paketpost-Areal, den Masterplan nochmals zu überarbeiten im Hinblick auf: nachhaltige Quartiersentwicklung, auch soziale, nichtkommerzielle Nutzung der Paketposthalle, nutzbaren Grün- und Freiraum, überzogene Bebauungsdichte, soziale Mischung und Lebendigkeit im Quartier, Verkehrsbelastung zu den umliegenden Quartieren sowie zur Frage: welches Signal und welchen Nutzen generieren die beiden 155m hohen Türme?

Die Bürgerschaft des liebenswerten Stadtteils Neuhausen Nymphenburg fordert den Münchner Stadtrat auf, die Bebauung am Standort Paketpost Areal neu zu überdenken!

Historischer Verein Laim e.V.

Der Historische Verein Laim bittet die Stadt, sich dafür einzusetzen, dass die geplanten Hochhaustürme an der Friedenheimer Brücke nicht umgesetzt werden dürfen.

Das ganze Areal muss bürgerfreundlicher und mietergerechter umgeplant werden.

Begründung:

155 m hohe Türme an dieser Stelle verschandeln nicht nur das Stadtbild, sondern erzeugen auch für Laim neue und extrem hohe Verkehrsströme. Die gesamten Verkehrsströme Richtung Südosten und Westen können nur über die Friedenheimer Brücke und damit über Laim abgewickelt werden. Das führt hier in Laim zu einem Stopp-and-Go-Verkehr auf zahlreichen Straßen. Die bestehenden Verkehrslinien der MVG im Einzugsbereich sind schon jetzt überlastet. Es ist auch nicht erkennbar, wo und wie die bestehende Infrastruktur verbessert werden könnte.

Die Sichtachse vom Nymphenburger Schloss wird gestört.

Entgegen vielen Meinungen, Hochhäuser würden den Wohnungsmangel lindern muss festgestellt werden, dass die Wohnungen in diesen Türmen für einen normal verdienenden Haushalt nicht bezahlbar sein werden. Diese Wohnungen werden von Reichen, die in München ihr Geld anlegen wollen, gekauft und zu horrenden Preisen vermietet werden, oder als Zweit- und Drittwohnung genutzt, also die meiste Zeit leerstehend bleiben. Mindern diese Wohnungen den Wohnungsmangel???

Hochhäuser tragen auch entgegen der Aussage von Investoren nicht zu mehr grün bei – im Gegenteil, die Asphaltierung von Flächen wird erhöht. Auch die erhöhten Anforderungen an den Brandschutz erfordern rund um die Türme ausgedehnte befestigte Flächen, die auch nicht bepflanzt werden dürfen.

Die Verschattung durch 155 m hohe Türme reicht, wie von Fachleuten berechnet, über 250m weit, also bis nach Laim hinein. Die auf den Entwürfen rund um die Türme zu sehende Bepflanzung lässt sich aufgrund der vorher

genannten Gründe und der tiefen Verschattung im Umkreis von etwa 150 m so in keinem Fall realisieren.

Aufgrund der enormen Anforderungen an Statik und technischen Bedarf ist ein Hochhausbau alles andere als umweltverträglich: es ist ein enormer Bedarf an Beton und Stahl vonnöten. Fachleute haben außerdem errechnet, dass Hochhäuser energetisch „der absolute Wahnsinn „sind.

Wird erst einmal der Bau einer solchen Anlage genehmigt, ist er das Startsignal für andere Investoren, an anderen Stellen in der Stadt ähnliche Projekte durchzusetzen. Dann wird auch unser Stadtteil Laim von solchen Monsterbauwerken nicht verschont bleiben.

Antrag bzw. Anfrage zum Bebauungsplan Paketposthalle

1) Wieso wird dieser Standort „Paketposthalle“ wieder als Standort für zwei 155 Meter hohe Hochhäuser ausgewählt ? Im Rahmen der Achse Hbf-Laim-Pasing waren vier 120 Meter hohe Hochhäuser geplant, damals ist man städtischerseits zum Schluss gekommen, die Bauhöhe an diesem Standort so zu gestalten, dass die Türme **nicht** von Schloss Nymphenburg gesehen werden können !

Aus der damaligen Debatte um den Hochhausstandort am Birketweg in den Jahren um 2006 ist bekannt, dass Hochhäuser über 60 Meter in das Schlossrondell Nymphenburg hinein wirken würden. Im Vergleich zum Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring („O2- Tower“), das sich bereits mit einem Abstand von rund 3,3 km Luftlinie hinter den barocken Kavalliershäusern erhebt, läge der geplante Standort an der Paketposthalle aber viel näher am Schloss Nymphenburg (1,9 km Luftlinie) als der „O2- Tower“. Die Hochhäuser an der Paketposthalle würden durch ihre Höhe und Nähe sehr viel deutlicher in Erscheinung treten und würden ein **störendes Ungleichgewicht** innerhalb der weltberühmten Barockkomposition des Schlosses und seiner Garten- und Parklandschaft hervorrufen.

2) Unmittelbar nach Bekanntwerden der Pläne mit den zwei Hochhäuser begrüßten Münchner Politiker unisono die Pläne der Fa. Büschl mit den Hochhäusern. Dies ist ein **Verstoß gegen die kommunale Planungshoheit**. Die Kommune muss festlegen, was sie will und nicht der Bauherr kann hier vordreschen!

3) Wieso löst allein ein Ankauf eines Grundstückes durch die Fa. Büschl eine so **immenses Bauvolumen** aus ?

4) Was besagt der Bebauungsplan, der zuvor für das besagte Areal Gültigkeit hatte ?

5) Die geplanten 155m hohen Türmen **beeinträchtigen in eklatanter Weise**

- das Ensemble Schloss Nymphenburg (siehe oben)
- die einmalige Sichtachse Schloss Blumenburg-Schloss Nymphenburg (Durchblick)
- Sichtachse Bayerischer Landtag in die Innenstadt, die Türme würden die Frauenkirche überragen !

6) Wie wird die **neue Hochhausstudie** schon angewendet, obwohl sie mWn noch gar nicht vom Münchner Stadtrat beschlossen worden ist ?

7) Wieso ist der Standort „Paketposthalle“ auf einmal als Standort für Hochhäuser geeignet, obwohl er in der Hochhausstudie von 1995 mWn nicht drin gewesen ist !

Die bayer. Schlösser- und Seenverwaltung kommt in seiner denkmalpflegerische Beurteilung zum Schluss dass dies der **größte Eingriff in die Stadtsilhouette seit 1945** sei, wenn die geplanten Hochhäuser mit 155 Metern gebaut werden würden.

Abschließend sei erinnert an die Empfehlung des bayerischen Landesdenkmalrates vom 6.11.2019:

- Gemäß der Resolutionen vom 28.01.2002 und 27.11.2015 ist die unverwechselbare Stadtsilhouette von München nachhaltig zu erhalten.
- Die Ergebnisse der (geforderten) Sichtanalyse sind abzuwarten.
- Geeignete Standorte (für Hochhäuser) sind erst nach Festlegung der Sichtanalyse vorzuschlagen.
- Die bestehende Hochhausstudie ist weiter zu berücksichtigen, bis eine mit dem Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz (BLfD) abgestimmte neue Hochhausstudie vorliegt.

Das Areal kann und soll bebaut werden, nur die **Höhe aller Gebäude sollte 60 Meter** nicht übersteigen, um keinen massiven Eingriff in das Ensemble Schloss Nymphenburg zuzulassen ! **(Antrag)**

mit Mehrheit angenommen

Bürgerversammlung Neuhausen-Nymphenburg am 28. November 2023

Antrag zum Bauvorhaben an der Paketposthalle

**„Die Bürger Neuhausen-Nymphenburgs fordern den Schutz des
denkmalgeschützten Schlossensembles Nymphenburg, eine rücksichtsvolle,
lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d.h. kein Hochhaus über 60 m.“**

Guten Abend, mein Name ist _____ ich war vor meiner Pensionierung im öffentlichen Dienst in der Denkmalpflege, sowie in der Stadtplanung und der Städtebauförderung tätig. Bereits bei der Bürgerversammlung am 17. Juni 2021 zum Bebauungsplan für das Gelände der Paketposthalle hatte ich gefordert, dass ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für eine neue städtebauliche Lösung anstelle der vorgesehenen 155 m hohen Hochhäuser durchgeführt würde. Da dies bekanntlich nicht erfolgt ist, stelle ich nun diesen Antrag mit folgender Begründung:

Bereits 2004 erkannte der Stadtrat bei Planungen an der Wilhelm-Hale-Straße durch einen Ballonversuch, dass an dieser Stelle Hochhäuser nicht höher als 60 m sein dürfen, um im Schlossrondell des barocken Denkmalensembles Nymphenburg nicht zu stören. Der Stadtrat reduzierte daraufhin - noch vor dem ersten Hochhausentscheid - die Türme der ursprünglich doppelt so hoch geplanten Hochhäuser mit dem Namen „Friends“.

16 Jahre später - im Niedrigzins-Zeitalter des Betongoldfiebers – also 2020, kritisierte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die im Entwurf der Hochhausstudie vorgesehene violette Zone an der Paketposthalle für Hochhäuser ohne jede Höhenbeschränkung und forderte eine niedrigere Höhenzone. Ich zitiere: *„Die violette Zone in Höhe von Laim ist im Hinblick auf das Schloss Nymphenburg von allerhöchster Brisanz. (...) Es ist nicht nachvollziehbar, warum gerade dieser Standort in der Nähe urbaner Quartiere wie etwa dem Westend für Stadtzeichen dieser Größenordnung prädestiniert sein soll.“*¹ Zitatende. Diese Warnung der Fachbehörde wurde in allen Fassungen der Hochhausstudie ignoriert.

Für die Umgebung des Olympiageländes hingegen, das zum Weltkulturerbe werden soll, wurde die Hochhausstudie 2023 korrigiert und sieht nun eine „besondere Sorgfalt“ bei der Genehmigung von Hochhäusern vor. Diese **„besondere Sorgfalt“** brauchen wir aber auch für die Weltkulturerbe-würdige Nymphenburger Schlossanlage. Ein erneuter

Versaille und Turin einzigartige barocke Schlossensemble Nymphenburg soll künftig bevorzugt von Wolkenkratzern aus erfahrbar und genießbar sein. Entspannte Spaziergänge durch ein wundervolles denkmalgeschütztes Schloss- und Parkensemble für alle mit Bodenhaftung sind dann Vergangenheit.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, ich bitte Sie heute Abend um die Zustimmung zu einem Stadtviertel für Alle und „**Eine rücksichtsvolle, lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d.h. kein Hochhaus über 60 m.**“ Das Millionendorf München hat keinen Anlass für Minderwertigkeitskomplexe. Und eines der schönsten, gemischtesten und lebenswertesten Viertel dieser Stadt braucht keine 155m hohen Wahr- oder besser: **Wahnzeichen** international agierender Stararchitekten.

Index:

¹ Aus der fachlichen Bewertung des BLfD vom 06.04.2020 zum Entwurf der HHS 2019 an die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

² <https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/schloss-nymphenburg/>

³ <https://www.denkmalnetzbayern.de/informationen/aktuelles/einwendung-des-denkmalnetz-bayern-zum-paketpostareal>

28.11.23

Anlage 10

Bürgerversammlung im BA 19 (Neuhausen-Nymphenburg) am 28. 11. 2023
Adolf-Weber-Gymnasium
Keplerstraße 4, 80636 München

Antrag:

Verschattung durch die Hochhäuser an der Paketposthalle

Die Bürgerversammlung wird gebeten zu beschließen:

Die im Bebauungsplan Paketposthalle geplanten zwei Hochhäuser von 155 m Höhe werden abgelehnt. Verträglich erscheint höchstens eine Höhe von 60 m, wie es auch 2004 von der Stadt festgelegt wurde.

Begründung:

Die Besonnung der Wohnungen im zweiten Halbjahr trägt wesentlich zur Wohnqualität bei. Der Schatten mindert auch die Ausbeute von Solaranlagen.

Ihrer Höhe von 155 m entsprechend verschatten diese Wolkenkratzer in einem großen nördlichen Halbkreis in den Wintermonaten die umgebenden Wohngebiete.

Betroffen sind:

- die Wohnanlagen der Gewofag nördlich der Arnulfstraße,
- das Neubaugebiet südlich der Arnulfstraße,
- und - besonders befremdlich - das hochverdichtete Wohngebiet nördlich der Paketposthalle. Hier verschatten die Hochhäuser das ganze Winterhalbjahr die Wohnungen. Ein Unding, dass die "preisgedämpften" Wohnungen im Schatten liegen, weil ihnen hochpreisige Wohnungen in den Hochhäusern das Licht nehmen.

Bürgerversammlung Neuhausen-Nymphenburg am 28. November 2023

Antrag zum Bauvorhaben an der Paketposthalle

„Die Bürger Neuhausen-Nymphenburgs fordern den Schutz des Schlossensembles Nymphenburg, eine rücksichtsvolle, lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d. h. kein Hochhaus über 60 m.“

Guten Abend, mein Name ist _____ ich bin Innenarchitektin und Sprecherin im Denkmalnetz Bayern. Warum stelle ich diesen Antrag? Bereits 2004 erkannte der Stadtrat bei Planungen an der Wilhelm-Hale-Straße durch einen Ballonversuch, dass an dieser Stelle Hochhäuser nicht höher als 60 m sein dürfen, um im Schlossrondell des barocken Denkmalensembles Nymphenburg nicht zu stören. Der Stadtrat reduzierte daraufhin - noch vor dem ersten Hochhausentscheid - die Türme der ursprünglich doppelt so hoch geplanten „Friends“.

16 Jahre später - im Niedrigzins-Zeitalter des Betongoldfiebers – also 2020, kritisierte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die im Entwurf der Hochhausstudie vorgesehene violette Zone an der Paketposthalle für Hochhäuser ohne jede Höhenbeschränkung und forderte eine niedrigere Höhenzone. Ich zitiere: „Die violette Zone in Höhe von Laim ist im Hinblick auf das Schloss Nymphenburg von allerhöchster Brisanz. (...) Es ist nicht nachvollziehbar, warum gerade dieser Standort in der Nähe urbaner Quartiere wie etwa dem Westend für Stadtzeichen dieser Größenordnung prädestiniert sein soll.“¹ Zitatende. Diese Warnung der Fachbehörde wurde in allen Fassungen der Hochhausstudie ignoriert.

Für die Umgebung des Olympiageländes hingegen, das zum Weltkulturerbe werden soll, wurde die Hochhausstudie 2023 korrigiert und sieht nun eine „besondere Sorgfalt“ bei der Genehmigung von Hochhäusern vor.

Diese „**besondere Sorgfalt**“ brauchen wir aber auch für die Weltkulturerbewürdige Nymphenburger Schlossanlage. Ein erneuter Ballonversuch zeigte: die Hochhäuser werden nicht nur im Rondell, sondern auch im Park sichtbar

sein. Die geplante Höhe von 155m wird Schloss Nymphenburg massiv beeinträchtigen. Der deutsche Verband für Kunstgeschichte hat seinen Eintrag auf der Roten Liste der gefährdeten Baudenkmäler zur barocken Schlossanlage Nymphenburg deshalb folgerichtig am 08.05.23 um die Auswirkungen der Wolkenkratzer an der Paketposthalle ergänzt. Vielen Menschen im Stadtviertel dürfte diese Eintragung unbekannt sein, die Münchner Presse berichtet nicht darüber – mir ist das vollkommen unverständlich. Ich zitiere deshalb: „Zu kritisieren ist insbesondere die Vorgehensweise. Eine methodisch fundierte Sichtachsen- und Raumwirksamkeitsuntersuchung innerhalb des Ensembles Schloss Nymphenburg hat nicht stattgefunden. Betrachtet wurde nur die zentrale Mittelachse, die auf das Hauptgebäude mit dem weltberühmten Steinernen Saal zuführt. Unberücksichtigt blieb jedoch das dem Schloss vorgelagerte, riesige Schlossrondell, dessen Halbkreisform den Blick auf die Schlossfassade weitet. Die hier befindlichen Kavaliershäuser und die zugehörige Schlossmauer bilden den Rahmen, in dem Nymphenburg, eines der größten Barockschlösser Europas, seine grandiose Wirkung entfaltet. Das Stilmittel der räumlichen und architektonischen Steigerung diene der gezielten Inszenierung der fürstlichen Herrschaft und deren Lebenswelt. Eine Störung dieser historisch geprägten Gesamtkomposition – etwa durch die geplanten Wolkenkratzer – trifft also das Wesen und den Charakter dieses bedeutenden Denkmals barocker Stadtbaukunst.“² Zitatende

Der deutsche Verband für Kunstgeschichte unterstützt die Einwendungen des Denkmalnetzes Bayern vom 08.03.2023³.

Leider ignoriert die Landeshauptstadt München ihre - in der Hochhausstudie - selbstaufgestellten Qualitätskriterien zum Denkmalschutz und baukulturellen Erbe der Stadt bei diesem Hochhaus-Bauvorhaben!

Sie knickt ein vor der an der Großmarkthalle großspurig 600 Wohnungen versprach. Seit letzter Woche wissen wir aus der

Abendzeitung, dort entsteht keine einzige Wohnung, aber ein gigantisches flächenverbrauchendes flaches Gebäude.

Seit zwei Jahren fordern wir in Bürgerversammlungen mit überwältigenden Mehrheiten die Stadt auf, die beiden Wolkenkratzer im Stadtviertel

Neuhausen-Nymphenburg zu verhindern. Aber statt endlich umzuplanen, gaukelt

Mitbestimmung bei der Planung vor. „Alle für die Halle“.

In Wirklichkeit geht es aber – wie das der Verein HochhausStop so schön

formuliert hat, um: „Alles für Einen“. Das mit Versaille und Turin einzigartige

barocke Schlossensemble Nymphenburg soll künftig bevorzugt von

Wolkenkratzern aus erfahrbar und genießbar sein. Entspannte Spaziergänge

durch ein wundervolles denkmalgeschütztes Schloss- und Parkensemble für

alle mit Bodenhaftung ist dann Vergangenheit.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, ich bitte Sie heute Abend um die

Zustimmung zu einem Stadtviertel für Alle und **„Eine rücksichtsvolle,**

lebenswerte Planung an der Paketposthalle, d. h. kein Hochhaus über

60 m.“

Das Millionendorf München hat keinen Anlass für Minderwertigkeitskomplexe.

Und eines der schönsten, gemischtesten und lebenswertesten Viertel dieser

Stadt braucht keine 155m hohen Wahr- oder besser: **Wahnzeichen**

international agierender Stararchitekten.

Index:

¹ Aus der fachlichen Bewertung des BLfD vom 06.04.2020 zum Entwurf der HHS 2019 an die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

² <https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/schloss-nymphenburg/>

³ <https://www.denkmalnetzbayern.de/informationen/aktuelles/einwendung-des-denkmalnetz-bayern-zum-paketpostareal>

ich trage selbst vor

Anlage 12

Antrag zur Bürgerversammlung Neuhausen-Nymphenburg am 06. 11.2024

1. zum Projekt „Bebauung Paketpost-Areal“

Damit die Ziele der Landeshauptstadt München für ein lebenswertes Quartier umgesetzt werden können, fordert die Bürgerversammlung:

- >> eine deutliche Reduzierung der Geschossflächen im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 „Paketpost-Areal“, um die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 im Urbanen Gebiet (MU) gemäß Baunutzungsverordnung §17 einzuhalten;
- >> es soll keine Hochhäuser über 60 m geben;
- >> die beiden Hochhaustürme mit je über 150 m dürfen nicht gebaut werden;
- >> auf dem Areal sind erheblich mehr Grün- und Freiflächen zu realisieren (mindesten vier- bis fünfmal mehr als geplant);

2. zur neuen „Hochhausstudie“ (2023)

- >> Die Bürgerversammlung fordert, den Stadtratsbeschluss zur Hochhausstudie so zu revidieren, dass es im „Räumlichen Leitplan“ der Studie keine „Potenzialgebiete“ mit Hochhäusern über 60 m gibt.
- >> Die dort dargestellten Höhenkategorien 4 („Stadtteilzeichen; bis 80 m Höhe“) und 5 („Stadtzeichen; ab 80 m Höhe“) werden aus dem „Räumlichen Leitplan“ entfernt. Die mit diesen Höhenkategorien eingefärbten Zonen werden der Höhenkategorie 3 („Quartierszeichen; bis 150 % Überhöhung gegenüber der Traufhöhe“) zugeordnet.

Begründung

Die Planungen zum „Paketpost-Areal“ sind bezüglich der stadtentwicklungspolitischen Ziele und Bautradition – München ist keine Hochhausstadt – in mehrfacher Hinsicht nicht akzeptabel: Unverträglichkeit mit der Stadtsilhouette, zu hohe Baudichten > beim Paketpost-Areal wurde sie ins Extrem gesteigert: Die Geschossflächenzahl (geplante Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche) erreicht hier schwindelerregende 5,5 - ein in München noch nie erreichtes Maß. Damit wurden Investor Ralf Büschl zigtausend Quadratmeter Geschossfläche „geschenkt“, die ein lukratives handelbares Gut darstellen. Im Gegenzug soll er die denkmalgeschützte Paketposthalle sanieren, zugänglich machen und betreiben. Geförderte Wohnungen werden wohl in den (ebenfalls sehr dichten Geschossbauten) entstehen, in den Wolkenkratzern sind vor allem freifinanzierte Wohnungen vorgesehen. Eine Reihe von Fragen sind noch ungeklärt, wie z.B. die Funktionsfähigkeit der Erschließung des Quartiers sowie die „autofreie“ Abwicklung des Verkehrs an der Oberfläche, die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes oder der Zugang zur S-Bahnstation. Aber eines ist absehbar: mit der zu hohen Baudichte, zu wenig Freiraum, kaum nutzbarem Grün sind Nachbarschaftskonflikte und „Dichtestress“ vorprogrammiert und zusammen mit der hohen Versiegelung (3-stöckige Tiefgarage unter großen Teilen des Areals) sowie mangelnden Auffangkapazitäten für Regenwasser wird hier eine „Hitzeinsel“ entstehen und bei Starkregen ist mit Problemen beim Abfließen und Versickern des Wassers zu rechnen. Die angestrebten Qualitäten in einem „lebenswerten, sozial undutzungsgemischten, resilienten, nachhaltigen Quartier“ werden mit dieser Planung nicht erreichbar sein.

Und zur neuen Hochhausstudie: das Paketpost-Areal und Umgebung liegen im „Räumlichen Leitplan“ in der Höhenkategorie 5 („Stadtzeichen“; ab 80 m Höhe) > könnte also zum Präzedenzfall werden. Die Erfahrung zeigt: Grundstücke, auf denen besonders hoch und somit viel Geschossfläche gebaut werden darf, steigen deutlich im Wert. Das zieht die Bodenpreise zusätzlich nach oben und, wenn wir in München eines nicht gebrauchen können, sind es noch mehr Preissteigerungen am Immobilienmarkt. Denn ohne bezahlbaren Grund entsteht auch kein bezahlbarer Wohnraum.

Hochhäuser und Wolkenkratzer werden die Wohnraumkrise nicht lösen. In ihnen entstehen in der Regel hochpreisige Wohnungen, sie können das Stadtbild erheblich beeinträchtigen und sie sind aufgrund der hohen Bauanforderungen und Flächenverluste – wie inzwischen vielfach untersucht¹⁾ – ein ökologisches Fiasko. Die Klimakrise darf durch eine enthemmte Bautätigkeit für Hochhäuser nicht weiter befeuert werden.

Niemand kritisiert ein paar Stockwerke mehr, Wolkenkratzer werden allerdings weder die Wohnraumproblematik lösen noch städtebauliche Qualität bringen.

Das Stadtbild Münchens ist ein wertvolles Gut, mit dem behutsam umgegangen werden muss. Zu hohe städtebauliche Dichten mit zu geringen nutzbaren Grün- und Freiräumen sind zu vermeiden. Hochhäuser in München sollten die 60-Meter-Marke nicht überschreiten und nur dann entstehen, wenn sie die gesellschaftlichen Mehrwerte bezahlbaren Wohnens und städtebaulicher Qualitäten nachweislich bringen.

München wird nicht durch Wolkenkratzer zur Weltstadt, sondern durch eine am Gemeinwohl orientierte, zukunftsgerichtete, soziale, ökologische und inklusive Stadtentwicklung.

¹⁾<https://www.br.de/nachrichten/wissen/nein-beton-hochhaeuser-sind-nicht-nachhaltig-ein-faktenfuchs,UHRpGeq>



Landeshauptstadt München

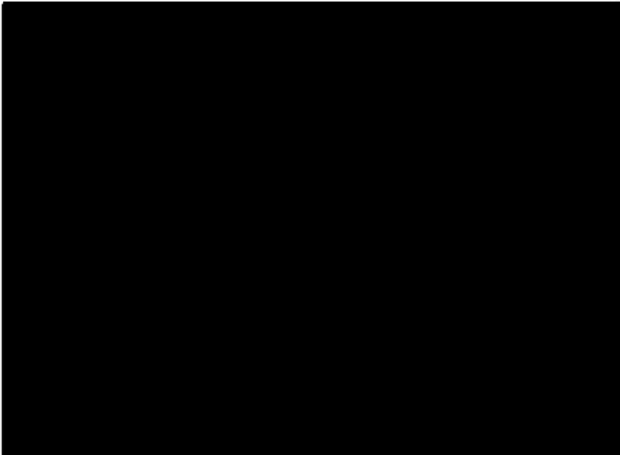
Bürgerversammlung des Stadtbezirks 9 – Neuhausen-Nymphenburg –
vom 6. November.2024

Die Bürgerversammlung möge beschließen:

- 1.) Die im Bebauungsplan 2147 „Paketpost-Areal“ vorgesehenen zwei Hochhäuser von 155 m Höhe werden abgelehnt. *Verfüglich erscheint eine Höhe von maximal 60 m.* 
- 2.) Die Geschossflächenzahl (GFZ) im erwähnten Bebauungsplan wird auf 3,0 im Urbanen Gebiet (MU) gemäß Baunutzungsverordnung § 17 reduziert.

Die Begründung erfolgt mündlich

6.11.2024



- - **Genehmigungsfähig ist für geplanten Zwillings-Türme an der Paketposthalle nur eine Höhe, die von Schloss Ny. nicht oder kaum zu sehen ist.**
 - **Die beiden Sichtachsen Landtag zur Innenstadt und der Durchblick zwischen den Schlössern Nymphenburg und Blumenburg dürfen durch die Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt werden.**
 - **Gibt es aktuell für das Gebiet um die Paketposthalle einen gültigen Bebauungsplan wenn ja, was besagt dieser !**
 - **Wieso löste allein der Ankauf des Gebiets um die Paketposthalle eine so massive Mehrung von Baurecht aus ? Wurde damals der Verkehrswert gezahlt ?**
- 5) Ist durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Existenz des „Backstage“ gefährdet ?**
- 6) Wurde der [REDACTED] die Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen nach der alten SoBoN (sozialgerechte Bodennutzung) oder nach der Sobau ab 2021 gewährt ?**

**7) Was bedeutet das Zitat von Alt-OB Ude vom SZ 18/19. 1.25: In 36 Jahren als Rechtsanwalt und später als Bürgermeister habe ich keinen Vertrag geschlossen, in der die eine Seite eine Reihe von Rechtspflichten eingeht, die Gegenseite aber in einem wichtigen Punkt nur Absichtserklärungen abgibt
Wo konkret gibts es nur Absichtserklärungen abgesehen von den 40 % Sozialwohnungen von Seiten der [REDACTED] noch?**

8.) Stimmt es, dass die [REDACTED] die geforderte Anzahl nach preisgedämpften Wohnungen durch die geplante kulturelle Nutzung der Paketposthalle reduzieren kann ?

Was geschieht , wenn eine kulturelle Nutzung dann doch nicht stattfinden wird bzw. es keinen Bedarf gibt ?

9) Stimmt es, dass die „Münchner Wohnen GMBH“ plant, die Sozialwohnungen der [REDACTED] abzukaufen ?

Somit würde die Stadt ja das Vorhaben indirekt mit finanzieren

10) Wie viel KFZ-Stellplätze sind für die Wohnungen, Gewerbe und Kultur-Veranstaltungen vorgesehen ?



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 25.03.2022

**Antrag zur dringlichen Behandlung
im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 30.03.2022:
Informiert entscheiden: CO₂-Fußabdruck für die geplanten ‚Büschl-Türme‘**

Der Stadtrat erhält einen vollständigen ‚CO₂-Fußabdruck‘ für die beiden umstrittenen, in Beton- und Stahlbauweise geplanten 155m-Hochhaus-Türme (‚Büschl-Türme‘) auf dem Paketpost-Areal. Dieser ‚CO₂-Fußabdruck‘ ist von unabhängigen Expert:innen zu erstellen. Es soll auch die sogenannte Graue Energie im ‚CO₂-Fußabdruck‘ abgebildet werden, nicht nur der Gebäudebetrieb.

Es wird klar dargelegt, zu welchen Anteilen **in** den Türmen Büroflächen, Eigentumswohnungen, sozialgeförderter Wohnraum und konzeptioneller Mietwohnungsbau realisiert wird.

Um den Stadträt:innen und den Münchner:innen einen Vergleich zu ermöglichen, wird dieser ‚CO₂-Fußabdruck‘ dem ‚CO₂-Fußabdruck‘ ‘gegenübergestellt, der entstünde, wenn auf der für die beiden Luxus-Türme vorgesehenen Grundfläche die Anzahl der dringend benötigten Mietwohnungen in Holzbauweise errichtet würde, die in den ‚Büschl-Türmen‘ entstehen sollen.

Begründung:

In der Öffentlichkeit wird gerade sehr hitzig über die beiden 155-Meter-Hochhäuser an der Paketposthalle diskutiert. Ein Bürgergutachten, das schon von einigen Teilnehmer:innen vor der Veröffentlichung der Ergebnisse kritisiert wurde, da entscheidende Fragen nicht oder nur teilweise beantwortet wurden, kommt zu einer grundsätzlichen Befürwortung von Giga-Hochhäusern – wenn dort bezahlbare Wohnungen entstehen und eine nachhaltige Bauweise umgesetzt wird. Doch ob dies bei den ‚Büschl-Türmen‘ der Fall ist, ist bisher nicht geklärt.

Für uns steht fest: Der Klima- und Mieterschutz muss Vorrang haben vor Luxus-Hochhäusern. Die Stadtratsmitglieder wie auch die Münchner:innen sollten vorab wissen, worüber sie entscheiden.

Die Süddeutsche Zeitung schrieb am 23.03.2022, kurz vor dem Jahrestag des historischen Klima-Urteils des Bundesverfassungsgerichts am 24.03.2022, sehr richtig von einer „Debatte, die seit Kurzem mehr in den Vordergrund rückt: dass Hochhäuser von mehr als 100 Metern zwar städtebaulich interessant sein können,

aber keine klimagerechte Form des Bauens sind. Denn je höher Gebäude werden, umso niedriger wird die Flächeneffizienz wegen der steigenden Sicherheitsanforderungen, kurz gesagt: mehr Beton für weniger Nutzung.“¹

Mit 'Grauer Energie' ist der Energieaufwand und die daraus resultierenden CO₂-Emissionen sowie die Zerstörung von CO₂-Senken gemeint für Herstellung, Transport, Betrieb und Entsorgung von Produkten (hier: Gebäuden).

Enthalten sind u.a.

- 1) Vorprodukte und deren Transport (z.B. Stahlproduktion [bei Hochhäusern besonders relevant], Gewinnung und Bearbeitung sonstiger Metalle, Zementherstellung, besondere Bauteile für den aufwändigen Brandschutz im Hochhaus, Versorgungseinrichtungen wie Aufzüge etc.)
- 2) Bautätigkeit (CO₂-Emissionen und lokaler Schadstoffausstoß von Baumaschinen, Anreise von Baufirmen, die oft von weit herkommen, zahlreiche Anreisen [insbes. Flüge] von Architekten und sonstigen Planern v.a. wenn diese nicht aus München kommen, Betrieb von Bau-Lkw etc.)
- 3) Laufender Betrieb (Klimatisierung, Heizung v.a. für die bei einem Hochhaus überdurchschnittlich großen Flächen, die nur der Ver- und Entsorgung und der Sicherheit dienen und in denen weder gewohnt noch gearbeitet wird, Aufzüge etc.)
- 4) Und – oft vergessen – Sanierung und Entsorgung. Auch ein Gebäude hat begrenzte Lebensdauer; Sanierungen insbesondere bei Hochhäusern sind viel aufwändiger und schwieriger umzusetzen als bei Gebäuden mit wenigen Stockwerken.

Ohne das Ergebnis der beantragten Untersuchung vorwegnehmen zu wollen, sei auf eine eherne Regel des Projektmanagements verwiesen, die angehende Projektmanager in ihrer Ausbildung lernen: Ein Projekt, während dessen Planung oder Umsetzung sich zeigt, dass es keine Zukunft hat, muss abgebrochen werden, auch wenn bereits Vorarbeiten geleistet wurden und man Geldgeber nicht verärgern möchte. Das erfordert Mut, ist aber notwendig.

Initiative:

Dirk Höpner
Planungspolitischer Sprecher
Stadtrat

Tobias Ruff
Fraktionsvorsitzender
Stadtrat

¹ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-hochhaeuser-bauen-buergerentscheid-gruene-1.5553434>



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 25.03.2024

Antrag:

Kurze Stellungnahme der betroffenen Referate zu den Paketpost-Hochhäusern

Alle in das Vorhaben involvierten Referate der Landeshauptstadt München werden gebeten, schnellstmöglich eine kurze Stellungnahme zu ihrer Haltung gegenüber dem Projekt ‚Hochhäuser Paketposthalle‘ der Immobilienfirma Büschl Unternehmensgruppe aus Grünwald abzugeben.

Diese Stellungnahme soll sich nicht auf den angedachten Bebauungsplan beziehen, sondern auf die grundsätzliche Haltung zu den beiden Hochhaustürmen. Dabei soll die jeweilige Haltung mit einer kurzen Begründung (Pro, Contra, Fazit) dargelegt werden.

Begründung:

Für die Entscheidungsfindung der Stadträtinnen und Stadträte ist von erheblicher Bedeutung, wie die Fachleute aus den jeweiligen Referaten das Projekt sehen.

Wichtig wäre insbesondere, ob sie es bzw. ggf. welche Teile davon sie nach Abwägung der Pro- und Contra-Argumente eher als wünschenswert und/oder genehmigungsfähig ansehen und wo Bedenken vorhanden sind.

Wir bedanken uns im Voraus für diese Handreichung.

Initiative:

Dirk Höpner, Planungspolitischer Sprecher
Tobias Ruff, Fraktionsvorsitzender
Sonja Haider, stellv. Fraktionsvorsitzende
Nicola Holtmann, Stadträtin

Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirkes
Neuhausen - Nymphenburg

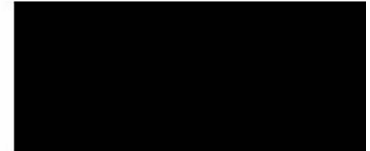


Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, BA-Geschäftsstelle Nord
Hanauer Str. 1, 80992 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
PLAN HA II-22V
plan.ha2-22v@muenchen.de

Vorsitzende
Anna Hanusch



Geschäftsstelle:
Hanauer Str. 1
80992 München
Telefon: 233-28022
Telefax: -
E-Mail: BA9@muenchen.de

Sitzung des Bezirksausschusses 9 Neuhausen- Unser Zeichen: 4.3.1 / 03/25
Nymphenburg vom 18.03.2025

München, 19.03.2025

BA-Anhörung: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 - PaketPost-Areal; Behandlung der Empfehlungen aus den Bürgerversammlungen und der Anträge
- Stellungnahmeersuchen des PLAN mit Frist bis zum 08.04.2025 –

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg hat sich im Rahmen seiner gestrigen Sitzung vom 18.03.2025 mit der im Betreff genannten Angelegenheit befasst und hat hierzu die nachfolgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

Der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg stimmt den Stellungnahmen zu und regt an, sich in den Begründungen – insbesondere hinsichtlich der Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger - gerne auch auf das Bürger*innengutachten zu berufen.

Mit freundlichen Grüßen



Anna Hanusch,
Vorsitzende

Behandelt im Unterausschuss Bau- und Stadtplanung
Vorsitzende Gudrun Piesczek – 

Bezirksausschuss des 25. Stadtbezirkes
LAIM



Landeshauptstadt
München

Direktorium, BA-Geschäftsstelle West
Landsberger Str. 486, 81241 München

Vorsitzender
Josef Mögele

Referat für Stadtplanung und
Bauordnung
PLAN HA II – 22 V

Geschäftsstelle:
Landsberger Str. 486
81241 München
Telefon: 233-37415
Telefax: 233-989 37356

E-Mail: bag-west.dir@muenchen.de

München, 07.04.2024

**Schreiben Referat für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.02.25:
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 - Paket Post-Areal; Behandlung der
Empfehlungen aus den Bürgerversammlungen und der Anträge**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 25 Laim hat sich in seiner Sitzung am 03.04.2025 mit der o.g. Angelegenheit befasst und Folgendes einstimmig beschlossen:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen aber weiterhin starke Zweifel an der Verkehrskonzeption für das Areal. Die ÖPNV-Anbindung mag gegeben sein, erscheint aber aufgrund der zu erwartenden Nutzung Büro, Wohnen und Veranstaltungshalle nicht ausreichend attraktiv. Inwieweit hier Anwohner, Beschäftigte und Besucher der Paketposthalle das Angebot nutzen, ist fraglich. Die von Süden kommende Zufahrt über die Landsberger bzw. Elsenheimer Straße ist bereits heute in den Stoßzeiten extrem belastet. Dies gilt vor allem für den Kreuzungsbereich Landsberger Straße/ Elsenheimerstraße. Eine weitere Aufnahmefähigkeit dieser Straßenabschnitte erschließt sich nicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Josef Mögele
Vorsitzender des BA 25 - Laim



Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes



Pasing-Obermenzing



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

PLAN HA II – 22 V

Vorsitzender
Frieder Vogelsgesang

Geschäftsstelle:

BA-Geschäftsstelle West
Rathaus Pasing
Landsberger Straße 486
81241 München
Telefon (089) 233 37354
Telefax (089) 233 37356
bag-west.dir@muenchen.de

München, 14.03.25

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 24.02.25.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 11.03.25 mit dem
Beschlussentwurf für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 04.06.25 befasst und
gibt hierzu einstimmig folgende Stellungnahme ab:

mehrfach

Es bestehen keine Einwände gegen den Beschlussentwurf.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]
Frieder Vogelsgesang
Vorsitzender des BA 21
- Pasing-Obermenzing -



11-2



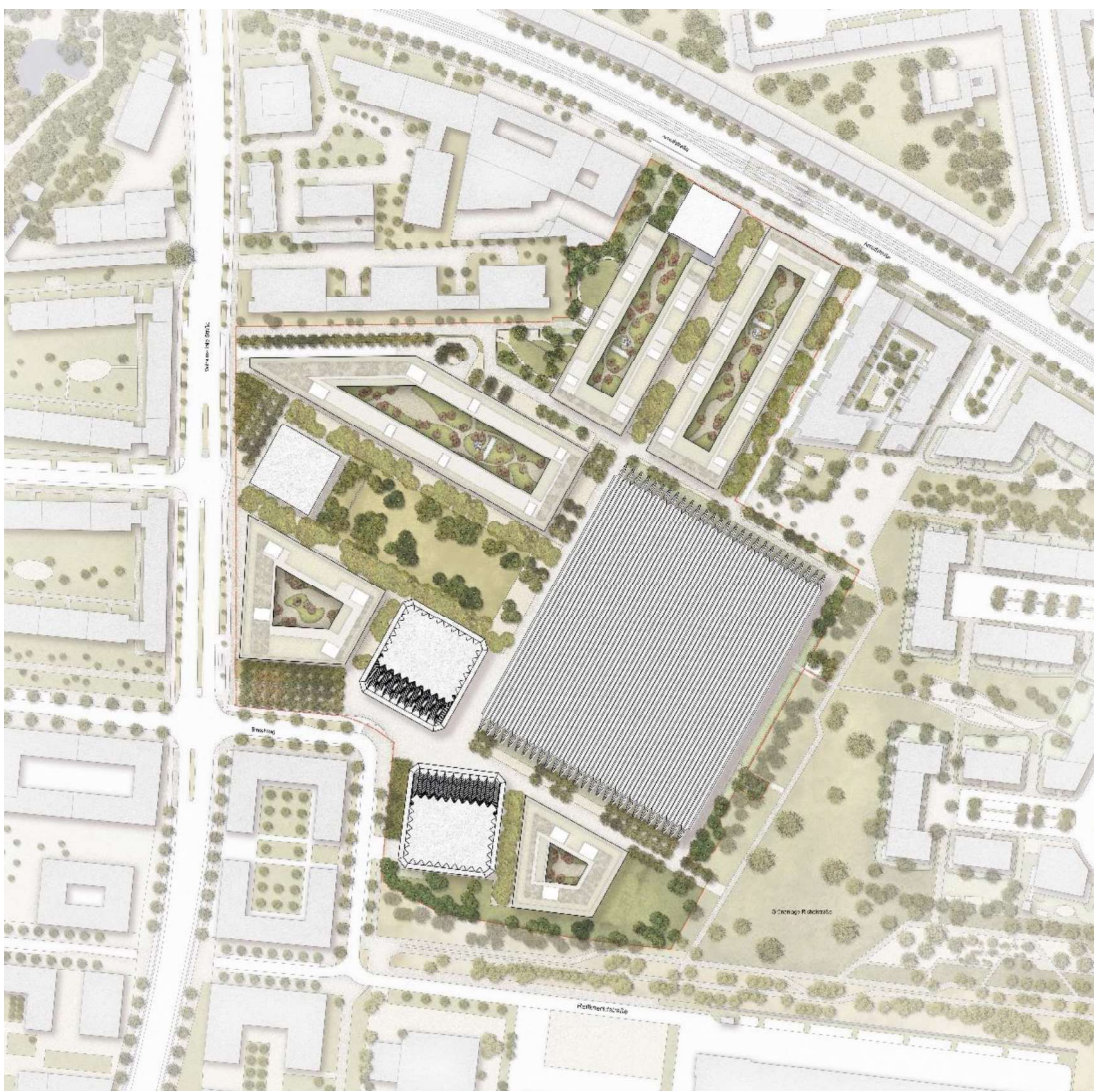
→ 22V
22P

25

Charta für die nachhaltige Quartiersentwicklung des PaketPost-Areals

im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147



Quelle: Herzog de Meuron, Vogt

Präambel:

In Neuhausen entsteht auf dem ehemaligen Postgelände ein urbanes, gemischt genutztes Stadtquartier unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter Freiraum im Erdgeschoss und kulturellen Nutzungen in den Untergeschossen. Die Paketposthalle wird durch zwei Hochhäuser am Birketweg ergänzt, deren Höhe, Kubatur und Fassadengestaltung aus dem Einzeldenkmal abgeleitet werden. Zwei öffentliche Grünflächen binden gemeinsam mit der bestehenden Postwiese die Paketposthalle in das Freiflächenkonzept ein.

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021 - Klimaneutrales München bis 2035 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das neue Quartier und seine Einbindung in das städtische Gefüge unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und in einer Charta beschrieben werden.

Die Charta ist als Instrument zu verstehen, Maßnahmen zur Nachhaltigkeit, zur Umsetzung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele zu formulieren und festzuhalten, die über den rechtlichen Rahmen der Bebauungsplanung hinausgehen. Die Eigentümerin (Büschl Unternehmensgruppe) verpflichtet sich selbst, die hier aufgeführten Maßnahmen umzusetzen. Die Charta bildet dabei eine Absichtserklärung ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung.

Bebauungsplan

Die baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Gebietes bildet der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147. Dieser sichert neben Art und Maß der Nutzung bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen und die Vorgaben des Beschlusses Klimaneutrales München bis 2035 umsetzen.

Zu diesen zählen u.a. folgende Festsetzungen:

Bausteine Energie

- Mindestausstattung von Dächern mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie
- Mindestausstattung von geeigneten Fassaden der beiden Hochhaustürme am Birketweg mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie

Bausteine Mobilität

- Urbanes Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr an der Oberfläche des Planungsgebiets
- Ausbau eines barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes im Gebietsinneren, inklusive Anschlüsse an das übergeordnete öffentliche Fuß- und Radverkehrsnetz
- Durchlässigkeit des Gebietes durch Festsetzen von Gehrechten und öffentlichen Gebäudedurchgängen
- Reduzierung der Kfz-Stellplätze für den Wohnungsbau in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept
- Anhebung der Anzahl an pflichtigen Fahrradabstellplätzen gegenüber den Vorgaben der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München
- Ausstattung der Stellplätze mit elektrischer Ladetechnik

Bausteine Klimaresilienz

- ausreichend hohe Substratschichten für Begrünungen auf der Gemeinschaftstiefgarage und den Dächern sowie Flächenanteile von extensiver und intensiver Begrünung zur Förderung von Kühlungseffekten
- Niederschlagsretentionsschichten auf den Dachflächen und unterbauten Flächen im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements mit einer möglichst natürlichen Wasserbilanz
- Festlegung von Versickerungsbereichen
- Beschränkung befestigter Flächen auf das funktionsgerechte Maß zur Reduktion des Oberflächenabflusses
- Neupflanzung von großen und mittelgroßen standortgerechten Bäumen in den ebenerdigen Freiflächen, mittelgroßen und kleinen Bäumen in den Innenhöfen und kleinen Bäumen auf den Dächern
- Schaffung zweier, überwiegend nicht unterbauter öffentlicher Grünflächen für eine nachhaltige Begrünung mit großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas
- Fassadenbegrünung zur Verringerung von Rückstrahlflächen, Erhöhung der lokalen Verdunstung und Förderung der Biodiversität

Bausteine soziales Miteinander

- Urbanes Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen
- öffentliche Nutzung im jeweils obersten Geschoss (oberstes Geschoss überhöht geplant) der Hochhaustürme am Birketweg
- Kindertageseinrichtungen für die wohnortnahe Versorgung mit Betreuungsplätzen,
- Nutzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der ehemaligen Paketposthalle als Bausteine der Freiflächenversorgung mit einem breiten Spektrum an Aufenthaltsqualitäten und Spielangeboten
- gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohner*innen auf den Dächern der jeweiligen Gebäude

Sonderbaustein Paketpost-Halle

- Sicherung eines überdachten Stadtplatzes als ergänzendes Freiraumangebot mit intensiver Innenraumbegrünung
- Sicherung der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit über Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit
- Sicherung einer vielfältigen Nutzung als Spiel-, Sport – und Erholungsfläche für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen und als multifunktional nutzbare Fläche für kulturelle Nutzungen oder Markt- und Eventnutzungen
- Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften mit Außengastronomie incl. öffentlicher WC-Anlagen, einem Bühnenturm sowie Galeriefächen im Erd- und Untergeschoss
- Zulässigkeit von Räumlichkeiten für eine Opern-, Konzert- und Kongressnutzung in den Untergeschossen für die kulturelle Belebung des Quartiers und der Stadt
- Zulässigkeit von Antrittsflächen ins Untergeschoss, die dauerhaft und intensiv zu begrünen sind

Städtebaulicher Vertrag

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichert der städtebauliche Vertrag u.a. nachfolgende Aspekte:

Bausteine Energie

- Anschluss und Inbetriebnahme der Photovoltaikflächen auf Teilflächen der Dächer
- Realisierung von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach der denkmalgeschützten Paketposthalle soweit technisch und rechtlich umsetzbar
- Nutzung des durch die Photovoltaikanlagen gewonnenen Stroms

Bausteine Mobilität

- Verpflichtung zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes
- stationäres Carsharing sowie fahrradbasierte Sharing-Angebote (u.a. Lastenräder, Gemeinschaftsfahrräder, Pedelecs, -anhänger)
- Auswahl von mindestens drei Mobilitätsbausteinen aus folgender Liste, abzustimmen mit dem Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München:
 - Angebote für Gemeinschaftsfahrräder
 - Fahrradservice (Reparaturraum bzw. Fahrradservicestation)
 - Gemeinschaftslösungen für Lieferungen (Packstation/ Concierge)
 - Informationsanzeigen („Infoscreens“) / Online-Buchungssystem
 - Weitere, ähnliche Bausteine zur Ergänzung des Gesamtkonzeptes
- Umfassendes Kommunikationskonzept zur Information und verbesserten Akzeptanz des Mobilitätskonzeptes bereits vor bzw. mit der Vergabe von Wohneinheiten

Bausteine soziales Miteinander

- förderfähige Wohneinheiten im Sinne der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung der Landeshauptstadt München in der Fassung vom 26.07.2017 mit Anteilen zum geförderten (EOF, München Modell Miete) und preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMB)
- Sicherung der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen auf den Dächern durch Dienstbarkeiten

Sonderbaustein Paketpost-Halle

- Ersterstellung und Unterhalt als frei zugänglicher und vielseitig öffentlich nutzbarer Freiraum mit alltäglicher Relevanz insbesondere für die künftige Bewohnerschaft als Begegnungsstätte für alle Altersgruppen
- Sicherung der Nutzbarkeit als Freiraum durch Begrenzung der zugangsbeschränkten Veranstaltungen (Nutzungstabellarium)
- Qualitätssicherung für die Gestaltung der Halle einschließlich Einbauten/ Spielmöglichkeiten aus dem Partizipationsverfahren über ein Wettbewerbsverfahren mit Einbindung der Landeshauptstadt München einschließlich Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks
- Sicherung des barrierefreien Zuganges zur Halle, weitgehende barrierefreie Nutzungsmöglichkeiten in der Halle, Sitzmöbel für Alle, weitgehend barrierefreie Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Regelung der Öffnungszeiten

- Einrichtung eines interdisziplinären Veranstaltungsbeirats
- Jährliche Abstimmung des Veranstaltungskalenders mit dem Veranstaltungsbeirat
- Einrichtung eines interdisziplinären Veranstaltungsbeirat zur Regelung des Betriebs durch das Betreiberkonzept

Baustein Nachhaltigkeit

- Möglichst CO2-arme Bauweise, z.B.: Holz- oder Holz-Hybrid

Angebote auf freiwilliger Basis

Über die Regelungen des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Vertrags hinaus strebt die Planungsbegünstigte auf freiwilliger Basis an, bei der Realisierung der Bauvorhaben die nachfolgenden Punkte im Sinne der Nachhaltigkeit des Quartiers vorbehaltlich technischer und rechtlicher Umsetzbarkeit zu berücksichtigen:

Bausteine Energie

- Anschluss an das Fernwärme- und Fernkältenetz des ansässigen Versorgers
- Spitzenlastdeckung des Strombedarfs mittels Photovoltaik-Strom
- Energiestandard EH 40 für die geplanten Neubauten

Bausteine Mobilität

- Konkretisierung der organisatorischen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes
- Übergeordnetes Mobilitätsmanagement zur Koordinierung und Unterhalt der Mobilitätselemente/ der Bausteine des Mobilitätskonzepts. Darunter fallen u.a. Concierge-Service, Fahrrad- und Carsharing-Angebote, Fahrradreparaturstationen, Elektromobilität, Lieferzonen
- Räumlichkeiten für das Mobilitätsmanagement idealerweise im Erdgeschoss, die sich mit Ergänzung um einen Nachbarschaftstreff, Quartiersmanagement oder einen Nahversorger zur Quartierszentrale entwickeln können
- Betriebskonzept der Gemeinschaftstiefgarage inkl. Parkraummanagement und Stellplatzvergabe sowie Organisation einer Wechselnutzung der Stellplätze zwischen Besuchenden (Büro, Posthalle) und der Kundschaft (Einzelhandel, Gastronomie),
- Mindestens 10 % der Stellplätze im Wohnungsbau verbleiben im Gemeinschaftseigentum und werden nicht auf Dauer vermietet
- Organisatorische Maßnahmen bei Großveranstaltungen
 - Lenken der Fußgängerströme
 - zusätzliche Shuttleservices

Bausteine Klimaresilienz

- Berücksichtigung der Ergebnisse und Rahmenbedingungen aus dem Regenwasserkonzept (Versickerung über die Oberbodenschicht) bei der weiteren Planung der Freiflächen zur Verbesserung des Mikro- und Stadtklimas
- Nutzung von Grauwasser als Potential zur Wärmerückgewinnung sowie z.B. für Toilettenspülung, Bewässerung, Kühlung
- Errichtung und sachgemäßer Betrieb der Zisterne als Maßnahme des Regenwasserkonzeptes zur Sicherung der ausreichenden Bewässerung der im Planungsgebiet vorzusehenden Bepflanzungen
- Einbau eines eigenständigen Leitungssystems für die häuslichen Grau- bzw. Regenwassernutzung

Bausteine Nachhaltigkeit

- DGNB-Zertifizierung in der Qualitätsstufe „Platin“ für das Quartier
- Ressourcenschonende Verwendung heimischer Materialien und nachwachsender Rohstoffe für die Freianlagen und Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen wo sinnvoll und möglich Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen mit heimischer, standortgerechter Vegetation (z. B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume, Bäume und Sträucher, Vogelnährgehölze)
- Verwendung von Sekundärbaustoffen (wie z.B. RC-Beton)
- Energiespeicherung über lokale Speicherlösungen zum Ausgleich von Lastspitzen (z.B. Batterien, thermische Speicher, Elektrolyseure)
- Schaffung von neuen Quartieren für Gebäudebrüter an geeigneten Gebäuden

Bausteine „soziales Miteinander“

- Errichtung von preisreduzierten Mietwohnungen für systemrelevante Berufe,
- Realisierung einer Pflegeeinrichtung
- Etablierung eines Nachbarschaftstreffs mit Räumlichkeiten und der Möglichkeit des sozialen Austauschs
- Etablierung eines Quartiersmanagements
- Inklusion und Barrierefreiheit insbesondere auch bei der Konzeption der Signalistik

Sonderbaustein Paketposthalle

- Beteiligung der Öffentlichkeit an der Mitgestaltung der Nutzungen im Erdgeschoss der Paketposthalle über ein Partizipationsverfahren
- Umsetzung der Ideen aus dem Beteiligungsprozess „Alle für die Halle“ im Rahmen des Wettbewerbsverfahren
- Die Halle als Gemeingut verstehen: Gemeinnützigkeit, Beteiligung, Inklusion, Rücksicht und Vereinstätigkeit fördern
- Überwiegende Konsumfreiheit wird als soziale und räumliche Anforderung umgesetzt
- Mitbestimmung der Bürgerschaft im Veranstaltungsbeirat
- Möglichkeit der Aneignung des Freiraums durch Hallennutzer*innen
- Transparenz der Verantwortlichkeiten
- Kostenfreie Ausstellungsflächen
- Balance zwischen niederschwelligem und professionellem Kunstangebot
- Kostenfreie Toiletten



PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 30a • D 82031 Grünwald

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Prof. Dr. Elisabeth Merk
Blumenstraße 28b
80331 München

PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG

Tölzer Straße 30a, 82031 Grünwald
Tel. 089/74 28 75-266, Fax 089/74 28 75-267
AG München: HRA Nr. 108415
Sitz der Gesellschaft: Grünwald
Steuernummer: 143/555/80947
UST-ID: DE322806784
www.bueschl-gruppe.de

Komplementär:
Park Immobilien Projekt Verwaltungs GmbH
GF: Dirk Otto, Christoph Helfrich
AG München: HRB 227512
Steuernummer: 143/206/21241



Datum: 18.09.2025

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 – PaketPost-Areal

hier: Erklärung zur Akzeptanz der einzelfallbezogenen Vorgehensweise bei ausbleibender staatlicher EOF-Förderung

Sehr geehrte Frau Prof. Dr. Merk,

die in jüngster Zeit bekanntgewordenen Umstände um die Fördermittelknappheit im geförderten Wohnungsbau nehmen wir zum Anlass, zu den auch in der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 beschriebenen Vorgaben zur Sicherung der SoBoN-Ziele bei Fördermittelknappheit Stellung zu beziehen und erklären hiermit verbindlich:

- a) Tritt eine Bewilligungsunsicherheit (die Bewilligung von Fördermitteln kann nicht gewährt werden, weil für das entsprechende Wohnungsbauvorhaben keine oder nicht ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen) ein, wirken wir gerne an der Erarbeitung einer angemessenen, lastengerechten Alternativlösung mit, die sowohl den städtischen Zielsetzungen (insbesondere Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppen von gefördertem und preisgedämpftem Mietwohnungsbau einschließlich erforderlicher Infrastruktur) als auch unseren wirtschaftlichen Interessen Rechnung trägt.
- b) Uns ist bewusst, dass planungsrechtliche Festsetzungen unberührt bleiben, ein sofortiger Nachtrag zur Grundvereinbarung nicht erforderlich ist und vertragliche Anpassungen ausschließlich im Fall von vorstehend lit. a) erfolgen.

- c) Wir erkennen an, dass es sich um eine Einzelfallregelung ohne generelle Regelungswirkung handelt, die keine Verwaltungspraxis begründet, keine Bindungswirkung für andere Verfahren oder Verträge entfaltet und keine Selbstbindung der Verwaltung auslöst. Rechte Dritter werden nicht begründet; bestehende Rechtspositionen bleiben unberührt.

- d) Tritt Bewilligungsunsicherheit gemäß lit. a) nicht ein, halten wir unsere Verpflichtungen aus der SoBoN 2017 und dem städtebaulichen Vertrag unverändert ein und verfolgen die Realisierung des geförderten und preisgedämpften Mietwohnungsbaus im vereinbarten Umfang weiter.

Mit freundlichen Grüßen

PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG

gez. durch

Dirk Otto
Geschäftsführer

gez. durch

Christoph Helfrich
Geschäftsführer

gez. durch

Ralf Büschl
Vorsitzender des Beirats der
Büschl Unternehmensgruppe