

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/65  
Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),  
Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal**

**Endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17558**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zum beiliegenden Beschluss**

Anlass	<p>Das Planungsgebiet befindet sich im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße. Gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 23.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16248) ist Ziel der Flächennutzungsplanänderung die damaligen Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP I/18 „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“; in Kraft getreten am 09.06.2006) im Grundsatz weiterhin zu berücksichtigen. Ein weiterentwickeltes übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Gebietes zu einem innovativen innerstädtischen dichten Quartier mit zentralrelevanten Nutzungen als auch Wohnnutzungen und mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung.</p> <p>Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400) wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal gebilligt.</p>
Inhalt	<p>Erläuterung der Planung und Würdigung der Anregungen im Zuge der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<p>- / -</p>
Klimaprüfung	<p>Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wurden durch die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.</p>

Entscheidungs- vorschlag	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Den Stellungnahmen aus der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.</li><li>2. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen in Ziffer 5 und der diesbezüglichen Anlage 4 berücksichtigt werden.</li><li>3. Der Stellungnahme im Rahmen der wiederholten Beteiligung des Bezirksausschusses 9 Neuhausen – Nymphenburg unter Ziffer 6 (Anlage 5) wird entsprochen.</li><li>4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.04.2025 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.</li></ol>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächennutzungsplan, PaketPost-Areal, Arnulfstraße, Birketweg, Wilhelm-Hale-Straße, Paketposthalle
Ortsangabe	Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich)

**Änderung des Flächennutzungsplans  
mit integrierter Landschaftsplanung  
für den Bereich V/65  
Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),  
Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal**

**Endgültiger Beschluss**

Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17558**

- Anlagen:
1. Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung
  2. Lageplan
  3. Abwägungstabelle Wiederholung Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
  4. Abwägungstabelle Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB
  5. Stellungnahme des Bezirksausschusses 9  
Neuhausen -Nymphenburg vom 26.06.2025

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Gegenstand dieser Vorlage ist der endgültige Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal.

**1. Zuständigkeit**

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

**2. Erläuterung der Planänderung**

Das Planungsgebiet liegt im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg. Es befindet sich südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße. Die Planungsziele der damaligen Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP I/18 „Zentrale Bahnf lächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“; in Kraft getreten am 09.06.2006) sollen im Grundsatz weiterhin berücksichtigt werden. Ein weiterentwickeltes übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Gebietes zu einem innovativen innerstädtischen dichten Quartier mit zentralrelevanten Nutzungen als

auch Wohnnutzungen und mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung. Die denkmalgeschützte Halle soll eine neue Nutzung mit einem in der Landeshauptstadt München einzigartigen überdachten und öffentlich zugänglichen Freiraum erhalten. Die geplanten beiden Hochhaustürme bilden zusammen mit der Paketposthalle ein stadtbildprägendes, weithin sichtbares Zeichen. Des Weiteren ist eine ausreichende und qualitätsvolle Ausstattung mit wohnortnahen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen vorgesehen. Insgesamt ist dabei eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Planungsgebietes sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch die öffentlichen Freiräume in die Umgebung zu gewährleisten, insbesondere in Verbindung mit der südlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Wegeverbindung.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die o.g. Entwicklung geschaffen.

Zur Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung wird auf die Anlage 1 verwiesen.

### **3. Verfahren**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 durchgeführt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400) wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal gebilligt. Mit diesem Beschluss wurde die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den o.g. Bereich bereits unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) endgültig beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde erstmalig in der Zeit vom 25.07.2024 mit 26.08.2024 durchgeführt. Dieses Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.05.2025 bis 23.06.2025 wiederholt, da aufgrund eines Büroversehens der Planentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit den falschen textlichen Darstellungen enthalten war.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 13/2025 vom 09.05.2025 in der Zeit vom 20.05.2025 mit 23.06.2025 mit den korrigierten textlichen Darstellungen statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen vorgebracht. Bei dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.02.2025 handelt es sich daher lediglich um einen Billigungsbeschluss und die Angelegenheit ist der Vollversammlung des Stadtrats zur endgültigen Beschlussfassung erneut vorzulegen.

**4. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Wiederholung des Verfahrens der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2025 bis 23.06.2025 gingen Äußerungen und Anregungen ein. Diese betreffen jedoch kaum die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung. Im Einzelnen wird dazu in der Anlage 3 Stellung genommen, auf welche verwiesen wird.

Zum eigentlichen Anlass der Verfahrensschrittwiederholung, nämlich zum Planentwurf des Flächennutzungsplanes und der korrigierten textlichen Darstellung sind keine Anregungen und Äußerungen eingegangen.

**5. Würdigung der vorgebrachten Äußerungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen Äußerungen und Anregungen ein. Soweit diese Äußerungen und Anregungen die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) betreffen, wird in Anlage 4 dazu Stellung genommen. Die eingereichten Äußerungen wurden i.d.R. jeweils als Gesamtstellungnahme belassen und jeder eine ID zugewiesen.

Die darüber hinaus zur Planung eingegangenen Anregungen und Äußerungen (die nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen) werden getrennt im Rahmen der Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2147 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17874) behandelt und sind im Übrigen der Anlage 4 und Anlage 5 zu entnehmen.

**6. Wiederholte Beteiligung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 9**

Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen – Nymphenburg wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Bezirksausschuss-Satzung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört und seine Stellungnahme im Rahmen des Billigungsbeschlusses zur FNP-Änderung vom 05.02.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400) behandelt. Dem Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen – Nymphenburg wurde eine Zweitschrift dieses Billigungsbeschlusses zur Flächennutzungsplan-Änderung übermittelt. Die Grundzüge der Planung haben sich seit o. g. Billigungsbeschluss zwar nicht geändert, aber aufgrund der Wiederholung des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bezirksausschuss erneut beteiligt und hat der Planung am 26.06.2025 (Anlage 5) einstimmig zugestimmt. Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen – Nymphenburg erhält einen Abdruck der aktuellen Sitzungsvorlage zum endgültigen Beschluss über die FNP-Änderung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal.

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.04.2025 (Anlage 1) kann endgültig beschlossen werden.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Stadträtin Heike Kainz, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Stellungnahmen aus der Wiederholung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Ziffer 4 des Vortrages und der diesbezüglichen Anlage 3 entsprochen werden.
2. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB können nur nach Maßgabe der Ausführungen in Ziffer 5 und der diesbezüglichen Anlage 4 berücksichtigt werden.
3. Der Stellungnahme im Rahmen der wiederholten Beteiligung des Bezirksausschusses 9 Neuhausen - Nymphenburg unter Ziffer 6 (Anlage 5) wird entsprochen.
4. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal) nach dem Plan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 22.04.2025 (Anlage 1) wird endgültig beschlossen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung –HA I/11-V**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 9
3. An das Baureferat
4. An das Gesundheitsreferat
5. An das Kommunalreferat - IS - KD – GV
6. An das Kommunalreferat – RV
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Kulturreferat
9. An das Mobilitätsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Bildung und Sport
12. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
13. An das Sozialreferat
14. An die Stadtkämmerei
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA I/01-BVK, HA I/2, HA I/3, HA I/4
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA II, HA II/2, HA II/5
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
HA IV/1, HA IV/2, HA IV/5, HA IV/6
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

21. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-V

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/11-V



## Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich),  
Wilhelm-Hale-Straße (östlich) - PaketPost-Areal –  
(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147)

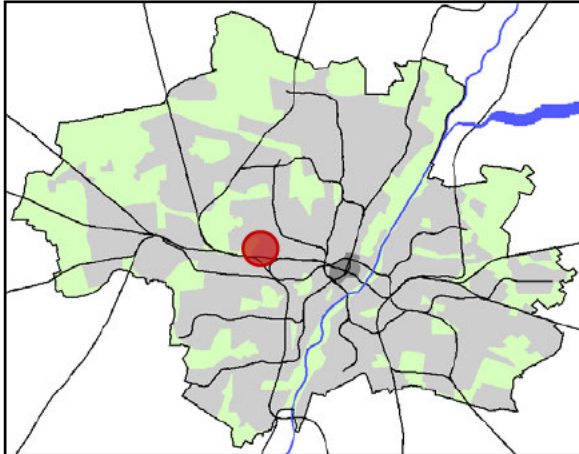


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (LHM)

### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung - Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (im Folgenden als „FNP“ oder „Flächennutzungsplan“ bezeichnet) enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bauflächen, Grün- und Freiflächen sowie der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der Flächennutzungsplan ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigung) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen und diese

Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungsschritte.

Im vorliegenden Verfahren zur Änderung des FNPs wird daher – entsprechend der Funktion des Flächennutzungsplans – das Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u.a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, landschaftsplanerischer, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des Flächennutzungsplans als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung sein und werden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 mit Grünordnung geregelt.

### Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt im 9. Stadtbezirk Neuhausen Nymphenburg. Es befindet sich südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße.



Abb. 2: Luftbild Ausgangslage (LHM)

Im Rahmen eines der bedeutendsten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Nachnutzungskonzepte der letzten Jahrzehnte in München „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing“ wurden auf nicht mehr benötigten Bahnflächen zwischen Hauptbahnhof und Pasing sukzessive neue Wohnquartiere und Arbeitsplätze geschaffen. Als ein Teilbereich wurde ein rd. 59 Hektar großes, neues Quartier „Birketweg / Am Hirschgarten“ entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung I/18 „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 16 vom 09.06.2006 wirksam. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a wurde im Parallelverfahren erstellt. Ein Großteil der Flächen ist heute bereits realisiert. Das Planungsgebiet dieser FNP-Änderung liegt in dem Teilgebiet Birketweg.

Die städtebauliche Struktur der damaligen FNP-Änderung Teilgebiet Birketweg gliedert sich in ein Zentrum für das neue Quartier entlang der Wilhelm-Hale-Straße und Wohngebiete im Osten und im Westen. Das Zentrum ist als ein verdichteter Standort mit Büro- und Einzelhandelsnutzungen (siehe auch Planungsgebiet) entwickelt worden. Die östlich der Wilhelm-Hale-Straße liegende Paketposthalle und das City-Logistik-Zentrum sind aufgrund der Nähe zur Bahn hier entstanden.

Das damalige städtebauliche Konzept wird durch ein durchgehendes, parallel zur Bahn verlaufendes Freiflächenband geprägt. Es stellt die Verbindung zwischen den innenstadtnahen Freiflächen, dem Hirschgarten und dem Nymphenburger Park her und bildet zusätzlich eine Vernetzung der Biotope entlang der Bahn.

### **Anlass**

Das prägende Bauwerk im Planungsgebiet ist die 124 m lange denkmalgeschützte Halle der Post mit ihrer prägnanten Bogenkonstruktion (Spannweite circa 150 m), die Fläche entspricht zwei Fußballfeldern. Sie diente ursprünglich als Paketposthalle mit Gleisanschluss und beherbergte später das Briefverteilzentrum. Aktuell finden dort Zwischennutzungen statt. Damit ergibt

sich die Möglichkeit einer neuen Betrachtung des Areals: Die denkmalgeschützte Halle soll ein neues Nutzungskonzept eines in München einzigartigen Freiraumangebots erhalten.

Das Planungsgebiet der aktuellen FNP-Änderung befindet sich nach der Veräußerung durch die deutsche Post fast vollständig in privatem Eigentum. Eine private Entwicklungsgesellschaft strebt die Entwicklung des ca. 8,7 ha großen Areals zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung an.

### **Planungsgebiet**

Zusätzlich zur Paketposthalle befinden sich an der Arnulfstraße ein neugeschossiges Bürogebäude der Deutschen Post sowie ein zweigeschossiges Gebäude mit Post-Zustellstützpunkt und Abholzentrum für nicht zugestellte Postsendungen. Der westliche Bereich zwischen der Paketposthalle und der Wilhelm-Hale-Straße ist durch versiegelte Parkplätze und Zufahrtsflächen geprägt. Direkt im Süden befindet sich der sogenannte Tiefhof.

Der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) stellt ein Sondergebiet (SO) „Postalische Nutzung“ sowie ein Kerngebiet (MK) und Allgemeine Grünfläche (AG) dar, in Nord-Süd-Richtung wird das Planungsgebiet von einer örtlichen Grünverbindung durchzogen.

Östlich der Paketposthalle grenzt eine öffentliche Grünfläche an, an die sich eine Wohnanlage anschließt, im FNP als Allgemeine Grünfläche (AG) und Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Südlich befindet sich die übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung, die in den Hirschgarten und unter der Friedenheimer Brücke weiter nach Westen entlang der Bahn führt. Die südlich der Paketposthalle dargestellte Allgemeine Grünfläche (AG) ist wegen des sogenannten Tiefhofs nur teilweise realisiert worden.

Die Flächen entlang des Rad- und Fußweges sind, wie schon erwähnt, Teil eines Trockenbiotopverbunds (so genannte Bahnbiotope), entlang der Bahn, die als Allgemeine Grünflächen (AG) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO) dargestellt sind. Weiter südlich befinden sich das

Sondergebiet (SO) Logistikzentrum, heute von DHL genutzt und das Provisorium des Jugend-Kulturzentrum „Backstage“, welches in Teilbereichen als Gemeinbedarfsfläche Kultur (K) dargestellt ist. Südwestlich des Planungsgebiets liegen beidseitig der Wilhelm-Hale-Straße Kerngebiete (MK). Im westlichen Kerngebiet befindet sich ein Mix aus Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Hotel und Wohnen, der das Zentrum des Quartiers „Am Hirschgarten“ bildet. Weiter im Westen, südlich des Hirschgartens liegen Wohngebiete und die dazugehörigen Einrichtungen zur Kinderbetreuung, die im FNP als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Symbolen für die Gemeinbedarfsflächen Erziehung (E) dargestellt sind und von Allgemeinen Grünflächen (AG) und Örtlichen Grünbeziehungen durchzogen sind. Im Nordwesten des Planungsgebiets, im Bereich zwischen Arnulfstraße und Wilhelm-Hale-Straße, befindet sich ein Kerngebiet (MK), ein Quartier mit gewerblicher Nutzung und bis zu siebengeschossiger Bebauung. Nördlich der Arnulfstraße grenzt die in den Jahren 1928-1931 errichtete denkmalgeschützte „Siedlung Neuhausen“ an, eine der ersten Großsiedlungen der damals neu gegründeten städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOFA.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine sehr gute Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf. Die Anbindung an den ÖPNV besteht in erster Linie über den S-Bahnhof Hirschgarten an der Friedenheimer Brücke. Zusätzlich ist das Gebiet im Norden an der Arnulfstraße durch Straßenbahnlinien sowie an der Wilhelm-Hale-Straße durch Busverbindungen erschlossen.

Aufgrund der Lage an der Wilhelm-Hale-Straße und der Arnulfstraße ist das Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das Gebiet liegt zwischen den Stadtteilzentren Rotkreuzplatz und Laim. Beides sind gewachsene Stadtteilzentren, die für den Planungsbereich die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimenten übernehmen. Unmittelbar anschließend an das PaketPost-Areal ist westlich der Wilhelm-Hale-Straße das Nahbereichszentrum Hirschgartenforum entstanden. Im Zentrenkonzept ist dieser Standort als Nahbereichszentrum dargestellt und versorgt mit seiner

Angebotsbreite aus Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und ergänzendem kleinteiligen Einzelhandel die umliegende Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Eine Versorgung des Planungsgebietes mit sozialer Infrastruktur ist aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht erforderlich, wobei mehrere Einrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Das Gebiet liegt im Sprengel der Grundschule an der Helmholtzstraße. Nähergelegen ist die Grundschule an der Hirschbergstraße.

Das Planungsgebiet wird landschaftlich von zwei großen Strukturen geprägt. Neben dem schon erwähnten Freiflächenband, das sich am Nordrand der Gleise vom Hauptbahnhof bis nach Pasing erstreckt und einen durchgehenden Rad- und Fußweg aufweist, liegt westlich des Planungsgebiets der Hirschgarten, der sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert für ganz München auszeichnet. Durch das Fuß- und Radwegesystem ist der Nymphenburger Schlosspark an das PaketPost-Areal angeschlossen.

Das zu beplanende Gebiet unterliegt Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrs- (Straße und Schiene), Anlagen-, und Freizeitlärm. Die vom umgebenden Straßen- und Schienenverkehr, von der Bahn-Abstellanlage (Vorstellgruppe Nord) sowie vom SO City-Logistik-Zentrum und von der Gemeinbedarfsfläche Kultur (Backstage) ausgehenden Emissionen und deren Auswirkungen sind hier maßgebend.

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 für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), wird im Planungsumgriff und im weiteren Planungsumfeld der derzeit in der 39. BImSchV festgesetzte Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid im Jahr 2022 eingehalten. Die für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) geltenden Grenzwerte werden im gesamten Stadtgebiet seit 2012 (PM<sub>10</sub>) bzw. seit In Kraftsetzung im Jahr 2015 (PM<sub>2,5</sub>) eingehalten.

Das Areal weist aufgrund des hohen

Versiegelungsgrades eine ungünstige bioklimatische Situation auf.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die vorhandenen Gehölze und bewachsenen Flächen sowie die dort vorkommenden bzw. zu erwartenden gefährdeten und geschützten Tier- und Pflanzenarten erhaltenswert und damit planungsrelevant.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

### **Planungsziele und beabsichtigte Darstellung**

Die Planungsziele der damaligen Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „Zentrale Bahnflächen München / Hauptbahnhof – Laim – Pasing / Teilgebiet Birketweg“ sollen im Grundsatz weiterhin berücksichtigt werden. Ein weiterentwickeltes übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung des Gebietes zu einem innovativen innerstädtischen Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung als auch guter und klimawirksamer Durchgrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips und Biotoperhalts.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ziele:

- Entwicklung eines zeitgemäßen Quartiers, das zur Aufwertung dieses bisher gewerblich sowie durch Post- und Bahn-nutzungen geprägten Gebietes beiträgt.
- Differenzierte Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets bei ausgeglichenem Verhältnis von Wohnen und Arbeiten und ausreichender Freiflächenversorgung.
- Synergien mit der bestehenden Quartiersmitte „Hirschgarten Forum“ an der Wilhelm-Hale-Straße durch entsprechende Nutzungen, Bauformen und bauliche Dichten.
- Städtebauliche Einbindung des Baudenkmals „ehemalige Paketposthalle“ 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.

- 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 örtliche Grünverbindungen, die die angrenzenden großen bestehenden Freiräume, wie Hirschgarten, Nymphenburger Park sowie das geplante Freiflächenband entlang der Bahn anbinden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Erhalts der naturschutzfachlich bedeutenden Trockenbiotope.

Die bisherigen Nutzungen der Paketposthalle werden künftig verlagert. Die damit freierwerdende denkmalgeschützte Halle soll eine neue Nutzung mit einem in München einzigartigen überdachten und öffentlich zugänglichen Freiraum erhalten. Die Paketposthalle übernimmt dabei eine zentrale Rolle als multifunktionaler, konsumfreier Freiraum und fungiert so als Ort der Begegnung, des Austausches und der Kommunikation. Im Erdgeschoss sind öffentlich zugängliche Erholungsflächen für alle Altersgruppen mit Flächen zum Aufenthalt sowie Sport- und Spielflächen geplant. Im untergeordneten Maße sollen im Erdgeschoss auch kuratierte temporäre Veranstaltungen stattfinden.

Im Untergeschoss der Halle sollen kommerzielle, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen werden. Im FNP wird die Darstellung des bisherigen Sondergebiets auf die Ausmaße der Halle verkleinert und umbenannt in Sondergebiet (SO) Kultur und Freiraum.

Auf den umliegenden Flächen ist eine ausgewogene gemischte Nutzung aus Wohnen, Beherbergung, kleinflächigem Einzelhandel, Gastronomie, Veranstaltung und Arbeiten mit den dazugehörigen Freiflächen geplant. Um die Planungsziele, ein dichtes Quartier mit

zentrenrelevanten Nutzungen und Wohnnutzung zu realisieren, wird die bisherige Darstellung des Kerngebietes in ein Urbanes Gebietes (MU) geändert. Das neue Urbane Gebiet wird die Parkplatzflächen vor der Paketposthalle und dem sogenannten Tiefhof, die derzeit als Sondergebietsflächen (SO Postalische Nutzungen) und Allgemeine Grünflächen (AG) dargestellt sind, umfassen. Somit wird das kompakte Entwicklungsband beiderseits der Wilhelm-Halle-Straße durch die Integration der Paketposthalle und Darstellung eines größeren Urbanen Gebietes (MU) nach Osten ausgeweitet.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll zusammen mit der Halle ein stadtbildprägendes, weiterhin sichtbar Ensemble als städtebauliches Zeichen für das Quartier geschaffen werden. Die Freistellung der Halle nach Osten bleibt bestehen, nach Westen und Süden sollen die Örtlichen Grünverbindungen eine Freistellung bzw. einen Abstand zur angrenzenden Bebauung schaffen.

In den Erdgeschossbereichen der neuen Bebauung dienen Nutzungen wie Gewerbe, kleinflächiger Einzelhandel, Sozialnutzungen, Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft und kleinteilige (wohn-)verträgliche Handwerks- und Manufaktur-Konzepte zur Belebung des öffentlichen Raums.

Die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Kinderkrippe sowie ein möglicher Nachbarschaftstreff sind in der Wohnbaufläche allgemein zulässig und werden nicht gesondert dargestellt.

Der parkähnliche zentrale Platz vor der Paketposthalle wird als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Der geplanten Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr des neuen Quartiers wird mit Örtlichen Grünverbindungen als überlagernde landschaftsplanerische Schraffuren, die an das umgebende Freiflächenband anschließen, Rechnung getragen.

Die künftige Grundschulversorgung soll über die Grundschule an der Hirschbergstraße erfolgen. Diese muss hierfür erweitert werden. Die durch die Planung ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur für das Planungsgebiet werden durch die Berücksichtigung entsprechender

Flächenbedarfe für drei Kindertagesstätten und weiterer sozialer Einrichtungen gedeckt. Verkehrsplanerisches Ziel ist eine effiziente und flächensparende Kfz-Erschließung. Es soll ein möglichst an der Oberfläche autofreies, fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier entstehen. Der motorisierte Individualverkehr sowie Logistikverkehr werden unterirdisch abgewickelt. Es gilt die stadtverträgliche Abwicklung von neu entstehendem Verkehr und Minimierung der negativen verkehrlichen Auswirkungen u.a. durch Förderung des Umweltverbunds und ein quartierbezogenes Mobilitätskonzept zu gewährleisten. Eine gute Erreichbarkeit der außerhalb des Quartiers situierten Versorgungseinrichtungen und der angrenzenden Stadtquartiere ist unter Berücksichtigung des Anschlusses an die umgebenden Straßen- und Wegesysteme zu sichern.

Des Weiteren ist eine ausreichende und qualitätsvolle Ausstattung mit wohnortnahen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen vorzusehen. Insgesamt ist eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Planungsgebietes sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch die öffentlichen Freiräume in die Umgebung zu gewährleisten, insbesondere in Verbindung mit der südlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Wegeverbindung.

### **Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung und klimaneutrale Energieversorgung**

Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Gebiet angestrebt. Dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein Klimafahrplan mit verpflichtenden Konzepten zu den Themen Energie, Mobilität sowie Stadtklima zugrunde gelegt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Nachhaltigkeitsprüfung zu ökologischen, ökonomischen, technischen, prozessualen, soziokulturellen und funktionalen Qualitäten.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung soll die planungsrechtliche Basis für das zeitgleich durchzuführende Verfahren zur Aufstellung eines

Bebauungsplans mit Grünordnung zur Realisierung eines neuen Quartiers geschaffen werden.

Mit der Berücksichtigung eines Wohnanteils von ca. 45% kann ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in München geleistet sowie eine Belebung des Quartiers und eine klimatische Aufwertung erreicht werden. Durch die beabsichtigte Aufteilung der Nutzungsarten entsteht eine ausgewogene Nutzungsmischung, die Monostrukturen vermeidet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Hierbei wurden sämtliche städtebauliche und landschaftsplanerische, als auch verkehrsplanerische Entwicklungen im Umfeld berücksichtigt. Alle untersuchten Knotenpunkte besitzen in allen Untersuchungsfällen noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Das PaketPost-Areal bietet sehr gute Rahmenbedingungen für ein multimodales und nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Priorisierung auf abgasfreie Fahrzeuge und den Umweltverbund. Die erforderliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erfolgt grundsätzlich über die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Mobilitätsangebote kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Wohnungsbau reduziert werden. Mit diesen soll die quartiersbezogene Mobilität auch ohne Besitz eines eigenen Autos möglich sein und somit einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsfähige Mobilität leisten. Insgesamt kann für die geplante Entwicklung des PaketPost-Areals von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

## Flächenbilanz

Nutzung	Vorher (ca. m <sup>2</sup> )	Nachher (ca. m <sup>2</sup> )
Kerngebiet	15.100	0
Urbanes Gebiet	0	55.900
Sondergebiet Postalische Nutzungen	55.700	0
Sondergebiet Kultur und Freiraum	0	21.600
Allgemeine Grünflächen	14.500	7.800

Der Flächennutzungsplan regelt im Maßstab 1:10.000 die Aufteilung von Bau-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Die Erschließungsflächen außer Hauptverkehrsstraßen werden nicht dargestellt, sondern in den jeweiligen Darstellungen subsumiert. Die Fläche des Birketwegs ist im geltenden Stand in der Allgemeinen Grünfläche enthalten. In der geplanten Änderung wird sie in die angrenzende Darstellung des zukünftigen Urbanen Gebietes mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert. Somit lassen sich die Flächenwerte in der Tabelle nur bedingt miteinander vergleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend im Umweltbericht behandelt.

## Umweltbericht

### Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Zu Inhalten und Funktion, Ausgangslage, Anlass, Planungsgebiet, Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Energiekonzept sowie Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

### Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Entsprechend der innerstädtischen Lage wird das Planungsgebiet gemäß Regionalplan 2019 dem „Hauptsiedlungsbereich“ zugeschrieben. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist das Gebiet als gewerbliche Sonderbaufläche im Regionalplan 2019 dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München sind unmittelbar südlich des Planungsgebietes Flächen eingetragen, die als Magerrasen bezeichnet und als überregional bedeutsamer Lebensraum bewertet werden. Diese Flächen sollen wie die westlich anschließenden Bahnbegleitflächen in ihrer Funktion langfristig gepflegt, gestärkt und entwickelt werden. Die Bereiche entlang der Bahnlinie südlich des Planungsgebiets sind im ABSP als „Grünverbindung mit Schwerpunkt Erhalt und Entwicklung von Gehölzen, Magerviesen u.a. naturnahen Kleinstrukturen“ dargestellt.

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

#### Betroffene Schutzgüter

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Energie wird nachfolgend dargelegt.

#### Schutzgut Mensch

##### • Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in dem sowohl die Vorbelastungen als auch Neubelastungen durch Verkehrslärmgeräusche

sowie Anlagen- und Veranstaltungslärm innerhalb des Plangebietes, einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft, untersucht wurden. Auf das Planungsgebiet wirken aus den randlich bzw. benachbart verlaufenden stark befahrenen Verkehrswegen (Arnulfstraße, Wilhelm-Hale-Straße, Bahnstrecke München – Pasing für S-Bahn, Güter-, Regional- und Fernverkehr) bereits im Ausgangszustand z.T. hohe Verkehrslärmbelastungen ein. Daneben wirken insbesondere aus dem südlich des Planungsgebiets gelegenen Sondergebiet City-Logistik -Zentrum und der westlich daran angrenzenden Gemeinbedarfsfläche Kultur hohe Anlagenlärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Innerhalb der im FNP dargestellten Bahnanlage liegt die Abstellanlage der DB Netz AG, von der sowohl Verkehrs- als auch Anlagenlärm ausgehen.

Nach Umsetzung der Planung ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies führt in den angrenzenden Straßen (Wilhelm-Hale-Straße, Arnulfstraße) zu einer Erhöhung der Schallpegel, die jedoch aufgrund von bestehenden Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung in der Nachbarschaft sowie einer insgesamt geringen Erhöhung der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastung abwägbar ist.

Eine Betroffenheit der Umgebung durch künftigen Anlagenlärm aus dem Planungsgebiet kann sich durch die zulässigen Veranstaltungen in der Paketposthalle ergeben. Dabei sind insbesondere ausströmende Besuchende zu Nachtzeiten zu berücksichtigen. Ebenso können Zu- und Ausfahrten zur Gemeinschaftstiefgarage zu einem Konflikt mit den angrenzenden Wohngebieten führen. Künftig rücken die Bauflächen näher an bestehende Gewerbebetriebe und das Veranstaltungszentrum Backstage heran, was zu Konflikten zwischen schützenswerten Nutzungen wie Wohnen im künftigen Urbanen Gebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben führen kann.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher im Planungsgebiet zum Schutz der künftigen Bebauung Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie vor Anlagenlärm aus der Umgebung zu treffen. Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind organisatorische Regelungen in Bezug auf die Nutzung und Öffnung der Paketposthalle sowie für Zu- und Ausfahrten,

sofern diese sich gegenüber bestehenden Wohngebieten befinden, zu treffen.

#### • **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

Von den südlich des Planungsgebietes gelegenen Bahnanlagen sowie von den nördlich in der Arnulfstraße verlaufenden Trambahngleisen gehen Erschütterungen und Sekundärer Luftschall aus. Grundsätzlich ist aufgrund des großen Abstandes zu den Gleisanlagen im Süden des Planungsgebietes mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Eine Untersuchung zu Erschütterungen und dem daraus resultierenden sekundären Luftschall ergab, dass es bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Trambahntrasse zu Beeinträchtigungen kommen kann.

Daher sind in der verbindlichen Bauleitplanung, zur konkreten Bewältigung der durch den Schienenverkehr bedingten Erschütterungen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls, gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung zu treffen.

#### • **Elektromagnetische Felder**

Entlang der Tramlinie in der Arnulfstraße wurden die Auswirkungen durch elektrische und magnetische Felder untersucht. Demnach können die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Plangebiet zuverlässig eingehalten werden.

#### • **Erholung**

Der Bereich südlich der Paketposthalle ist als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Die Fläche ist Teil des Freiflächenverbundes entlang der Bahnachse und soll die östlich gelegenen Allgemeinen Grünflächen „Postwiese“ mit den Allgemeinen Grünflächen „Hirschgarten“ im Westen verbinden. Diese Allgemeine Grünfläche ist gemäß B-Plan 1926a hergestellt und liegt teilweise über einem unterbauten Bereich (sog. genannter Tiefhof).

Künftig wird die Allgemeine Grünfläche mit einem Urbanen Gebiet überplant. Als Ersatz wird eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche (Quartierspark) dargestellt, die kleiner ist. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen auch im Bereich der Unterbauung und der zentralen,

lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen. Die bisherige Darstellung der Allgemeinen Grünfläche (AG) beinhaltete den bereits vorhandenen Birketweg. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert.

Der Bedarf an künftigen Erholungsflächen wird darüber hinaus durch die direkt an die Allgemeine Grünfläche (Quartiersplatz) anschließende Umnutzung der denkmalgeschützten Paketposthalle als überdachter öffentlicher Freiraum ergänzt.

Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen großen Freiraumverbund.

Gemeinsam mit dem zu erwartenden Angebot in den Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebietes kann die Erholungsfunktion der ehemals dargestellten Allgemeinen Grünfläche weiterhin aufrechterhalten werden. Mittels der Grünverbindungen von Ost nach West bzw. Nord nach Süd wird die Durchwegung des Planungsgebietes und die Anbindung zu den bestehenden allgemeinen Grünflächen sowie angrenzenden Wohngebieten sichergestellt.

Im Ergebnis sind bei Umsetzung der FNP-Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu prognostizieren. Vielmehr kann durch die neue Zweckbestimmung der Paketposthalle ein attraktiver und individueller Baustein für die Erholung im Stadtgebiet geschaffen werden.

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Im Plangebiet ermöglicht die aktuelle Darstellung als Sondergebiet (SO) und Kerngebiet (MK) im Bereich der Bauflächen großflächige Versiegelung. Die baurechtlichen Möglichkeiten wurden bisher nicht ausgeschöpft. Im Ausgangszustand ist das Planungsgebiet maßgeblich durch die gewerbliche Nutzung geprägt, mit einem hohen Anteil an versiegelten oder verdichteten Park- und Lagerflächen. 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, mit z.T. mittlerer bis hoher Wertigkeit. Südlich des Planungsgebietes grenzt eine Teilfläche des Biotops Nr. M-0475-1 „Magerrasen am Paketbahnhof“ an.

Faunistisch relevante Vorkommen sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Vielmehr dienen die bestehenden Vegetationsstrukturen, der Baumbestand und die gekiesten Flächen mit Sukzessionsvegetation im Planungsgebiet Vögeln überwiegend als Nahrungshabitat und Fledermäusen ausschließlich als Jagdrevier. Weder an Bäumen noch an den Gebäuden konnten Brutstätten oder Fledermausquartiere gefunden werden. Dennoch gibt es im vorhandenen Baumbestand Spalten und Asthöhlen, die sich potenziell als solche eignen.

Auch bei den anderen untersuchten Arten wurden mit Ausnahme der Wildbienen keine oder nur wenige Individuen gefunden. So hat die invasive Art der Mauereidechse die vormals angesiedelte strenggeschützte Zauneidechse verdrängt. Heuschrecken wurden vereinzelt in den Randbereichen des Parkplatzes entdeckt. Insgesamt wurden 13 Wildbienenarten kartiert.

Bei Realisierung des Vorhabens wird in den Vegetationsbestand eingegriffen. Gleichzeitig bietet der gültige Flächennutzungsplan bereits heute die Voraussetzungen, in weiten Teilen den Vegetationsbestand, bei Umsetzung der baulichen Maßnahme, zu reduzieren. Mit der Gestaltung der Allgemeinen Grünfläche, der Grünausstattung in dem Urbanen Gebiet und der Aufwertung der Grünverbindungen wird künftig ein adäquater Ersatz für den Verlust von Vegetationsstrukturen geschaffen.

Dennoch sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendige Vergrämnungs-, Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen für ggf. entfallende Baumhöhlen und Baumspalten zu treffen, um ein Töten von Individuen zu vermeiden und um die ökologische Kontinuität zu wahren.

#### **Künstliche Beleuchtung / Vogelschlag**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung müssen zukünftig mehr Bereiche u. a. aufgrund von Sicherheitsaspekten künstlich beleuchtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung

auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt.

Bezogen auf die Darstellungen des geltenden FNP's ergeben sich unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen durch die beabsichtigte FNP-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

##### **• Bodenfunktionen**

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der aktuellen Nutzungen zu etwa 37 % überbaut bzw. unterbaut, insgesamt sind 85% versiegelt. Die natürlicherweise anstehenden Böden sind durch die langjährige gewerbliche Nutzung stark anthropogen überformt.

Die über- und unterbaute Fläche wird sich gegenüber dem Bestand nahezu verdoppeln, gegenüber dem nicht realisierten Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1926a, Birketweg jedoch nur geringfügig erhöhen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zu treffen, die eine Minimierung des Eingriffs (z.B. ausreichende Überdeckung von unterbauten Flächen für eine gesicherte Bepflanzung und Retention) darstellen.

Der Ausgleich für den weiteren Verlust der Bodenfunktion findet auf naturschutzrechtlich erforderlichen, externen Ausgleichsflächen statt. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt und gesichert.

##### **• Altlasten**

Die Fläche ist gewerblich genutzt und weist Auffüllungen mit variierenden Fremdbestandteilen auf. Im Altlastenkataster sind zwei Flächen als Verdachtsflächen geführt.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist derzeit nicht vorhanden. Der Wirkungsbereich Boden-Mensch ist für die beiden Flächen nicht auszuschließen. Im Zuge der weiteren Planung besteht die Möglichkeit, die Altlasten dauerhaft zu beseitigen.

#### • Kampfmittel

Im Planungsgebiet besteht ein erhöhter Verdacht auf Kampfmittel, daher sollte der Aushubbereich vor Beginn der Erdarbeiten auf Kampfmittelverdacht untersucht werden.

#### • Fläche

Das Planungsgebiet weist bereits heute eine Bebauung und Möglichkeiten zur weiteren baulichen Nutzung auf. Somit werden bestehende Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung weiterentwickelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Bezogen auf die geplanten Darstellungen des FNP's ergeben sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche.

#### Schutzgut Wasser

Da im Änderungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wird lediglich der Wirkungsbereich Grundwasser betrachtet.

#### • Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Geltungsbereich bei 7,0 m bis 8,0 m unter der Geländeoberkante (GOK). Im Hochwasserfall liegt er bei ca. 5,9 m – 6,5 m unter GOK. Der Grundwasserstauer liegt bei ca. 16,6 m unter GOK. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft in Richtung Nord bzw. Nordost. Vorbelastungen wurden nicht festgestellt.

Im Planungsgebiet ist mit einer großflächigen Unterbauung für die Gemeinschaftstiefgarage zu rechnen. Derzeit wird von einer mehrgeschossigen Unterbauung im Urbanen Gebiet als auch im Sondergebiet ausgegangen. Damit reichen die Untergeschosse künftig großflächig in das Grundwasser und im Bereich des Sondergebietes in den Grundwasserstauer ein. Ohne Maßnahmen würde sich ein Aufstau des Grundwassers von bis zu 0,5 m in der Nachbarschaft ergeben.

Durch technische Maßnahmen kann der Aufstau verhindert werden. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Ein wasserrechtliches Verfahren ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

#### Schutzgut Luft

Das Plangebiet ist verkehrsbedingten Luftschadstoffen hauptsächlich von den angrenzenden Straßen stammend ausgesetzt. Diese wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung berechnet und beurteilt. Mit zunehmendem horizontalem und vertikalem Abstand zu den umliegenden Straßen nehmen die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich ab.

Demnach werden im Prognose-Nullfall die derzeit geltenden lufthygienischen Jahresmittelgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) überall im Plangebiet zuverlässig eingehalten.

Für den Prognose-Planfall zeigt die lufthygienische Untersuchung, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Planungsgebiet an allen Fassadenbereichen (abgesehen von den Ein-/Ausfahrtsbereichen der Gemeinschaftstiefgarage) sowohl für Stickstoffdioxid als auch Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) eingehalten werden. Unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM<sub>10</sub> im Plangebiet sind unwahrscheinlich.

Im Hinblick auf die Stickoxid- und Feinstaubbelastung in der Nachbarschaft werden auch nach Errichtung des Planvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Allgemeinen deutlich unterschritten. Auflagen für die Tiefgaragenein- und ausfahrten sowie die Tiefgaragenentlüftungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuordnen. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Klima

##### • Stadtklima

Gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München sowie der vorliegenden gutachterlichen stadtklimatischen Ersteinschätzung kommt es derzeit im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades insbesondere im

Sommer zu einer starken Überwärmung am Tage und zu einer geringen nächtlichen Abkühlung. Bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist somit von einer ungünstigen bioklimatischen Bestands-Situation auszugehen. Den in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen kommt daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu.

Für das Plangebiet ist von einem geringen morgendlichen Kaltluftvolumenstrom auszugehen. Es handelt sich daher nach der Stadtklimaanalyse um keine Kaltluftleitbahn. Die nördlich, östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete mit ihrem hohen Grünanteil, sonstigen Freiflächen sowie die südlich gelegenen Bahnanlagen haben dagegen eine deutlich höhere Bedeutung für die nächtliche Abkühlung. Der Bereich entlang der Bahnstrecke ist als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung einzustufen.

So ist bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen von einer Durchlüftung aus West/Südwest auszugehen. Aufgrund der derzeitigen randlichen Bebauung entlang der Bahnflächen liegt allerdings nur ein geringfügiges Durchlüftungspotenzial für das Planungsgebiet vor.

Mit der Planung kommt es zu einer Reduzierung der randlich gelegenen, bioklimatisch sehr bedeutsamen Allgemeinen Grünfläche im Süden des Planungsgebietes. Dafür entsteht im Zentrum des Planungsgebietes eine ca. halb so große Allgemeine Grünfläche mit deutlich erhöhtem Baumbestand und damit verbesserter mikroklimatischer Situation am Tage gegenüber der Ist-Situation. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist eine umfassende Begrünung zu erwarten. Dies wird auch durch die Verlagerung des Verkehrs und der Parkierung in eine großflächige Gemeinschaftstiefgarage mit entsprechendem Bodenaufbau ermöglicht. Bei einem höheren Versiegelungsgrad können in Verbindung mit Maßnahmen zum Baumerhalt, zur Anpflanzung von Großbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung die stadtklimatischen Auswirkungen der dichteren Bebauung im Plangebiet kompensiert werden.

Innerhalb des Planungsgebietes kann in Bereichen mit eher geschlossener Blockbebauung die

Durchlüftung erschwert werden, insbesondere in Innenhöfen. Hier gewinnen Begrünungsmaßnahmen der Höfe, der Dachflächen und der Fassaden an Bedeutung. Entsprechende grünordnerische Vorgaben sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Im Vergleich zur Bestandssituation kompensieren die aufgeführten Maßnahmen bei Umsetzung der Planung die Auswirkungen der deutlich höheren baulichen Dichte auf das Schutzgut Stadtklima.

#### • Niederschlagswasser

Die geplante Be- und Unterbauung und die damit einhergehende umfangreiche Flächenversiegelung und Unterbauung erfordern eine ordnungsgemäße Entwässerung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz für das Projektgebiet ist trotz der Erhöhung des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet durch die geplante Regenrückhaltung auf den Dächern und der Tiefgarage, der Förderung der Verdunstung durch Versickerungsmulden und der Begrünung der Frei- und Fassadenflächen sowie einer Speicherung in einer Zisterne zur Bewässerung der Grünflächen gemäß dem Konzeptbericht zum Regenwassermanagement von einer Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz gegenüber dem Bestand auszugehen. Dies bezieht sich vor allem auf die Abnahme des Direktabflusses und eine Erhöhung der Grundwasserneubildung und Verdunstung.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Thematik der Stadtbildverträglichkeit wird ausführlich in der Begrünung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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 und weiteren Umgebung befinden sich weitere Einzeldenkmäler und Ensembles. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodendenkmäler angetroffen, besteht gemäß Art. 8 BayDSchG eine

Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Die denkmalgeschützte Paketposthalle soll künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sie wird als Sondergebiet Kultur und Freiraum in der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Durch das neue Urbane Gebiet mit Hochhäusern, das sich auch südlich der Halle entwickelt, und die neue zentrale Allgemeine Grünfläche wird sie stärker in das städtebauliche und landschaftliche Gefüge eingebunden.

Im Bauleitplanverfahren wird die Einbindung der denkmalgeschützten Paketposthalle in die geplante städtebauliche und freiraumplanerische Struktur sowie die Wirkung der künftigen Bebauung auf die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Einzeldenkmäler und geschützten Ensembles in Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange geprüft.

Eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zu den Hochhäusern kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen auf das Kulturgut kommt.

#### **Umweltbelang Energie und Energieversorgung**

Das Plangebiet liegt im Anschlussbereich für eine Versorgung mit Fernwärme. Eine Fernkälteleitung liegt im näheren Umfeld und kann bis zum Planungsgebiet verlängert werden.

Eine Untersuchung zur zukünftigen Energieversorgung des Plangebietes kommt zu dem Ergebnis, dass unter anderem eine Versorgung über die Fernwärme und die Fernkälte der SWM möglich wäre. Die konkrete Wärmeversorgungslösung muss jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden. Als sinnvoll erscheint eine Kombination aus einer Grundwassernutzung über Brunnen und Fernwärme, da dann auch der im Planungsgebiet erzeugte Strom aus Solarenergie auf den Gebäuden direkt in Wärme umgewandelt werden kann. Angesichts der sehr hohen erwartbaren Bedarfe gilt es, den Ertrag aus Solarstrom im Quartier zu maximieren.

In den nachfolgenden Planungsebenen werden neben der Festlegung von Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie auch Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien berücksichtigt.

Durch die FNP-Änderung sind unter Beachtung der o. g. Maßnahmen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Energie zu erwarten.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung Sondergebiet Postalische Nutzungen aufgrund betrieblicher Veränderungen nicht weitergeführt, jedoch die restliche Fläche als Kerngebiet entwickelt werden. Aufgrund fehlender Nutzungskonzepte wäre eine geordnete Nachnutzung für das Sondergebiet nicht gesichert und die Flächen würden vermutlich weiterhin als Lager- und Parkierungsflächen fungieren. Eine Öffnung des Sondergebietes und die Nutzung der denkmalgeschützten Paketposthalle als städtischer Freiraum wäre aufgrund fehlender ursächlicher Bedarfe sowie des hohen wirtschaftlichen Aufwandes zum Erhalt der Paketposthalle in Frage gestellt. Die Naherholungsfunktion der randlich gelegenen Allgemeinen Grünfläche bliebe erhalten. Das Planungsgebiet würde überwiegend gewerblich genutzt werden und es könnte nur ein geringer Anteil an Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund des bestehenden Baurechts und der Darstellungen im Flächennutzungsplan kann ein Erhalt des Baumbestandes und der Vegetation nicht gewährleistet werden.

#### **Geplante Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird durch die Weiterentwicklung und Umnutzung bereits bestehender Baugebiete im Rahmen der Innenentwicklung geplant und keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Mit der künftigen Darstellung als Urbanes Gebiet und dem Ziel das Quartier autofrei zu gestalten, wird eine höhere Grünausstattung als derzeit in den Kerngebieten vorgesehen erreicht werden.

Aufgrund des bestehenden Vegetationsbestandes insbesondere im Bereich der derzeit unbebauten Flächen sowie potenziellen Brut- oder Niststätten im Baumbestand (z.B. Baumhöhlen) kann es im weiteren Verfahren zu Ausgleichsbedarfen für den Natur und Artenschutz kommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist genauer zu prüfen, in welchem Rahmen es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz von Tierarten bedarf.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da die postalische Nutzung am Standort aufgegeben werden soll, eignet sich das Planungsgebiet aufgrund der zentralen Lage am S-Bahnhalte Hirschgarten und der umgebenden Wohnnutzungen für eine gemischte Nutzung aus nichtstörendem Gewerbe, Einzelhandel, kultureller Nutzung und Wohnen.

Die Planungsalternative wäre, auf Basis des gültigen Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplans Nr. 1926a, die Kerngebiete an der Wilhelm-Hale-Straße zu entwickeln. Die Nutzung des Sondergebietes könnte im Rahmen der bestehenden Darstellung gewerblich genutzt werden oder müsste einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund des hohen wirtschaftlichen Aufwandes zum Erhalt der Paketposthalle wäre eine Überführung in eine öffentliche Freiraumnutzung in Frage gestellt.

#### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung beinhaltet die im Scopingtermin nach § 2 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch festgestellten Umweltbelange.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan. Diese umfassen die Themen Verkehr, Mobilität, Schallschutz, Erschütterungen, Elektromagnetische Felder, Lufthygiene, Besonnung und Verschattung, Vegetation und Baumbestand, Fauna, Artenschutz, Altlasten, Kampfmittel, Grundwasser, Entwässerung, Klima, Energie, Stadtbildverträglichkeit und Windkomfort.

Die Auswertung von Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur und gesetzlichen Vorgaben.

Insgesamt haben sich im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes keine Schwierigkeiten

ergeben.

#### **Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 durchgeführt. Bezüglich ggf. notwendiger durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die Aussagen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan verwiesen. Dort sind keine Überwachungsmaßnahmen aufgeführt.

#### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das sogenannte „PaketPost-Areal“ befindet sich im 9. Stadtbezirk Neuhausen - Nymphenburg südlich der Arnulfstraße, nördlich und östlich des Birketwegs und östlich der Wilhelm-Hale-Straße.

Für die Entwicklung des Gebietes wurde im Benehmen mit dem Stadtrat ein Masterplanverfahren mit einem Planungsbüro durchgeführt. Dies ermöglicht eine intensivere Bearbeitungstiefe als bei einem regulären städtebaulichen Wettbewerb und die Aufgabenstellung kann nach Bedarf konkretisiert werden. Die Erarbeitung des Masterplans wurde von einem Begleitgremium beraten. Dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der fortgeschriebene Masterplan zu Grunde.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine zukünftige Darstellung des bisher als Kerngebiet mit dem Sondergebiet „Postalische Nutzung“ und einer randlich im Süden gelegenen Allgemeinen Grünfläche in ein Urbanes Gebiet mit einer Sondergebietsnutzung „Kultur und Freiraum“ sowie einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche vor.

Das Plangebiet ist aufgrund der Bahnstrecke im Süden, der umgebenden Straßenzüge sowie gewerblicher Nutzungen in der Umgebung hohen Lärmpegeln ausgesetzt. Durch die Gebietsentwicklung können Emissionen auf das Gebiet selbst und die Nachbarschaft einwirken. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

Aufgrund der im Norden des Plangebietes

verlaufenden Trambahnlinie sind zudem Beeinträchtigungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall gegeben. Zur Einhaltung der einschlägigen Anhalts- und Richtwerte sind bei der Umsetzung der Planung entsprechende Mindestabstände zur Gleisachse zu berücksichtigen oder Schutzmaßnahmen festzusetzen. Die gesetzlichen Anforderungen der 26. BImSchV im Hinblick auf elektrische und magnetische Felder werden im Zusammenhang mit der Trambahnlinie im Plangebiet zuverlässig eingehalten.

Im Hinblick auf den Wirkungsbereich Erholung ist das Planvorhaben ausschließlich mit positiven Auswirkungen verbunden, da eine zentrale Allgemeine Grünfläche mit Naherholungsfunktion und Grünverbindungen mit attraktiven Fuß- und Radwegen angelegt werden sowie die direkt anschließende Paketposthalle als Freiraum für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Der bestehende Baum- und Gehölzbestand birgt keine faunistisch relevanten Vorkommen im Planungsgebiet, es dient vorwiegend den Vögeln zur Nahrungssuche bzw. den Fledermäusen als Jagdgebiet. Auch bei den anderen untersuchten Arten wie Reptilien und Insekten wurden mit Ausnahme der Wildbienen keine oder nur wenige Individuen gefunden.

Bei Realisierung des Vorhabens wird in den Vegetationsbestand eingegriffen. Entsprechend sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendige Vergrämnungs-, Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen für ggf. entfallende Baumhöhlen und Baumspalten zu treffen.

Durch die Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Fläche in ein Urbanes Gebiet und die Verlagerung von Allgemeinen Grünflächen wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation erhöhen, gegenüber den Planungszielen des gültigen Flächennutzungsplanes aber nicht maßgeblich ändern.

Um eine hohe Durchgrünung langfristig zu sichern, sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vorgaben zur Überdeckung bzw. Begrünung von Dächern/Tiefgarage zu treffen.

Der anfallende Erdaushub wird aufgrund der Schadstoffbelastung einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden. Soweit Kampfmittel

gefunden werden, sind diese zu entfernen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch geplante Untergeschosse wird in das Grundwasser eingegriffen. Mittels Dükeranlagen können negative Auswirkungen auf das Grundwasserregime vermieden werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird bewirtschaftet und soweit es nicht verdunstet oder genutzt wird gemäß Entwässerungssatzung versickert.

Durch die Umwandlung der Kerngebiets- und Sondergebietsflächen in ein urbanes Quartier mit Hochhäusern und einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich verändert, aber nicht negativ beeinträchtigt.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen darüber hinaus zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Aufgrund der eher geschlossenen Baustrukturen wird jedoch die Durchlüftung erschwert. Für die Verbesserung des Mikroklimas kommen Begrünungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu.

Im Hinblick auf Luftschadstoffe ist von keiner relevanten Verschlechterung der lufthygienischen Situation gegenüber dem Bestand auszugehen.

Die im Planungsgebiet vorhandene denkmalgeschützte Paketposthalle wird saniert, einer neuen Nutzung zugeführt und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur durch die Neubebauung und Hochhäuser wird als maßgeblich, aber nicht negativ beeinträchtigend festgestellt.

Eine eventuelle Auffindung von Bodendenkmälern muss bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden.

Basierend auf der Betrachtung der Flächenentwicklung kann die Überplanung der randlich gelegenen Allgemeinen Grünfläche im Süden durch die zentral geplante Allgemeine Grünfläche, mit der Möglichkeit gegenüber dem Bestand Großbäume zu pflanzen, der dargestellten Grünverbindungen und der zu erwartenden Grünausstattung im Urbanen Gebiet ausgeglichen werden.

Die beabsichtigte FNP-Änderung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

#### **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

##### **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 Flächen-nutzung, 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**

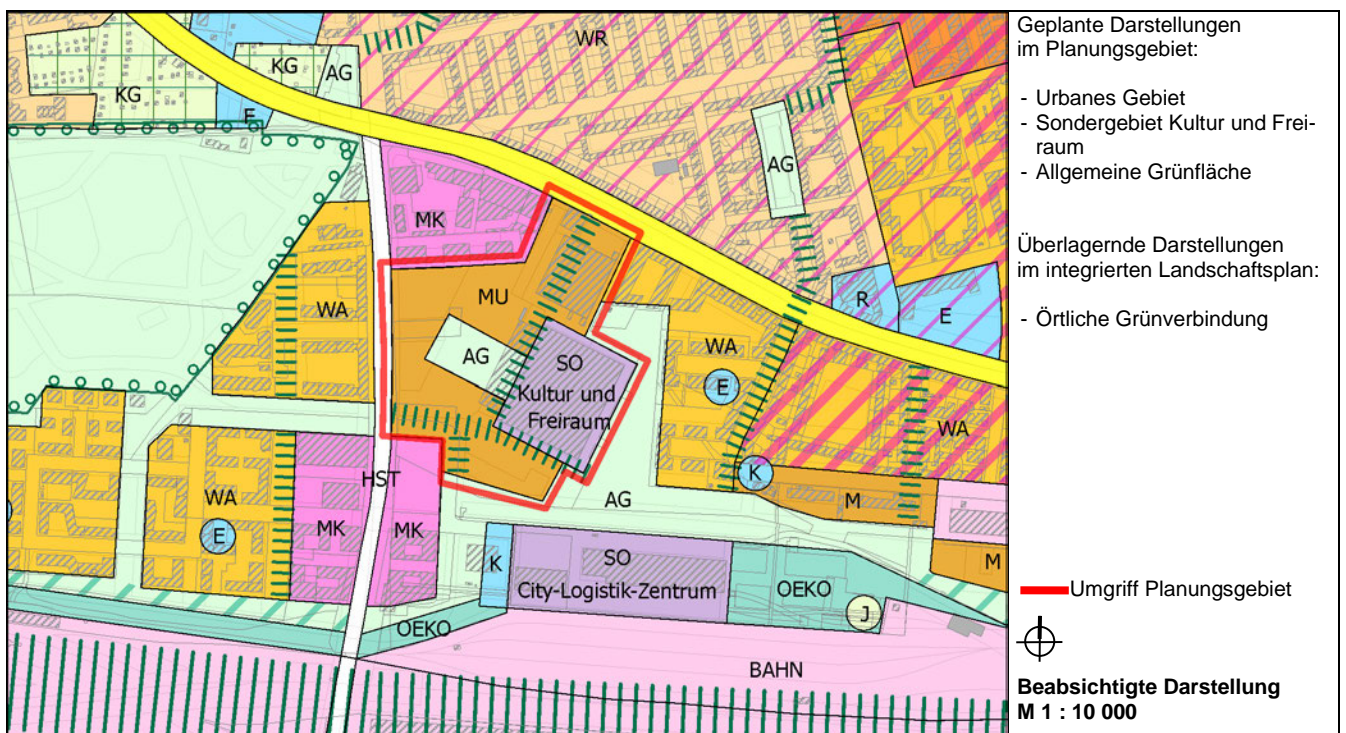
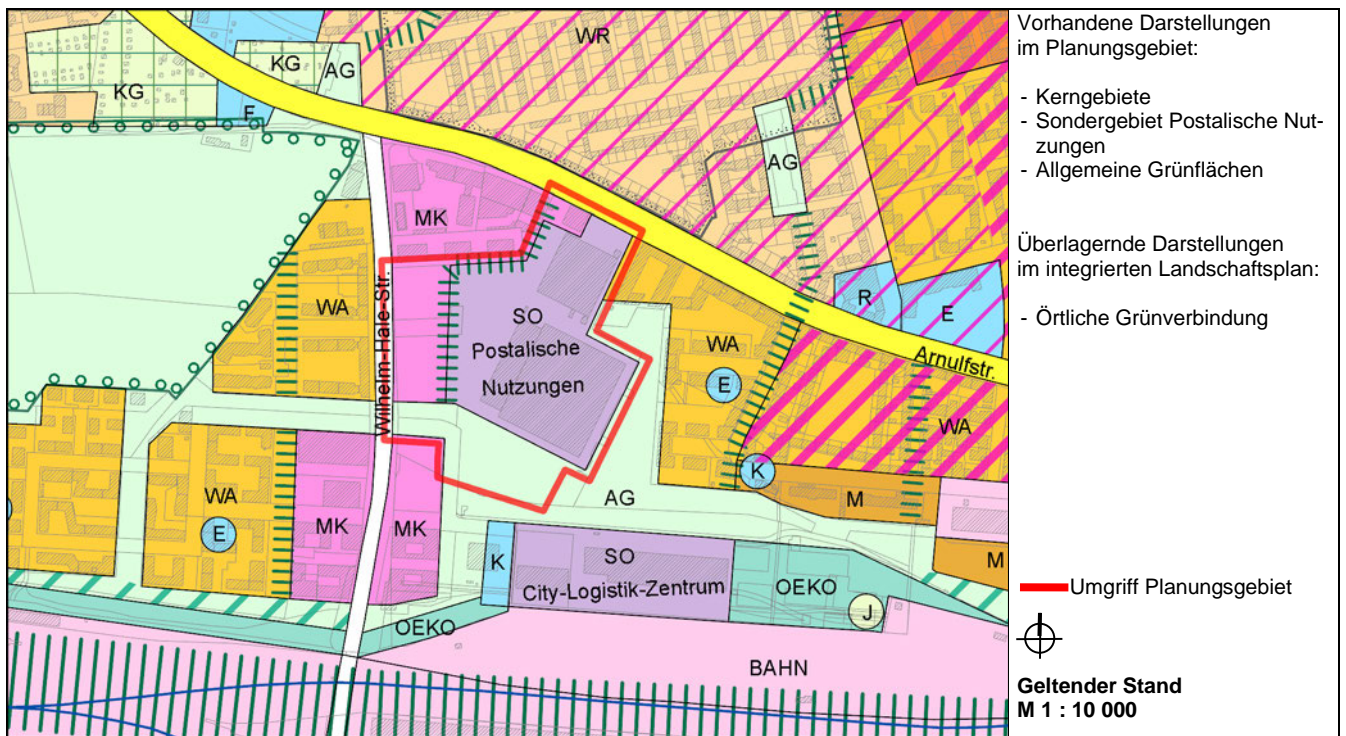
- Baumartenliste, 27.09.2023
- Bestand und Bewertung des Baumbestandes, Bestand Strukturen und Nutzung, 27.09.2023
- Strukturtypenkartierung, 08.11.2019
- Plan Eingriffsbilanzierung, 20.10.2023
- Pflege- und Entwicklungskonzept externe Ausgleichsfläche Langwied, 15.07.2024
- Naturschutzfachliches Gutachten 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 Brand-entrauchung 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

## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

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



## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/65

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

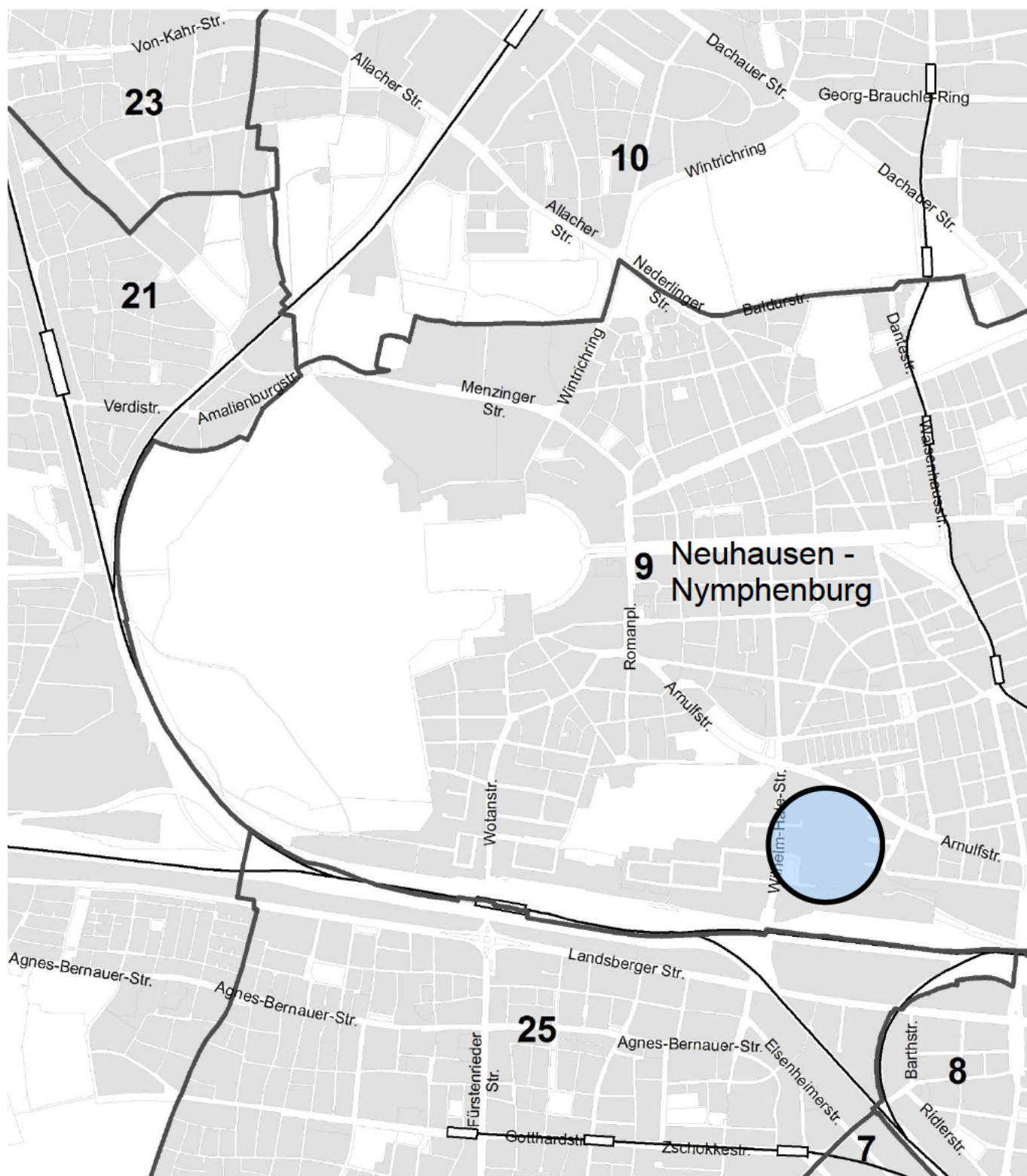
### Legende (Stand April 2022)

<b>W</b>	Wohnbauflächen
<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiete
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>WB</b>	Besondere Wohngebiete
<b>M</b>	Gemischte Bauflächen
<b>MD</b>	Dorfgebiete
<b>MI</b>	Mischgebiete
<b>MU</b>	Urbane Gebiete
<b>MK</b>	Kerngebiete
<b>G</b>	Gewerbliche Bauflächen
<b>GE</b>	Gewerbegebiete
<b>GI</b>	Industriegebiete
<b>SO</b>	Sondergebiete
SOGE	SO Gewerblicher Gemeinbedarf
SOGI	SO Industrieller Gemeinbedarf
SOEZ	SO Einzelhandel
SOFM	SO Fachmarkt
SOGH	SO Großhandel
SOM	SO Messe
SOH	SO Hochschule
SOK	SO Kultur
SOLV	SO Landesverteidigung
SOF	SO Forschung
SOBV	SO Brauereiverlagerung
	oder nach Beschriftung im Plan
<b>GB</b>	Gemeinbedarfsflächen
E	GB Erziehung
F	GB Fürsorge
GS	GB Gesundheit
K	GB Kultur
R	GB Religion
SP	GB Sport
S	GB Sicherheit
V	GB Verwaltung
WISS	GB Wissenschaft
<b>VE</b>	Ver- und Entsorgungsflächen
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
<b>P</b>	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
<b>BAHN</b>	Bahnanlagen
<b>AG</b>	Allgemeine Grünflächen
<b>SPOR</b>	Sportanlagen
<b>FRIE</b>	Friedhöfe
<b>KG</b>	Kleingärten
<b>CAMP</b>	Campingplätze
<b>SOGRI</b>	Sondergrünflächen
<b>J</b>	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche

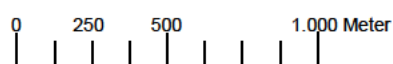
<b>SG</b>	Sonstige Grünflächen
<b>OEKO</b>	Ökologische Vorrangflächen
<b>WALD</b>	Waldflächen
<b>LW</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>GAR</b>	Flächen für den Gartenbau
	Wasserflächen
	Überschwemmungsgebiete
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Übergeordnete Grünbeziehung
	Örtliche Grünverbindung

### Nachrichtliche Übernahmen\*, Kennzeichnungen\*\* und Sonstige

	Regionaler Grünzug*
	FFH-Gebiet*
<b>KIES</b>	Vorrangfläche für Kiesabbau*
	Vorbehaltsgebiet Kies und Sand*
	Naturschutzgebiet*
	Landschaftsschutzgebiet*
	Landschaftsbestandteil*
	Wasserschutzgebiet*
	Bannwald*
	Hangkante**
	Alleen**
	Naturdenkmal*
	Gesetzlich geschützte Biotope*
	Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete*
	Ensemblebereich*
	Flächen mit Bodenbelastungen**
	Aufschüttung
	Flughafen-Bauschutzbereich*
	Hochspannungsleitung
	U- und S-Bahn
	Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)



## Lageplan

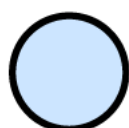


M 1 : 25.000

19.08.2025  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42

## Flächennutzungsplanänderung für den Bereich V/65

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



**Planungsgebiet**



## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **PaketPost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65**

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

### **Wiederholung Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 3

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p><b>Institution:</b> <b>Regierung von</b> <b>Oberbayern - höhere</b> <b>Landesplanungsbehörde</b></p> <p>Abteilung: SG 31.2 - Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U- Bahnen</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um den gesetzlichen Anforderungen des § 7 Abs. 10 BOStrab Rechnung zu tragen, wird das Einvernehmen seitens der TAB mit folgenden Auflagen erteilt:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>Sämtliche Arbeiten in der Nähe der Straßenbahnbetriebsanlage sind erschütterungsarm und mit</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB.</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>großer Sorgfalt durchzuführen. Die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage muss während der Bauarbeiten immer gewährleistet sein.</p> <p>Bei der Ausführung der geplanten Bauarbeiten ist zu beachten, dass durch diese Arbeiten eine Behinderung des Straßenbahnbetriebs in der Arnulfstraße und auf dem Bahnhofplatz ausgeschlossen wird. Die Befahrbarkeit des Linienweges der Straßenbahnen, sowie die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im Bereich von Spanndrähten sind grundsätzlich Fahrzeuge (Bagger etc.) mit Höhenbegrenzung einzusetzen.</p> <p>Bei Arbeiten neben den Gleis- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind bei den SWM zugelassene Sicherungsfirmen / Sicherheitsaufsichten 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)</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sowie die jeweiligen UVV für die spezifischen Tätigkeiten auf der Baustelle zu befolgen.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Länge größer als 15 m parallel zum Gleis</li> <li>- Länge größer als 2 m senkrecht zum Gleis</li> </ul> <p>Eingesetzte Leitern und Gerüste müssen isoliert ausgeführt sein und sind stets gegen unbefugte Benutzung/Betretung</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zu sichern. Fahrbare Arbeitsgeräte/Gerüste sind zusätzlich gegen Wegrollen/ Verrutschen zu sichern.</p> <p>Der Schutz gegen indirektes Berühren ist mit einer Rückleitung zur Fahrschiene mit einer Durchschlagsicherung herzustellen (Bahnerde).</p> <p>Begründung:</p> <p>Zu 1 bis 2:</p> <p>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.</p> <p>Zu 3 bis 15:</p> <p>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.</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Weitere Hinweise:</p> <p>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.</p> <p>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 vorzunehmen.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Betriebsanlagen der Straßenbahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind. Im Bauablauf sind entsprechende Zeiträume zu berücksichtigen	
2	<b>Institution: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser Gärten und Seen</b>	<p>bezüglich ihrer Anfrage vom 21.05.2025 (Einladung zur Beteiligung: PaketPost Areal – Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 §4 Abs. 2 Bau GB – Wiederholung) verweise ich auf die Stellungnahme der Bayerischen Schlösserverwaltung vom 26.08.2024:</p> <p>„Schloss und Parkanlage Nymphenburg sind in ihrer Verbindung von Architektur und Gartengestaltung ein Gesamtkunstwerk von Weltrang. Dies muss sicher nicht näher ausgeführt werden. 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.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30. 03. 2020 im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 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 nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde Ihrerseits</p>	<p>Die Stellungnahme vom 26.08.2024 behält weiter ihre Gültigkeit. Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Höhenreduzierung Stadtbildverträglichkeit Sichtraumstudie / Fächerblick</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und wurden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>zwar eine umfangreiche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) erstellt. Diese bestätigt nun deutlich unsere damalige Befürchtung. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass „die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit der geplanten Vertikalobjekte in der freien weiträumigen Anlage des Schlossrondells mit großer Intensität wahrnehmbar sein wird“ (s. Seite 222 der SUV) zieht dann aber die falsche Schlussfolgerung, nämlich „dass die Besonderheit und die Integrität des Ortes und seiner freiräumlichen Qualitäten dadurch jedoch nicht maßgeblich beeinträchtigt werden“.</p> <p>Aus unserer Sicht als zuständiger Fachbehörde ist diese Schlussfolgerung falsch und würde einen schweren Abwägungsfehler darstellen, sofern sie im weiteren Verfahren beibehalten wird. Die abschließende Beurteilung, ob bzw. inwieweit die im Rahmen der SVU erkannten Beeinträchtigungen für Schloss, Schlossrondell und Ensemble Nymphenburg unkritisch oder gravierend und damit nicht hinnehmbar sind, kann nur von den zuständigen Fachbehörden (hier Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und BSV) getroffen werden. Nicht jedoch von einem externen Architekturbüro, das im Auftrag des Investors die Sichtraumstudie durchführt.</p> <p>Richtig ist dagegen folgende Schlussfolgerung: Die im Rahmen der SVU erstellten Visualisierungen verdeutlichen, „dass die ausgeprägte Zeichenhaftigkeit der geplanten Vertikalobjekte in der freien weiträumigen Anlage des Schlossrondells mit großer Intensität wahrnehmbar sein wird“ und demzufolge zu einer maßgeblichen, nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Baudenkmals Schloss Nymphenburg mit Schlosspark und</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>vor allem des Ensembles Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen führen wird.</p> <p>Die geplanten Hochhäuser würden von mehreren, relevanten Blickbezügen vom Schlossrondell aus deutlich wahrgenommen werden, insbesondere jedoch vom nahezu 180 Grad umfassenden, erhöht liegenden „Fächerblick“ von der Freitreppe des Schloss-Mittelbaus nach Osten über den Ehrenhof und die Schlossrondellbauten in die geschlossene Baumkulisse, die die dahinterliegende Bebauung ausblendet.</p> <p>Dieser seit Jahrhunderten bestehende „Fächerblick“, der noch die typischen Elemente barocker Stadtplanung wiedergibt, ist aus unserer Sicht auch ein ganz wesentlicher, schützenswerter Bestandteil des Münchner Stadtbilds, das eben nicht nur aus Elementen der Altstadt besteht, sondern darüber hinausreicht.</p> <p>Er muss von jeder weiteren Beeinträchtigung durch über der Baumkulisse sichtbarer Bebauung freigehalten werden, da diese die Symmetrie der barocken Komposition stören würde. Wir verweisen dazu auch auf die Stellungnahme des BLfD, der zufolge „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</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Bedeutung Nymphenburgs muss von Störungen dieser Art freigehalten werden“.</p> <p>Nur vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass der „Sündenfall“ des über dem Nördlichen Schlossrondell sichtbaren O2-Towers keine Rechtfertigung sein kann, den schützenswerten Fächerblick weiter und noch viel gravierender zu beeinträchtigen! Der Blick über das Südliche Schlossrondell ist bisher noch unbelastet. Da die neu geplanten Hochhäuser sowohl höher als auch wesentlich näher und darüber hinaus zusammen mindestens doppelt so breit wie der O2-Tower wären, würde dieser bisher unbelastete Blick massiv beeinträchtigt werden. Dies veranschaulichen insbesondere die Simulationen SN1 bis SN4 ab Seite 175 der SVU sehr deutlich, wobei sich bei den Simulationen SN3 und SN4 die beiden Hochhausbaukörper optisch überschneiden, was zu einem noch massiveren Erscheinungsbild führt und damit zu einer extremen Dominanz der geplanten Hochhäuser über das gesamte Schlossrondell mit seinen zweigeschossigen Kavaliershäusern und der rahmenden Baumkulisse.</p> <p>Die o. e. Bedeutung des „Rondellblicks“ auch für das Münchner Stadtbild wird in der zum Bebauungsplan gehörigen „Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung“ (SVU) nicht ausreichend gewürdigt. Sie sollte entsprechend ergänzt werden, ebenso die, ohne Beteiligung der Schlösserverwaltung erstellte, „Sichtraumstudie“ zur „Hochhausstudie“, wo der Fächerblick von der Freitreppe Nymphenburg über Ehrenhof und Schlossrondell in die geschlossene Baumkulisse vollständig fehlt.</p> <p>Eine Schwäche beider Studien besteht auch darin, dass die Visualisierungen stadtweit fast überwiegend in belaubtem</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zustand der Gehölze bzw. der Vegetation erstellt wurden. Insofern ist die Aussagekraft der SVU und auch der „Sichtraumstudie“ im Hinblick auf weite Teile des Stadtgebiets von München anzuzweifeln. In der laublosen Zeit ist von einer noch stärkeren Wahrnehmung der Hochhauskörper von Schloss und Park Nymphenburg – aber auch in der gesamten Stadt (Olympiapark, Theresienwiese mit Bavaria, etc.) – auszugehen.</p> <p>Ergänzend zu den Blickbeziehungen im Rondell werden die Hochhäuser auch vom Nordwestufer des Badener Sees aus zu sehen sein und somit auch diese wichtige Blickbeziehung im Schlosspark (mit der idyllischen, gestaffelten Szenerie von See, Monopteros und Badenburg – ein wichtiges Element des Landschaftsparks) beeinträchtigen. In Summe mit den Beeinträchtigungen im Schlossrondell ist auch das nicht hinnehmbar.</p> <p>Daher fordern wir weiterhin die Höhenfestsetzungen der Hochhäuser im Bebauungsplan auf eine Höhe von 60 Metern zu reduzieren, so dass die Hochhäuser vom Rondell aus nicht wahrgenommen werden können (im Übrigen wäre dies auch eine Höhe, die den laut Bebauungsplan verfolgten Zielen der Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit noch am ehesten entsprechen würde, wie von Prof. Thomas Auer in seinem Beitrag zu Ihrer Veranstaltung „Hoch hinaus – Nachhaltig und klimagerecht. Geht das?“ am 05.10.2021 festgestellt).</p> <p>Mit einer Reduzierung auf 60 Meter wären auch die in der SVU als vermeintlich geringfügig bezeichneten Störungen der Blickbeziehungen von der Blütenburg, dem Blütenburger</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Durchblick und an der Theresienwiese / Stielerstraße Richtung Bavaria unkritisch zu sehen.“	
3	<b>Institution: Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser Gärten und Seen</b>	<p>zu den im Betreff genannten Bauleitplänen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Forderung wurde in der vorliegenden Planungsfortschreibung abermals nicht berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde nach unserer letzten Stellungnahme Ihrerseits nun eine „Auswirkungsanalyse auf Schloss Nymphenburg“ erstellt und vorgelegt. Darin ist auch eine vergleichende Analyse mit</p>	<p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Höhenreduzierung Stadtbildverträglichkeit Sichtraumstudie / Fächerblick</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und wurden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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).</p> <p>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 <b>einzigartige</b> Blick eine der absoluten Besonderheiten der Schlossanlage Nymphenburg, und somit ein Alleinstellungsmerkmal.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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 <b>Fächerblick über die geschlossene Rondellmauer mit dahinterliegender Baumkulisse</b> in den Himmel.</p> <p>Dieser Fächerblick ist absolut einzigartig! Er ist ein wesentlicher Bestandteil des Münchner Stadtbilds, der geschützt und erhalten werden muss.</p> <p>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.</p> <p>Somit ist weiterhin festzustellen, dass die Errichtung der beiden Hochhäuser an der Paketposthalle aufgrund ihrer großen Höhe und Massivität in nur geringer Entfernung <b>zu einer nicht hinnehmbaren Beeinträchtigung der visuellen Integrität des Baudenkmals Schloss Nymphenburg mit Schlosspark und vor allem des</b></p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><b>Ensembles Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen</b> führen würde.</p> <p>Diese Beeinträchtigung kann nur vermieden werden, indem die Höhe der Hochhäuser im Bebauungsplan auf maximal 60 Meter festgesetzt wird.</p> <p>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!</p>	
4	<b>Institution: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich V/65 sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147</p>	Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit dem Bauleitplanverfahren einverstanden. Es ist nichts zu veranlassen.

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		„PaketPost-Areal“ besteht daher seitens der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern nach wie vor Einverständnis.	
5	<b>Institution: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München</b>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen, es wird jedoch ausdrücklich an den erfolgten Hinweisen mit Stellungnahme vom 26.08.2024, Gz: 65148-651pt/013-2024#587 festgehalten.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	<p>Es wurden keine weiteren Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht. Die Stellungnahme vom 26.08.2024 behält weiter ihre Gültigkeit. Diese wurde, soweit die Themen die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB betreffen, im Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültigem Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400 behandelt. Es ist nichts zu veranlassen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien wurde am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
6	<b>Institution:</b> <b>Wasserwirtschaftsamt</b> <b>München</b>  Abteilung: Abt. 1 Landeshauptstadt München	Fehlanzeige	Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht. Es ist nichts zu veranlassen.
7	<b>Institution:</b> <b>Regierung von</b> <b>Oberbayern</b>  Abteilung: Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)	<p>die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.08.2024 zu o.g. Vorhaben sowie zur entsprechenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2147 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass die Planungen aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten sind.</p> <p>Das Verfahren zur Änderung des o.g. Flächennutzungsplans wird aufgrund eines redaktionellen Fehlers im Planentwurf zur Flächennutzungsplanänderung in den Beteiligungsunterlagen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB, welches vom 25.07.2024 bis 26.08.2024 durchgeführt wurde, wiederholt.</p> <p>Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.</p> <p>Aus hiesiger Sicht ergeben sich in der Bewertung keine weiteren Aspekte. Es gilt weiterhin, dass o.g. Bauleitplanung auch in der Fassung vom 22.04.2025 aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten ist.</p>	Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen, die die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans betreffen, vorgebracht. Es ist nichts zu veranlassen.

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Der Hinweis des Sachgebiets 34.1 – Städtebau, Bauordnung vom 14.08.2024 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Hinweis</p> <p>Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).</p>	
8	<p><b>Institution:</b> <b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b></p> <p>Abteilung: Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr</p>	<p>die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Landeshauptstadt München.</p> <p>Unter Berücksichtigung des aktuellen Kenntnis- und Planstandes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26. August 2024 und halten die dort vorgebrachten Anmerkungen in den aktuellen Beteiligungsverfahren weiterhin aufrecht. Ergänzende Hinweise aus Sicht des Handwerks werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p>	<p>Es wurden keine weiteren Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht.</p> <p>Die Stellungnahme vom 26.08.2024 behält weiter ihre Gültigkeit. Diese wurde, soweit sie die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB betrifft, im Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültigem Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400 behandelt.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zu verschiedenen Lärmarten, Bestandsschutz, Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten, Erreichbarkeit des Planungsgebietes seitens der Handwerksbetriebe und Festsetzungen im Bebauungsplan betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und wurden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
9	<b>Institution:</b> <b>Deutsche Bahn AG –</b> <b>DBImm</b>	<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:</p> <p>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.</p>	<p>Es wurden keine weiteren Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht. Die Stellungnahme vom 26.08.2024 behält weiter ihre Gültigkeit. Diese wurde, soweit sie die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB betrifft, im Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültigem Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400 behandelt.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrensverfahrens wurden alle Umweltbelange, einschließlich der vom Bahnbetrieb ausgehenden Emissionen, umfassend gutachterlich geprüft. Der Bebauungsplan setzt u.a. Maßnahmen zum Schallschutz fest.</p> <p>Die Äußerungen, insbesondere zu</p> <p>Zuwegung der Baustelle der 2. Stammstrecke Anbindung an die Haltestelle Hirschgarten Festsetzungen im B-Plan</p> <p>betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB und wurden im Rahmen der Ausführungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429).</p>
10	<b>Institution:</b> <b>Regionaler</b> <b>Planungsverband</b> <b>München</b>	<p>die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.</p>	<p>Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
11	<b>Institution:</b> <b>Stadtwerke München GmbH / MVG</b>  Abteilung: Mobilitätsplanung   Stadt- und Systemplanung	<p>untenstehend finden Sie fristgerecht die Stellungnahme im Namen der SWM / MVG im laufenden Verfahren zum PaketPost-Areal "Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 und <b>Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147</b> gem. § 4 Abs. 2 BauGB":</p> <p><u>Angebotsplanung Bus</u></p> <p>Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr wird weitgehend richtig beschrieben. Wir weisen jedoch auf folgende Aspekte hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachtbuslinie fehlt: Es fehlt die Linie N44, die wie die Linie N43 die Haltestelle Wilhelm-Hale-Straße bedient. Diese sollte für ein vollständiges Bild ergänzt werden.</li> <li>• Keine Busverbindung Westendstraße: Des Weiteren wird beschrieben, dass die Buslinien das PaketPost Areal mit den U-Bahnhöfen Rotkreuzplatz und Westendstraße verbinden. Zum U-Bahnhof Westendstraße gibt es jedoch keine Direktverbindung, dieser 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.</li> <li>• Kein Halt X-30: Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Expressbuslinie X30 keine zusätzliche Erschließung in dem Gebiet zur Folge haben wird, da aktuell kein Halt an der Wilhelm-Hale-Straße</li> </ul>	<p>Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen, die die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB betreffen, eingebracht. Es ist nichts weiter zu veranlassen.</p>

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>geplant wird. Aus diesem Grund empfehlen wir, dass die Verlängerung der X30 im Zuge des B-Planes nicht genannt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterirdischer Busverkehr ist kein ÖPNV: Im Kapitel 4.11 Verkehrskonzept / Verkehrliche Erschließung wird beschrieben, dass „der Busverkehr [...] unterirdisch abgewickelt“ wird. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einen Busverkehr im Sinne des öffentlichen Personennahverkehrs handelt.</li> </ul> <p><u>Infrastrukturplanung Tramausbau</u></p> <p>Die Beschreibung der Auswirkungen des B-Plan 2147 Paketpostareal auf die Straßenbahnhaltestelle Briefzentrum finden sich in im Verkehrsgutachten in der Fassung 2.1 vom 13.05.2024 nunmehr in Kapitel 8.4 (ab Seite 42) und Abbildung 16 (Seite 43).</p> <p>Das Gutachten stellt eine Anpassung der Straßenbahnhaltestelle Briefzentrum im Verlauf der Arnulfstraße dar. Unterstellt wird eine Verlängerung der Nutzlänge auf 56 m sowie die Ergänzung um eine Rampe mit 6 m (in Richtung Südosten) lediglich auf einer Seite der Nutzlänge. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung der am 03.03.2021 definierten zukünftigen Ausbaulänge für die Haltestellen im Straßenbahnnetz der Landeshauptstadt München zu begrüßen und wird daher auch mitgetragen. Anzumerken ist jedoch zur textlichen Beschreibung und der Plandarstellung, dass mit der Haltestellenverlängerung und dem barrierefreien Haltestellenausbau auf beiden Seiten der Nutzlänge eine Zugangsfläche mit 6 m Länge vorhanden</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>sein wird. Unterstellt man eine Beibehaltung der Lage der vorhandenen Furt über die Arnulfstraße, ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand ein Abstand von 6 m + 56 m + 6 m = 68 m zwischen den beiden Furten / Haltestellenzugängen.</p> <p>Neben der Verlängerung der Haltestelle wird mit dem Ausbau auf 56 m Nutzlänge absehbar auch eine Verbreiterung der Warteflächen verbunden sein, um den Anforderungen an einen barrierefreien Haltestellenausbau gerecht zu werden. Betroffen ist hiervon die (Rest)Fahrbahnbreite im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt, die absehbar auf das für den Längsverkehr der Arnulfstraße notwendige Mindestmaß angepasst werden muss. Die im Gutachten in Kapitel 10 (Seite 43) dargestellte zukünftige Fahrbahnbreite von ca. 6,40 m wird mit Blick auf die aktuelle Breite von ca. 2,48 m Haltestellenbreite und ca. 5,90 m Fahrbahnbreite im Haltestellenquerschnitt absehbar nicht realisiert werden können. Geht man von einer weiterhin zweispurigen Verkehrsführung entlang der barrierefrei ausgebauten Haltestelle mit einer Wartefläche von mindestens 2,90 m (0,80 m Klapprampe + 1,50 m Bewegungsraum Rollstuhl + 0,10 m Spritzschutz / Geländer + 0,50 m Sicherheitsraum) bzw. 3,15 m als Regelmaß (Haltestelle mit Wartehalle) aus, ist mit einem Eingriff / Entfall des Baumgrabens zu rechnen. Sind der barrierefreie Ausbau der Haltestelle und der Erhalt des Baumgrabens als zwingende Randbedingung zu unterstellen, verbleibt nur die Reduzierung auf eine überbreite Fahrspur im Bereich der Haltestelleninsel. In jedem Fall muss das Verkehrsgutachten diese Notwendigkeit berücksichtigen und einen entsprechenden</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Querschnitt mit barrierefreier Haltestelle und der resultierenden Straßenraumaufteilung darstellen.</p> <p>Darüber hinaus muss nachgewiesen werden, dass der Eventverkehr zu jeder Zeit verkehrssicher abgewickelt werden kann. Entsprechend muss das Gutachten Aussagen dazu treffen, ob die derzeitige Haltestellenbreite dafür ausreichend ist, oder ob eine Verbreiterung (über das im oberen Absatz definierten Regelmaß gemäß barrierefreien Ausbaustandards hinaus) bereits aus den planungsursächlichen Verkehren heraus erforderlich ist. Bei der Straßenraumaufteilung ist dem Rechnung zu tragen. Sofern die Prüfung ergibt, dass eine ursächliche Anpassung stattfinden muss, ist hierfür ebenfalls ein Querschnitt im Verkehrsgutachten erforderlich. Kann der Veranstaltungsverkehr nicht über die Traminfrastruktur abgeführt werden und ergibt sich daraus die Überlastung der Haltestelle, ist es denkbar den Abtransport durch Busse in hoher Taktung vorzunehmen. Hierfür wären die Haltestelle und das Planum im Haltestellenbereich, sowie in dessen Zu- und Ablauf entsprechend für den Busbetrieb umzubauen.</p> <p>Wir empfehlen zu prüfen, ob der Planungsumgriff auf die gesamte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Haltestelle (also nach Norden) erweitert werden sollte, da die Auswirkungen der Planung sich über den aktuellen Umgriff hinaus erstrecken und die Straßenraumaufteilung ggfs. planungsursächlich angepasst werden muss.</p> <p>In den Gutachten „240513_PaketPost-Areal_Ermittlung Fahrgastaufkommen.pdf“ „240417_Paketpost_Mobilitätsgutachten_Schlussbericht.pdf“ fällt auf, dass lediglich auf die Kapazität der S-Bahn-Station Hirschgarten, nicht aber auf die Kapazität der</p>	

	Einreichenden- daten	Äußerungen im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Straßenbahnhaltestelle Briefzentrum eingegangen wird. Wir bitten zu prüfen, welche Auswirkungen auf die Haltestelle Briefzentrum hinsichtlich Fahrgastaufkommen zu erwarten ist.	
12	<b>Institution: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</b>	Fehlanzeige	Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.
13	<b>Institution: Staatliches Bauamt Freising</b>	Fehlanzeige	Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.
14	<b>Institution: Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH</b>	Fehlanzeige	Es wurden keine Äußerungen und Anmerkungen vorgebracht, es ist nichts zu veranlassen.

## **Stellungnahmen zum Verfahren**

### **PaketPost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65**

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

### **Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1	1000	<p>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.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das PaketPost-Areal ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Planungsgebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Hierbei wurden, wie bei Verkehrsgutachten üblich, umliegende Planungen sowie allgemeine Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet berücksichtigt. 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.</p> <p>Insgesamt sind, wie im Umweltbericht auf Seite 10 ausgeführt, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.</p>
2	1000	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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?</p>	<p>Äußerungen u.a. zu Bebauungsdichte, Stadtbildverträglichkeit, Hochhäusern generell, Windkomfort und Lage der Hochhäuser in der Stadt betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID M1022).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
3	1001	<p>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 konterkarriert das Leitbild von München:</p> <p><b>München soll eine zukunftsfähige Stadt im Gleichgewicht sein, ein gesunder, familienfreundlicher Lebensraum.</b></p>	<p>Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Hierbei wurden, wie bei Verkehrsgutachten üblich, umliegende Planungen sowie allgemeine Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet berücksichtigt.</p> <p>Das PaketPost-Areal bietet sehr gute Rahmenbedingungen für ein multimodales und nachhaltiges Mobilitätskonzept. Die Anzahl der Stellplätze wird in den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Auflagen im Genehmigungsverfahren geregelt. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID M1022).</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung 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. Diese Ziele entsprechen denjenigen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 10661) bei dem in neuen Siedlungsgebieten gemischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung kompakt und in dichter Bauweise stattfinden sollen, was einer „Stadt der kurzen Wege“ entgegenkommt. Auch die Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ im Bereich der Wilhelm-Hale-Straße entsprechen den Zielen des STEP 2024.</p> <p>Leitbild und Ziele des Stadtentwicklungsplans der Landeshauptstadt München sind eine nachhaltige Stadtentwicklung und der Ausgleich von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen für eine Stadt im Gleichgewicht. Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt diese Ziele.</p>
4	1002	<p>1) Die beiden geplanten Türme stellen keinen besonderen Akzent in der Landschaft dar, sondern einen Dammbruch. Sie werden unweigerlich</p>	<p>Äußerungen u.a. zu Hochhäusern in München betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		weitere Türme nach sich ziehen und so München in eine gesichtslose Wolkenkratzerstadt verwandeln.	mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID M1020).
5	1002	2) 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.	<p>Im Planungsgebiet sollen ca. 3.050 Arbeitsplätze und ca. 1.190 Wohneinheiten entstehen.</p> <p>Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg setzt ausschließlich Baurecht für Gewerbenutzungen fest. Es könnten hierbei ca. 2300 Arbeitsplätze entstehen. Durch das Bauleitplanverfahren kann zusätzlich Wohnraum geschaffen werden.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung 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. Diese Ziele entsprechen denjenigen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 10661), bei dem in neuen Siedlungsgebieten gemischte Quartiere mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung zusammen stattfinden sollen, was einer „Stadt der kurzen Wege“ entgegenkommt Auch die Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ im Bereich der Wilhelm-Hale-Straße entsprechen den Zielen des STEP 2024.</p>
6	1002	3) 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 Beschäftigten zur Arbeit und nach Hause, zum Einkaufen und in die Freizeit bedeutet unweigerlich jeden Tag zusätzliches Verkehrs- Chaos in weitem Radius.	<p>Siehe auch Stellungnahme ID 1001.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Neubaugebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Alle untersuchten Knotenpunkte besitzen in allen Untersuchungsfällen noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Das ganze Vorhaben dient nur zur Bereicherung des Investors, bringt aber unterm Strich für unsere Stadt keinerlei Verbesserung.	Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ermöglicht ein zukunftsweisendes urbanes Quartier, das mit seiner ausgewogenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten, kulturellen, künstlerischen und sozialen Nutzungen sowie Einzelhandel, Hotels, Gastronomie und Sicherung der Paketposthalle für die Öffentlichkeit einen Mehrwert für München erwarten lässt.
7	1003	Diese Planung finde ich super. Herr Büschl betreibt hier ein tolles Projekt.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen.
8	1004	<p>Nach Durchsicht der zahlreichen, höchst detaillierten gründlichst erstellten Planungsunterlagen gebe ich eine durchweg positive Stellungnahme ab.</p> <p>Die weitere Entwicklung des PaketPost-Areals stellt einen großen Gewinn für den Münchenr Westen dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Zugänge, insb. mit ÖVM im Norden (Tram) und im Süden (S-Bahn) sind optimal;</li> <li>- die PaketPost-Halle ist ein schützenswertes Baudenkmal;</li> <li>- deren Weiterentwicklung als 'öffentlicher Raum' macht Sinn; und</li> <li>- die Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen schafft nicht nur Wohnraum, sondern auch kurze Verkehrswege und damit Entlastung des Verkehrs allgemein.</li> </ul> <p>Würde mich als Bewohner von Nymphenburg sehr freuen, wenn die Planung so umgesetzt werden kann.</p>	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nichts zu veranlassen.

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
9	<b>1005</b> <b>Institution: BUND</b> <b>Naturschutz in</b> <b>Bayern e.V.</b>	<p>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:</p> <p>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:</p>	<p>Die Stellungnahme vom 09.03.2023 wurde, soweit die Themen, die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB betreffen, im Billigungsbeschluss und vorbehaltlich endgültigem Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15400) Anlage 3 Tabelle 1 Nr. 35 ff behandelt. Diese waren u.a. Bürgerbegehren, zusammenhängende grüne Infrastruktur, Schutzgut Klima, Alternativenprüfung, Büroflächen, Vogelschlag und Zugvögel und Ressourcen wie Boden, Fläche und Energie.</p> <p>Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1 Abs. 7 BauGB wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München steuert das Bauleitplanverfahren im Rahmen der Planungshoheit der Stadt und erarbeitet unter planungsfachlichen Gesichtspunkten unter Einbindung diverser Fachdienststellen einen endgültigen Beschlussentwurf. Auswirkungen auf umweltrechtliche Belange werden u. a. im Rahmen des Umweltberichts untersucht, ordnungsgemäß und angemessen berücksichtigt und behandelt. Alle relevanten Erkenntnisse aus Fachgutachten sowie Beteiligungsformaten fließen in den Planentwurf ein. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die endgültige Entscheidung über eine Bauleitplanung wird nach Beratung durch die Verwaltung abschließend vom Stadtrat getroffen.</p>
10	<b>1005</b> <b>Institution: BUND</b> <b>Naturschutz in</b> <b>Bayern e.V.</b>	<p>1. Schutzgut Klima bzw. 7.2.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</p> <p>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.</p>	<p>Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wurde ein Klimafahrplan mit verpflichtenden Konzepten u.a. zum Stadtklima zugrunde gelegt.</p> <p>Der Klimafahrplan begleitete das Bebauungsplanverfahren verbindlich und behandelte die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung somit integriert und standardisiert im Planungsprozess.</p> <p>Wie in der Begründung auf Seite 4 und im Umweltbericht auf Seite 10 dargelegt, kommt es gemäß der Stadtklimaanalyse der</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 Gefahrenpotenzial 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.</p> <p>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.</p> <p>Hierin wird gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)</li> <li>• und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</li> </ul> <p>zu beschreiben.</p> <p>Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus § 13 KSG, der ebenfalls zur Ermittlung der Klimaauswirkungen eines Vorhabens verpflichtet.</p>	<p>Landeshauptstadt München sowie der vorliegenden gutachterlichen stadtklimatischen Ersteinschätzung derzeit im Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades insbesondere im Sommer zu einer starken Überwärmung am Tage und zu einer geringen nächtlichen Abkühlung. Bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen ist somit von einer ungünstigen bioklimatischen Bestands-Situation auszugehen. Den in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen kommt daher eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu.</p> <p>Für das Plangebiet ist von einem geringen morgendlichen Kaltluftvolumenstrom auszugehen. Es handelt sich daher nach der Stadtklimaanalyse um keine Kaltluftleitbahn. Die nördlich, östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete mit ihrem hohen Grünanteil, sonstigen Freiflächen sowie die südlich gelegenen Bahnanlagen haben dagegen eine deutlich höhere Bedeutung für die nächtliche Abkühlung. Der Bereich entlang der Bahngleise ist als übergeordnete Ventilationsbahn mit mittlerer Wirkung einzustufen.</p> <p>So ist bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen von einer Durchlüftung aus West/Südwest auszugehen. Aufgrund der derzeitigen randlichen Bebauung entlang der Bahnflächen liegt allerdings nur ein geringfügiges Durchlüftungspotenzial für das Planungsgebiet vor.</p> <p>Mit der Planung kommt es zu einer Reduzierung der randlich gelegenen, bioklimatisch sehr bedeutsamen Allgemeinen Grünfläche im Süden des Planungsgebietes. Dafür entsteht im Zentrum des Planungsgebietes eine Allgemeine Grünfläche mit deutlich erhöhtem Baumbestand und damit verbesserter mikroklimatischer Situation am Tage gegenüber der Ist-Situation. Innerhalb des Urbanen Gebietes ist eine umfassende Begrünung vorgesehen. Dies wird auch durch die Verlagerung des Verkehrs und der Parkierung in eine großflächige Gemeinschaftstiefgarage mit entsprechendem Bodenaufbau ermöglicht. Bei einem höheren Versiegelungsgrad können in Verbindung mit Maßnahmen zum Baumerhalt, zur Anpflanzung von Großbäumen, Dach- und Fassadenbegrünung die stadtklimatischen Auswirkungen der dichter Bebauung im Plangebiet kompensiert werden.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Innerhalb des Planungsgebietes kann in Bereichen mit eher geschlossener Blockbebauung die Durchlüftung erschwert werden, insbesondere in Innenhöfen. Hier gewinnen Begrünungsmaßnahmen der Höfe, der Dachflächen und der Fassaden an Bedeutung. Entsprechende grünordnerische Vorgaben wurden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation kompensieren die Maßnahmen bei Umsetzung der Planung die Auswirkungen der deutlich höheren baulichen Dichte auf das Schutzgut Stadtklima. Wie im Umweltbericht S. 10 ff. dargestellt, ergeben sich somit keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, so dass einer Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplans nichts entgegensteht.</p> <p>Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht bestimmenden Maßnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.</p> <p>Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 06.10.2021 die Beschlussvorlage "Klimaneutrales München bis 2035, Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung" (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) beschlossen, wonach zukünftig ein städtebauliches Energiekonzept für alle Bebauungsplanverfahren (d. h. für den Maßstab 1:1000) erforderlich sein wird. Für belastbare Ergebnisse quantitativer Berechnungen zu Treibhausgas-Emissionen ist die Ebene der Flächennutzungsplanung im Maßstab 1:10.000 nicht geeignet, da hier lediglich Gebietskategorien dargestellt werden und keine Aussagen zu Maß der Nutzung, Bauweise, verwendete Materialien etc. erfolgen. Die Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Energie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung behandelt (siehe Anlage 1, S. 7 ff.).</p> <p>Aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt sich keine Notwendigkeit zur Ermittlung der Treibhausgasemissionen im Planungsgebiet. Gemäß § 13 Abs. 1 KSG müssen Städte und Gemeinden die Aspekte des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigen. Nachweise sind</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			in einem vertretbaren Aufwand zu ermitteln, 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, Überhitzung, Starkregenereignissen und Trockenperioden zu Grunde gelegt.
11	<b>Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>  <b>1005</b>	<p>2. Freiflächenorientierungswerte</p> <p>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.</p>	Anregungen und Äußerungen zu Freiflächenorientierungswerten betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Dies wird in den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Auflagen im Genehmigungsverfahren geregelt. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1030).
12	<b>Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>  <b>1005</b>	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, 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.“	<p>Die Paketposthalle soll im Erdgeschoss als überdachter, öffentlich zugänglicher, zentraler und multifunktionaler Freiraum ganzjährig genutzt werden und soll Aufenthalts-, Sport- und Spielflächen bieten.</p> <p>Mit dem Bauleitplanverfahren werden diesbezüglich neue Wege beschritten, um trotz des begrenzten ebenerdigen Platzangebots vielfältige und abwechslungsreiche Freiräume zu schaffen.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Für das Planungsgebiet wurden alle städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Möglichkeiten genutzt, um ein angemessenes Freiraumangebot sicherzustellen.</p> <p>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.</p>
13	<b>Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>  <b>1005</b>	<p>3. Mikroklima</p> <p>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. 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.</p> <p>Der BN fordert die Berücksichtigung von Klimaszenarien und Extremwetterereignissen unter Einbeziehung eines weiteren Szenarios mit mehr Grünflächen entsprechend der Freiflächenorientierungswerte.</p>	<p>Siehe Stellungnahme Schutzgut Klima unter ID 1005 Nr.10.</p> <p>Tiefergreifende Anregungen und Äußerungen zur mikroklimatischen Studie betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1030 Nr. 90).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
14	<b>Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>  <b>1005</b>	<p>4. Vogelschlag an Gebäuden</p> <p>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.</p> <p>5. Beleuchtung</p> <p>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.</p> <p>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.) Nachtabstaltung oder dimmbare Systeme lässt sich die Lichtverschmutzung weiter reduzieren.</p> <p>Grundsätzlich sollten sich die Festsetzungen und die Maßnahmen immer am derzeitigen Stand der Wissenschaft orientieren.</p>	<p>Im Umweltbericht wird auf Seite 9 knapp auf die Thematiken Vogelschlag und Beleuchtung wie folgt eingegangen. Dabei sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umwelt-verträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt. Bezogen auf die Darstellungen des geltenden FNP ergeben sich unter der Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durch die beabsichtigte FNP-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p> <p>Die Äußerungen bezüglich Beleuchtung betreffen jedoch nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874) Tabelle 1 ID 1024.</p>
15	<b>Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V.</b>  <b>1005</b>	<p>Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.</p>	<p>Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im endgültigen Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 bzw. im Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt und abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das Abwägungsergebnis wird den jeweiligen Betroffenen anschließend übermittelt und die Beschlüsse sind zu</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			gegebener Zeit im Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt München einsehbar.
16	<b>Bürgerinitiative Allach Living 1006</b>	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.	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die identische Stellungnahme ging im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung beim (§ 3 Abs.2 BauGB) Verfahren Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 ein. Hier führen wir explizit nur die Anregungen und Äußerungen auf, die auch die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betreffen. Alle Anregungen und Äußerungen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1031 Nr. 1, 32, 67, 82, 83, 84 und 85).</p> <p>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 nach unserer Einschätzung eine angemessene und zumutbare Möglichkeit geschaffen, sich umfassend zu informieren und fristgerecht Stellung zu nehmen.</p>
17	<b>1006</b>	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 besonderem Verfahren darauf hinweisen, dass die juristische Klärung zu vielen Punkten noch ausstehend ist. Insbesondere die Gültigkeit Bürgerentscheid „Hochhausstop“ ist nicht nur gesellschaftlich und moralisch ein Thema. Folgende Punkte bewerten wir besonders kritisch .	<p>Der Landeshauptstadt München ist das Gerichtsverfahren über das Bürgerbegehren „HochhausSTOP“ bekannt.</p> <p>Die Veröffentlichungen der Landeshauptstadt München zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden rechtskonform erstellt.</p> <p>Für eine Prüfung durch die Aufsichtsbehörde ergeben sich keine Anhaltspunkte. Die Flächennutzungsplanänderung wird der Regierung von Oberbayern nach § 6 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss Investoren bei der Stadtratsentscheidung und in der Verwaltung</li> </ul> <p>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 regen wir eine Prüfung durch die entsprechenden Aufsichtsbehörden an.</p>	
18	1006	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umwelt, Klima und Luftströme</li> </ul> <p>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.</p>	<p>Klimaschutz und -anpassung sind für Politik und Verwaltung in München unverändert von großer Bedeutung. Im Bauleitplanverfahren wurden die klimatischen und sonstigen Auswirkungen der Planung umfassend gutachterlich geprüft. Zur Bewältigung von Konflikten trifft der nachfolgende 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.</p> <p>Die Äußerungen bezüglich Bautätigkeit betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Kaltluftleitbahn des Stadtentwicklungsplans.</p> <p>Die Versiegelungsbilanz erhöht sich durch die Planung des Paketpostareals nur geringfügig, da hier im Bestand schon ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden ist.</p> <p>Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1 Abs. 7 BauGB wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München steuert das Bauleitplanverfahren im Rahmen der Planungshoheit der Stadt und erarbeitet unter planungsfachlichen Gesichtspunkten unter</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Einbindung diverser Fachdienststellen einen endgültigen Beschlussentwurf. Auswirkungen auf umweltrechtliche Belange werden u. a. im Rahmen des Umweltberichts untersucht, ordnungsgemäß und angemessen berücksichtigt und behandelt. Alle relevanten Erkenntnisse aus Fachgutachten sowie Beteiligungsformaten fließen in den Planentwurf ein. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die endgültige Entscheidung über eine Bauleitplanung wird nach Beratung durch die Verwaltung abschließend vom Stadtrat getroffen.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme Schutzgut Klima unter ID 1005 Nr.10.</p>
19	1006	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förderung durch die Stadt München</li> </ul> <p>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-Einkommensgrenzen entsprechend eng ausgelegt sind. Aber auch hier ist der Beschluss bereits gefallen vor Bauauslegung, so dass eine Ausführung keinen Sinn mehr macht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bürgerinitiative Hochhausstop</li> </ul> <p>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-Entscheid den Willen der Bevölkerung missachtet.</p>	<p>Der Grunderwerb durch die Planungsbegünstigte ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, eine Stellungnahme hierzu ist nicht möglich.</p> <p>Die Anregungen und Äußerungen u.a. zu Hochhäusern, Bürgerinitiative HochhausSTOP, Prestigeobjekt und Bauentscheid vor Bauauslegung, betreffen nicht unmittelbar die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1031).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Aus diesem Grund erübrigen sich auch alle Stellungnahmen. Sie haben bereits im Vorfeld und sichtbar ohne Ihre Bürgerschaft entschieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestige vor Sinn</li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauentscheid vor Bauauslegung</li> </ul> <p>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 der richtigen Linie sind. Die Bürgerschaft hat dieses Programm nicht mehrheitlich gewählt.</p>	
20	1006	<p>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.</p>	<p>Äußerungen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden im endgültigen Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 bzw. im Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt und abgewogen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Die Beschlüsse sind zu gegebener Zeit im</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Ratsinformationssystem der Landeshauptstadt München einsehbar. Darüber erfolgt eine gesonderte Information. Die Bestimmungen des Datenschutzes sind dabei zu beachten.
21	1007	<p>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.</p> <p>Im Detail sind dies:</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
22	1007	<p><u>Amtsblatt der Landeshauptstadt München – Nr. 13/2025</u></p> <p>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 diese finale Reduzierung gewinnt man den Eindruck, dass vorab Planungen veröffentlicht wurden, welche die Akzeptanz des Bauprojekts bei der Bevölkerung erhöhen sollten.</p>	Die Planung löst mit der Wohnnutzung Bedarf für Kindertagesstätten und Grund- und Mittelschulplätze aus, die gemäß den Bevölkerungsprognosen errechnet werden. Die aktuellen Berechnungen ergeben einen Bedarf an 3 Kindertagesstätten.
23	1007	<p><u>Gesamtdatetei Billigungsbeschluss V65</u></p> <p>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.</p>	Der Grundschulbedarf kann an der Grundschule an der Hirschbergstraße nachgewiesen werden, da dort eine Erweiterung vorgesehen ist. Bisher ist dieses Gebiet zum Sprengel der Grundschule an der Helmholtzstraße zugeordnet, da die Grundschule an der Hirschbergstraße aber näher gelegen ist und die Aufnahme der Bedarfe aus dem PaketPost-Areal durch eine Erweiterung möglich ist, ist eine Umsprengelung vom Sprengel Helmholtzstraße zum Sprengel Hirschbergstraße geplant. Die kurzzeitig angedachte Interimsgrundschule im PaketPost-Areal ist somit nicht erforderlich. Die

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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?!</p> <p>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.</p>	<p>Mittelschulversorgung soll an der MS Alfonsstraße bzw. innerhalb des Mittelschulverbunds Neuhausen-Schwabing abgedeckt werden</p> <p>Der Bedarf für die weiterführenden Schulen wie Realschule und Gymnasium wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht errechnet, da die Bedarfe stadtweit und aufgeteilt in 5 Stadtbereichen (Mitte, Ost, West, Süd und Nord) betrachtet werden. Dies wird zweijährig in der Fortschreibung der Münchner Schulentwicklungsplanung für die öffentlichen Realschulen und Gymnasien dargelegt, zuletzt im April 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12748). Dort wird aufgezeigt, dass an fast allen Gymnasien im Westen bauliche Maßnahmen beschlossen, geplant oder in Entwicklung sind. Auch am erwähnten städtischen Käthe-Kollwitz-Gymnasium ist eine Erweiterung geplant. Einige Erweiterungsmaßnahmen befinden sich im Bau, wie am städtischen Adolf-Weber- oder Rupprecht-Gymnasium oder sind bereits abgeschlossen wie beispielsweise am Karlsgymnasium. Für Realschulen und Gymnasien existieren keine Schulsprengel und die Schule kann frei gewählt werden. Umgekehrt besteht kein Recht auf Aufnahme in eine bestimmte Schule. Die nächste Fortschreibung der Münchner Schulentwicklungsplanung ist in Vorbereitung. Eine ausreichende Versorgung für das neue Baugebiet ist gegeben.</p>
24	1007	<p>Und wo wir einmal bei den Kindern sind: 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,</p>	<p>In der Paketposthalle wird ein durchgehend 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. Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen Freiraumverbund.</p> <p>Die Äußerungen bzgl. der Spielflächen betreffen nicht die Regelungs-</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		ist im Übrigen jedoch nicht untersucht. Letztendlich wird sich die Nutzung der umliegenden Spielplätze deutlich erhöhen. Mit ist nicht verständlich, warum man hierfür im Bebauungsplan nicht entsprechende öffentliche, allen zugängliche Flächen vorsieht.	und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).
25	1007	<p>Planzeichnung Entwurf/Anlage 2 Lageplan</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Die Äußerungen u.a. bzgl. Planzeichnung Bebauungsplan und der Geschossflächenzahl betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).
26	1007	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 CO <sub>2</sub> -Emissionen des geplanten Bauprojekts einsparen. Dies würde auch die umstrittenen hohen Türme aus der Welt schaffen – die, wenn	<p>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, soziale Infrastruktur auch Büroflächen.</p> <p>Die darin zulässige Geschäfts- und Büronutzung entspricht auch den Zielen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V 10661), in dessen Karte Wirtschaft die Fläche um die Wilhelm-</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p>	<p>Hale-Straße mit der Signatur und somit mit dem Planungsziel „Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ versehen ist.</p> <p>Das PaketPost-Areal ist eines der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebauliche Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadtweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung u.a. auch mit Büronutzung unerlässlich.</p> <p>Die Anzahl der Büros entsprechen nicht der Regelungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.</p>
27	1007	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Äußerungen u.a. bzgl. der unmittelbaren Nachbarschaft, der Höhe der Türme, des Bürgergutachtens, der Halle als Freiraum, der Verdichtung, der bezahlbaren Wohnungen, der sozialen Durchmischung, der Koexistenz von Fahrrad und Fußgänger*innen und die Forderung nach einem städtebaulichen Wettbewerb betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>unpassend sind, könnten bei einer entsprechenden Reduktion der Hotel- sowie Büroflächen mühelos auf das Höhenniveau der umliegenden Gebäude reduziert werden. So würden sie sich viel besser in die Umgebung einfügen und auch nicht die Sichtachse Nymphenburger Schloss beeinträchtigen.</p> <p>Im Detail hat das Bürgergutachten hinsichtlich der Gestaltung des Paketpostareal im Übrigen dahingehend votiert, dass nicht das Masterplan-Verfahren verwendet, sondern ein städtebaulicher Wettbewerb ausgerufen wird. Diesem Votum sollte auch gefolgt werden.</p> <p>Ich zitiere Seite 65 des Gutachtens:</p> <p>"STÄDTEBAULICHER WETTBEWERB</p> <p>Die Gruppe sprach sich dafür aus, für die Gestaltung des PaketPost-Areals nicht mehr das Masterplan-Verfahren zugrunde zu legen, sondern einen städtebaulichen Wettbewerb auszurufen.</p> <p>Die Grundüberlegungen der Gruppe dazu lauteten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Die Halle wird als Freiraum kommuniziert, trotz Einbauten (Bühne), trotz Lichtgassen</li> <li>► Die jetzige Planung liefert eine enorme Verdichtung, die aber auch anders erreicht werden könnte</li> </ul> <p>bietet zu wenig grüne Freiflächen</p> <p>liefert zu wenig bezahlbaren Wohnraum</p> <p>Ist ein Prestigeobjekt, das...</p> <p>...unnötigen Büroraum und unnötige Hotelflächen schafft</p> <p>macht eine soziale Durchmischung sehr schwierig</p> <p>liefert nicht mal eine sichere Koexistenz von Fahrrad und Fußgänger</p>	<p>Insgesamt bildet die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen Freiraumverbund. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>► 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!"</p>	
28	1007	<p>Weiterhin fallen nach meiner Kenntnis bisherige Standplätze für Mülltonnen für Glas, Papier, Dosen, Kunststoff, Verpackungen weg, obwohl diese bislang regelmäßig gut gefüllt sind. Auch hierfür sollten – nicht zuletzt auf Grund der zusätzlichen Anwohner – Ersatzplätze eingeplant werden.</p>	<p>Die Äußerungen zur Entsorgung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>
29	1007	<p><u>Verkehrsgutachten</u></p> <p>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 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</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten mit einem Prognosehorizont 2035 erstellt. Alle untersuchten Knotenpunkte besitzen noch ausreichende Kapazitätsreserven, um das Verkehrsaufkommen abzuwickeln.</p> <p>Die expliziten Anregungen und Äußerungen zum Verkehrsgutachten betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032)</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auch die Auswirkungen der mehrere Tausend zusätzlichen Tram-Nutzer pro Tag werden überhaupt nicht untersucht. Die Tram-Bahnen sind zu den Stoßzeiten bereits jetzt regelmäßig voll, sodass häufig Senioren sowie Eltern mit Kinderwagen spätere Bahnen abwarten müssen.</p> <p>Schlussbericht Seite 18 f. – Unklar bleibt, warum hier keine Großveranstaltungen von bis zu 10.000 Besuchern untersucht werden (vgl. Mobilitätsgutachten Schlussbericht Seite 52 f.).</p> <p>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</p>	

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>Weiterhin sind auf dem Nachbargrundstück in unmittelbarer Nähe dieses Knotenpunktes zwei weitere Gebäude mit über 35.000 m<sup>2</sup> Bürofläche geplant. Dies führt zu zusätzlichen Verkehrsteilnehmern, welche in diesem Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt sind.</p>	

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wechsellparkplätze für den Hol- und 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.</p> <p>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.</p>	
30		<p>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</p>	<p>Das Planungsgebiet weist insgesamt eine sehr gute Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) auf. Die Anbindung an den ÖPNV besteht in erster Linie über den S-Bahnhof Hirschgarten an der Friedenheimer Brücke. Zusätzlich ist das Gebiet im Norden an der</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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 Beobachten 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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 &amp; vollständiges Gutachten ersetzt werden sollte. Auch</p>	<p>Arnulfstraße durch Straßenbahnlinien sowie an der Wilhelm-Hale-Straße durch Busverbindungen erschlossen.</p> <p>Die expliziten Anregungen und Äußerungen zu Auswirkungen auf den ÖPNV betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		das Bürgergutachten hatte schon auf Grund des „Verkehrskonzeptes“ mit einem Verkehrskollaps gerechnet.	
31		<p><u>Mobilitätsgutachten</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schlussbericht Seite 26 – Die vorgesehenen erlaubten Haltedauern sind ebenfalls ein Beispiel dafür, wie unrealistisch die Annahmen sind und wie alles schön gerechnet 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 Hotelparkplätze umparkt.</p> <p>Schlussbericht Seite 35 – Die geplanten Fahrradstellplätze als Doppelparker auszuweisen sollte dringend überdacht werden, da dies</p>	<p>Es liegt ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vor.</p> <p>Wie in der Begründung auf Seite 6 dargestellt, bietet das PaketPost-Areal sehr gute Rahmenbedingungen für ein multimodales und nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Priorisierung auf abgasfreie Fahrzeuge und dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad – und Fußverkehr). Die erforderliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erfolgt grundsätzlich über die Stellplatzsaturierung der Landeshauptstadt München. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Mobilitätsangebote kann die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Wohnungsbau reduziert werden. Mit diesen soll die quartiersbezogene Mobilität auch ohne Besitz eines eigenen Autos möglich sein und somit einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsfähige Mobilität beitragen. Insgesamt kann für die geplante Entwicklung des PaketPost-Areals von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.</p> <p>Die expliziten Anregungen und Äußerungen zum Mobilitätsgutachten betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nicht fahrradfreundlich ist. Erfahrungsgemäß haben Kinder, Frauen und Senioren mit den hohen Plätzen große Schwierigkeiten, da hierfür eine gewisse Größe und Kraft notwendig sind.</p> <p>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).</p> <p>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 entsprechend Konflikten und Verkehrsgefährdungen zwischen Radfahrern und Fußgängern führen. Hinzu kommt dort noch die Querung der dritten Tiefgarageneinfahrt. Fahrradfreundlich ist anders.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>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.</p> <p>Schlussbericht Seite 52 ff. – Option B ist – wegen Überquerung der Bahngleise – von der Deutschen Bahn abhängig, welche bekanntermaßen für solche Maßnahmen überhaupt nicht aufgeschlossen ist. Damit ist Option B völlig unrealistisch und reine Augenwischerei.</p> <p>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 Radfahrsituation auf der Friedenheimer Brücke bereits jetzt nicht ausreichend ist (gleichlautend auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf Seite 51 in der Gesamtdatei Billigungsbeschluss V65).</p> <p>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).</p> <p>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</p>	

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
32	1007	<u>Schalltechnische Untersuchung</u>  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 Lärmbelastungen zu rechnen ist.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in dem sowohl die Vorbelastungen als auch Neubelastungen durch Verkehrslärmgeräusche sowie Anlagen- und Veranstaltungslärm innerhalb des Plangebietes, einschließlich der schutzbedürftigen Nachbarschaft, untersucht wurden. Wie in der Begründung und im Umweltbericht auf den Seiten 7 und 13 des Flächennutzungsplanes thematisiert, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung daher im Planungsgebiet zum Schutz der künftigen Bebauung Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie vor Anlagenlärm aus der Umgebung zu treffen. Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete sind organisatorische Regelungen in Bezug auf die Nutzung und Öffnung der Paketposthalle sowie für Zu- und Ausfahrten, sofern diese sich gegenüber bestehenden Wohngebieten befinden, zu treffen. Auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Bewältigung von Konflikten und negativen Auswirkungen getroffen, damit im Planungsgebiet selbst sowie im Umfeld gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
33	1007	<u>Auswirkungsanalyse Schloss Nymphenburg</u>  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 expliziten Anregungen und Äußerungen zur Auswirkungsanalyse Schloss Nymphenburg und Verschattungsanalyse betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><u>Verschattungsanalyse</u></p> <p>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 Paketposthall 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.</p> <p>Weiterhin ist eine konkave Gebäudegestaltung geplant. Da solche Fenster regelmäßig mit reflektierender Folie beschichtet werden, ergibt sich hier ein Linseneffekt. Dieser wurde nach unserem Kenntnisstand nicht untersucht und sollte daher unbedingt geprüft werden.</p>	
34	1007	<p>Gesamtfazit:</p> <p>Zusammenfassend darf ich Sie also bitten, aus den folgenden Gründen den Bebauungsplan des Paketposthallen-Areals anzupassen:</p> <p>Die Zielgröße an Freiflächen von 20m<sup>2</sup> 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.</p>	<p>Die Anregungen und Äußerungen zu Freiflächen-Orientierungswerten, Kompensationsmaßnahmen und Dichte betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p>


Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
35	1007	Zudem sollte bei diesem Projekt auch der Stadtratsbeschluss zur Grünflächenerhaltung vordringlicher beachtet werden.	<p>Das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten – München mit Bedacht gestalten“ wurde am 01.03.2023 in der Vollversammlung des Stadtrats behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08833). Der Stadtrat hat gemäß Art. 18a Abs. 14 S. 1 GO die Forderungen des Bürgerbegehrens mehrheitlich übernommen. Das Ziel des Bürgerbegehrens ist die dauerhafte Erhaltung der Allgemeinen Grünflächen, die im Flächennutzungsplan als Allgemeine Grünflächen dargestellt sind, sowie aller öffentlichen Grünanlagen, die Teil der städtischen Grünanlagensatzung sind. 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. Es verbleibt dem Stadtrat jedoch in jedem einzelnen Bauleitplanverfahren ein gesetzlich garantierter Handlungsspielraum. Das bedeutet, dass auch eine Änderung des geltenden FNPs hinsichtlich der dargestellten Allgemeinen Grünflächen im Rahmen der Abwägungsentscheidung eines konkreten Bauleitplanverfahrens weiter zulässig ist, allerdings nur unter Beachtung der getroffenen Zielvorgabe / Grundsatzentscheidung („Erhalt der Allgemeinen Grünflächen“); Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt weiterhin das übergeordnete Ziel einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung insbesondere durch Sicherung einer qualitativ hochwertigen Freiraumkulisse. Als Ersatz für die Reduzierung der südlichen Allgemeinen Grünfläche wird eine im Planungsgebiet zentral gelegene, qualitativ und leistungsfähig zu gestaltende Allgemeine Grünfläche mit angrenzenden multifunktionalen Platzflächen geschaffen.</p>
36	1007	<p>Die geplante Höhe der Gebäude fügt sich nach wie vor nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Es liegt eine gestörte Sichtachse im Zusammenhang mit dem Nymphenburger Schloss vor.</p> <p>Hotel – und Büroflächen sind angesichts aktueller Immobilitätstrends überdimensioniert.</p>	<p>Die Anregungen und Äußerungen zu Höhe, Sichtachse, benachbarte Bebauung, Dichte, Bürger*innengutachten und Brennwirkung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).</p> <p>Die Darstellung im FNP als Urbane Gebiete (MU) ermöglicht ein</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Aus den vorliegenden Dokumenten wird nicht ersichtlich, dieser Bebauungsplan mit dem geplanten Bau von zwei weiteren Gebäuden direkt daneben abgestimmt ist.</p> <p>Eine sinnvolle und gemeinhin akzeptierte Planung für Spielmöglichkeiten der dort wohnenden Kinder ist bislang nicht ersichtlich.</p> <p>Es gibt bislang keine öffentlich bekannten Planungen für ausreichend Schulplätze für die dort wohnenden Kinder.</p> <p>Die vom Investor angedachte Geschossflächenzahl übersteigt mit 4,6 deutlich die im Baugesetzbuch vorgesehene Geschossflächenzahl für Urbanes Gebiet!</p> <p>Das Bürgergutachten hält die Planungen des Investors für ungeeignet und schlägt daher einen städtebaulichen Wettbewerb vor.</p> <p>Es gibt keine Untersuchungen der Brennwirkung der geplanten konkaven Gebäude.</p> <p>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.</p>	<p>Quartier mit Wohnen sowie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Die darin zulässige Geschäfts- und Büronutzung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlagen Nr. 20-26/ V 10661), in dessen Karte Wirtschaft die Fläche um die Wilhelm-Hale-Straße mit der Signatur und somit mit dem Planungsziel „Weiterentwicklung bestehender Handels- und Dienstleistungsstrukturen“ versehen ist.</p> <p>Das PaketPost-Areal ist eins der wenigen gut erschlossenen, innenstadtnahen Gebiete, die für eine städtebaulichen Entwicklung noch zur Verfügung stehen. Es bietet sich hier an, ein innovatives und innerstädtisches Quartier mit stadweiter und überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Dazu ist eine ausgewogene, vielfältige, dem innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmischung u.a. auch mit Büro- und Hotelnutzung notwendig.</p> <p>Die Anzahl der Büros entsprechen nicht der Regelungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme Spielmöglichkeit Kinder ID 1007 Nr. 24, soweit es die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung betrifft.</p> <p>Die Planung löst mit der Wohnnutzung Bedarf für Grund- und Mittelschulplätze aus, die gemäß den Bevölkerungsprognosen errechnet werden. Der Grundschulbedarf kann an der Grundschule an der Hirschbergstraße nachgewiesen werden, da dort eine Erweiterung vorgesehen ist. Die Mittelschulversorgung soll an der MS Alfonsstraße bzw. innerhalb des Mittelschulverbunds Neuhausen-Schwabing abgedeckt werden</p> <p>Der Bedarf für die weiterführenden Schulen wie Realschule und Gymnasium wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht errechnet, da die Bedarfe stadtwweit und aufgeteilt in 5 Stadtbereichen (Mitte, Ost, West, Süd und Nord) betrachtet werden. Dies wird zweijährig in der Fortschreibung der Münchner Schulentwicklungsplanung für die öffentlichen Realschulen und Gymnasien dargelegt, zuletzt im April 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>V 12748). Dort wird aufgezeigt, dass an fast allen Gymnasien im Westen bauliche Maßnahmen beschlossen, geplant oder in Entwicklung sind. Auch am erwähnten Städt. Käthe-Kollwitz-Gymnasium ist eine Erweiterung geplant. Einige Erweiterungsmaßnahmen befinden sich im Bau wie Städt. Adolf-Weber- oder Rupprechtgymnasium oder sind bereits abgeschlossen wie beispielsweise am Karlsgymnasium. Für Realschulen und Gymnasien existieren keine Schulsprengel und die Schule kann frei gewählt werden. Eine ausreichende Versorgung für das neue Baugebiet ist somit gegeben.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Verkehrs- und ein Mobilitätsgutachten erarbeitet. Im Verkehrsgutachten wurde auf Basis bundesweit anerkannter und gültiger Richtlinien die Verkehrserzeugung durch das Planungsgebiet berechnet und das zukünftige Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das umgebende Straßenverkehrsnetz mit Prognosehorizont 2035 ermittelt. Hierbei wurden, wie bei Verkehrsgutachten üblich, umliegende Planungen sowie allgemeine Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse im Stadtgebiet berücksichtigt</p>
37	1007	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Der Erdgeschossbereich der Paketposthalle soll vorwiegend nicht kommerziell und flexibel und multifunktional nutzbar sein.</p> <p>Über ein Betreiberkonzept wird ein weitestgehend konsumfreies Angebot an verschiedenen Nutzungen sichergestellt, u.a. Aufenthaltsbereiche, urbane Sport- und Bewegungsflächen, Kunst- und Kulturangebote sowie Kinderspiel.</p> <p>Die konkrete Gestaltung der Halle im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen soll im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes erarbeitet werden.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Kultur und Freiraum ermöglicht diese Entwicklung im darauffolgenden Bebauungsplanverfahren.
38	1007	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.	Die Anregungen und Äußerungen zur Entsorgung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1032).
39	1008	<p>PaketPost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65 (S 3 Abs. 2 BauGB):</p> <p>Das PaketPost- Areal liegt etwa 1 km westlich des Bereichs Arnulfstr./Donnersberger Brücke dem Hitze-pol Münchens. Die Dichte und Höhe der geplanten Bebauung des PaketPostAreals behindert die Luftbewegung von Westen und verstärkt so den Hitze-pol Arnulfstr./Donnersberger Brücke. Gesundheitliche Schäden durch einen Hitzeanstieg sind beim Fehlen oder Verringerung der Kühlung durch Westwindströmungen eine Folge der geplanten Bebauung.</p> <p>Deshalb soll die ehemalige ‚Allgemeine Grünfläche‘ mit ‚Örtlicher Grünverbindung‘ (siehe Flächennutzungsplan) als Zone und Verbindung zwischen dem Hirschgarten und dem Arnulfpark nicht dichtest, wie geplant durch Bebauung unterbrochen und versiegelt werden, sondern großzügig als Kompensation für eine Bebauung entsiegelt und begrünt werden. Diskutierte Fassaden- oder Dachbegrünungen sind nachweislich kein adäquater Ersatz für Grünflächen.</p>	<p>Die Allgemeine Grünfläche wurde mit einem Urbanen Gebiet überplant. Als Ersatz wird eine im Planungsgebiet zentral gelegene Allgemeine Grünfläche (Quartierspark) dargestellt, die kleiner ist. Die Qualität der Allgemeinen Grünfläche wird sich aufgrund der geplanten Baumpflanzungen aus Großbäumen auch im Bereich der Unterbauung und der zentralen, lärmabgewandten Lage in der Quartiersmitte deutlich erhöhen.</p> <p>Insgesamt bilden die zentral gelegene Allgemeine Grünfläche mit der Paketposthalle und der östlich anschließenden Allgemeinen Grünfläche (Postwiese) einen Freiraumverbund.</p> <p>Die bisherige Darstellung der Allgemeinen Grünfläche (AG) beinhaltete den bereits vorhandenen Birketweg. Diese Straßenfläche wird nun in die Darstellung des Urbanen Gebietes (MU) mit aufgenommen und mit der Schraffur Örtliche Grünverbindung überlagert.</p> <p>Mittels der Grünverbindungen von Ost nach West bzw. Nord nach Süd wird die Durchwegung des Planungsgebietes und die Anbindung zu den bestehenden allgemeinen Grünflächen sowie angrenzenden Wohngebieten sichergestellt.</p> <p>Zum Thema Klima siehe auch Stellungnahme unter ID 1005 Nr.10.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
40	1008	<p>PaketPost-Areal - Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 (S 3 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB)</p> <p>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.</p> <p>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 geringerer Höhe (z.B. „Friends“ an der Friedenheimer Brücke) sind im weiteren Stadtviertel nicht oder kaum sichtbar. Die geplanten Zwilling-Hochhaustürme der BÜSCHL- Unternehmensgruppe sprengen durch ihr alleinstellendes Merkmal der Höhe (dominant sichtbar auch von der Donnerberger Str.) 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.“</p> <p>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.</p>	<p>Äußerungen u.a. zu Sichtbarkeit Hochhäuser, Stadtbildverträglichkeit und Dichte betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID M1023).</p> <p>Beim PaketPost-Areal handelt es sich um eine privates Projekt, so dass die Beauftragung und Finanzierung der Gutachten durch die Planungsbegünstigten erfolgt. Bereits zu Beginn des Bauleitplanverfahrens 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 städtischen Fachdienststellen. Die Erstellung der Gutachten erfolgt von unabhängigen Fachgutachter*innen gemäß den gesetzlichen Vorgaben, auf fachlich fundierter Basis und in kontinuierlicher enger Abstimmung aller Beteiligten. Die Gutachten werden abschließend von den jeweils zuständigen Referaten der Landeshauptstadt München geprüft und plausibilisiert. Die Stellungnahme, dass durch parteiische Gutachten die Abwägung – zu Lasten der öffentlichen Belange – einseitig zugunsten der privaten Belange der Planungsbegünstigten ausfällt, ist deshalb nicht zutreffend.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
41	1008	Die gesellschaftlich propagierte Herausforderung und Planung für eine Stadtentwicklung im Gleichgewicht wird missachtet.	Ziele des Stadtentwicklungsplans (STEP 2024 Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 10661) der Landeshauptstadt München sind eine nachhaltige Stadtentwicklung und der Ausgleich von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen für eine Stadt im Gleichgewicht. Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt diese Ziele.
42	1008	<p>Zur Ergänzung der Äußerungen vom 12.6.2025 in der hier folgenden Seite die Fotoaufnahme von der Nordost- Straßenseite der Hirschberg Str., vor der Donnersberger Str., Richtung Westen; vom Juni 2021. </p> <p>Mit der Visualisierung in Strichtechnik auf dem Foto die geplanten Hochhaus- Zwillingstürme auf dem PostAreal, die roten Ballons auf dem Foto sind Höhen- Begrenzungsmarkierungen der Hochhaus- Zwillingstürme, gesetzt durch die BÜSCHL- Unternehmensgruppe.</p> <p>Zur Ergänzung die Sichtbarkeit der Hochhaus- Zwillingstürme aus dem Stadtviertel Neuhausen, Illustration zur „Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Hochhaus- Ensemble auf dem PaketPost- Areal in München- Neuhausen“, einem Gutachten zur Begründung im Bebauungsplan- Verfahren. Zitat: „...werden [die Hochhaus- Zwillingstürme] die stadträumliche Situation maßgeblich verändern.“ -Anlage</p> <p>An dieser Stelle hat der Stellungnehmende ein Foto eingefügt. Die Fotoanimation zeigt eine Fußgängerperspektive von der nordöstlichen Straßenseite der Hirschberg Straße vor der Donnersberger Straße Richtung Westen im Juni 2021 aufgenommen. Es sind die roten Ballons zu sehen, die mit der Aktion des Investors die Turmhöhen symbolisieren sollten. Die Ballons dienen als Höhenbegrenzung der beiden Türme, die mittels Animation in das Foto eingebaut wurden.</p>	Diese Äußerungen bzgl. der Höhe betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1023 Nr. 3).
43	LBV München, Kreisgruppe München Stadt 1009	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	Im Umweltbericht wird auf Seite 9 knapp auf die Thematiken Vogelschlag und Beleuchtung wie folgt eingegangen. Dabei sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Eine umweltverträgliche Beleuchtung nach dem aktuellen technischen Stand ist vorzusehen. Durch geeignete Maßnahmen ist das Vogelschlagrisiko an den Glasflächen der Gebäude

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ausnahme der Kleingärten deutlich abgenommen hat (1). Die Bedrohung durch Vogelschlag an Glasfassaden ist gerade im verdichteten städtischen Raum ein ernstzunehmendes Problem.</p> <p>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:</p> <p>Die Planungen sehen derzeit Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag bei Gebäudeteilen vor, die gemäß des 2021 u.a. vom LfU erarbeiteten Bewertungsverfahrens des Vogelschlagrisikos (2) als „sehr hoch“ eingestuft werden. Dies halten wir für nicht ausreichend.</p> <p>Für einen besseren Schutz der Vögel regen wir an, die einzelnen 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zugvögel orientieren sich nachts am Sternenhimmel und am Mond. Nachts beleuchtete Hochhäuser können Zugvögel irritieren und von ihren Flugrouten abbringen (3). Die Tiere fliegen die erleuchteten Gebäude bis zur kompletten Erschöpfung an und kollidieren im schlimmsten Fall mit ihnen. In jedem</p> <p>Fall bedeutet es für den Vogel Stress und Energieverlust. Auslöser dieses Orientierungsverlustes können grundsätzlich alle hell</p>	<p>zu vermeiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen so vorgesehen werden, dass eine Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanänderung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen führt. Bezogen auf die Darstellungen des geltenden FNP ergeben sich unter der Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen durch die beabsichtigte FNP-Änderung keine relevanten Änderungen in den Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.</p> <p>Diese Äußerungen zu den Themen Vogelschlag und Beleuchtung betreffen jedoch nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1024 bzw. das darauffolgende Baugenehmigungsverfahren) verwiesen.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>erleuchteten Bereiche im Gebäude, auch im unteren Geschossbereich sein.</p> <p>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.</p> <p>1 Präsentation „Ergebnisse des Biodiversitätsmonitorings 2021-2024“ des RKU, vorgestellt am 4.11.2024;</p> <p>2 Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2023): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas; <a href="http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf">http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf</a></p> <p>3 Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof &amp; C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.</p> <p><a href="https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf">https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf</a></p>	
44	<b>Architects for Future München Deutschland e.V</b>  <b>1010</b>	<p>Zitat aus der Stellungnahme vom 20.06.2025</p> <p>....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.....</p>	<p>Die Stellungnahme vom 20.06.2025 ging im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung PaketPost-Areal Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB ein und wird im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 behandelt (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 17874 Tabelle 1 ID 1024). Die Thematik der fehlenden Barrierefreiheit der Planungsdokumente betrifft jedoch auch das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans und wird deshalb an dieser Stelle auch behandelt.</p> <p>Das Planungsdokument selbst ist nicht barrierefrei. Es bestand jedoch die Möglichkeit, während der Auslegungsphase bei der angegebenen Ansprechpartner*in zwischen 9.30 Uhr und mind. 12:00 Uhr anzurufen bzw. einen Termin vor Ort zu vereinbaren, um sich die Planungsdokumente erklären zu lassen.</p>

Nr.	ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			In der Begründung zum Planentwurf wird auf die Gutachten hingewiesen, die am Ende des Dokuments alle aufgeführt sind.



## **Anhörung des Bezirksausschusses 09**

### **PaketPost-Areal - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung im Bereich V/65**

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

### **Wiederholung Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Einreichenden- daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen - Nymphenburg</b>	der Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg hat sich im Rahmen seiner vergangenen Sitzung am 24.06.2025 mit dem im Betreff bezeichneten Beteiligungsverfahren befasst und erteilt hierzu im Rahmen seines Anhörungsrechts seine einstimmige Zustimmung.	Es wurden keine Äußerungen und Anregungen vorgebracht, vielmehr erfolgte eine einstimmige Zustimmung. Der Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks – Neuhausen – Nymphenburg wird einen Abdruck der aktuellen Sitzungsvorlage zum endgültigen Beschluss über die FNP-Änderung für den Bereich V/65 Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal erhalten.