

Telefon: 0 233 - 27298
24822
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/32 V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/56
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2203
Stephensonplatz
Schneckestraße (südlich),
Neubiberger Straße (westlich),
Unterbiberger Straße (östlich)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17678

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Überplanung des Bereichs am Stephensonplatz; Entwicklung einer gewerblich betriebenen Seniorenwohnanlage mit Pflegestation, medizinischer und physiotherapeutischer Infrastruktur, untergeordneten gewerblichen Dienstleistungsnutzungen und einem gastronomischen Angebot; städtebauliche Aufwertung des Stephensonplatzes und der Freiflächen
Inhalt	- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünord- nung für den oben genannten Bereich - Behandlung der Stellungnahme des 16. Bezirksausschusses
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Klima	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan und die Umweltprüfung die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der GGMUC Grundstücksgesellschaft München GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen. 2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2025, M = 1 : 5.000 , schwarz umrandete Gebiet zwischen der Schneckestraße, Neubiberger Straße und Unterbiberger Straße ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2203 Stephensonplatz, Schneckestraße, Neubiberger Straße, Unterbiberger Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Telefon: 0 233 - 27298
24822
Telefax: 0 233 - 24215

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung - Planungsgruppe
Bezirk Ost (Stadtbezirk 16)
PLAN-HA II/31P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/32V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/56
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2203
Stephensonplatz
Schneckestraße (südlich),
Neubiberger Straße (westlich),
Unterbiberger Straße (östlich)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 17678

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 03.12.2025 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	4
2.1. Lage im Stadtgebiet und aktuelle Nutzung	4
2.2. Planungsrechtliche Ausgangslage	4
2.3. Planungsgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	7
2.4. Städtebauliche Situation	7
2.5. Naturhaushalt	7
2.6. Landschaftsplanerische Grundlagen/ Flora und Fauna	8
2.7. Erholung	9
2.8. Verkehrliche Erschließung	9

2.9. Vorbelastung	11
2.10. Infrastruktur	12
3. Planungsziele und Konzept des Vorhabens- und Erschließungsplanes	12
3.1. Vorhabengebiet Teil - Gebäude und Freianlagen	14
3.2. Vorhabengebiet Teil - Stephensonplatz, öffentliche Verkehrsfläche, Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Biotopvernetzung)	25
4. Städtebauliche Kennwerte zum vorhabengezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung	28
5. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag auf Erteilung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens	29
6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)	32
Beteiligung des Bezirksausschusses	32
II. Antrag der Referentin	37
III. Beschluss	38

Telefon: 0 233 - 27298
22426
22671
Telefax: 0 233 - 24215

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung Stadtplanung -
Planungsgruppe Bezirk Ost
(Stadtbezirk 16)
PLAN-HA II/31 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/32 V

**Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/56
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2203
Stephensonplatz
Schneckestraße (südlich),
Neubiberger Straße (westlich),
Unterbiberger Straße (östlich)**

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 17678

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet M=1:50.000
2. Übersichtsplan M=1:5.000
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan
4. Antrag der Vorhabenträgerin
 - 4.1. Übersichtsplan M=1:1000
 - 4.2. Lageplan Dachaufsicht M=1:1000
 - 4.3. Schema Nutzungsverteilung o.M.
 - 4.4. Ansichten und Schnitte M=1:750
 - 4.5. Auswirkungen verschiedener serieller/modularer Bausysteme M=1:500 / 1:200 / 1:100
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach vom 23.09.2025

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.12.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nrn. 3 und 13 der Geschäftsordnung der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im

Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

1. Anlass der Planung

Mit dem vorliegenden Projekt soll in integrierter, gut angebundener Lage ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Seniorenpflegeeinrichtungen im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach sowie in München und Umgebung geleistet werden. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bedarf resultiert aus dem demographischen Wandel, denn auch in München wird mit einem überproportional steigenden Anteil von pflegebedürftigen Menschen gerechnet.

Im Jahr 2019 hat die Rosengruppe (Unternehmensgruppe, die seit 1970 Bestandsentwickler und Betreiber von Pflegeeinrichtungen ist), dass überwiegend bahngewidmete Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs sowie das Empfangsgebäude des S-Bahnhofs Perlach mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung erworben. Gemeinsam mit der GGMUC Grundstücksgesellschaft München GmbH (Vorhabenträgerin) und der GGDUS Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG ist sie Eigentümerin des Areals am S-Bahnhof Perlach (Stephensonplatz) im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach.

Mit der erfolgten Freistellung der Hauptfläche von der Bahnwidmung begann in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München (LHM) und auf Basis eines Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses des Stadtrates (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05130 vom 06.07.2022) die konzeptionelle Planung für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Standorts mit folgendem Nutzungsschwerpunkt:

- Schaffung einer modernen Seniorenanlage, bestehend aus ca. 300 Pflegeappartements unterschiedlicher Größe und einer Pflegestation mit ca. 60 Betten, mit zugehöriger medizinischer und physiotherapeutischer Infrastruktur sowie untergeordneten gewerblichen Dienstleistungsnutzungen, Gemeinschaftseinrichtungen und einem öffentlich zugänglichen Restaurant.
- Entstehung von attraktiven und hochwertig gestalteten Freiflächen für Bewohner*innen, Besucher*innen und Mitarbeiter*innen, welche ebenfalls öffentlich genutzt werden können, unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes sowie von Lärmschutzanforderungen.
- Erstmalige Herstellung der Funktion des Stephensonplatzes als städtischer und öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und als sozialer Treffpunkt mit der am Stephensonplatz situierten Seniorenanlage mit adressbildendem Charakter.
- Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes im Zusammenhang mit der Entwicklung - das Gebäude selbst ist jedoch nicht im Planungsumgriff des Bebauungsplans inkludiert, da es bahngewidmet ist und auch bleibt.
- Stärkung der Funktionen des Stephensonplatzes/S-Bahnhofs Perlach als Mobilitätsknoten und Ausbau der ÖPNV- und Mobilitäts-Angebotes.

Das Planungsgebiet weist derzeit ein uneinheitliches Erscheinungsbild auf, das durch

verschiedene Nutzungen geprägt ist. Dazu gehören das denkmalgeschützte Bahnhofsempfangsgebäude (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), die von altem Baumbestand gesäumte, befestigte Fläche der Bahnhofsvorfahrt (Teil des Stephensonplatzes), die Park-&-Ride-Anlage (P+R-Anlage) sowie die private Grünfläche mit Baumbestand zwischen der Schneckestraße und dem Stephensonplatz. Insgesamt ist die Gestaltung des Stephensonplatzes und des Bahnhofsumfelds mit dem Zugang zum S-Bahn-Haltepunkt Perlach wenig ansprechend und bietet erhebliches Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung.

Konkurrierendes Gutachterverfahren

Um qualitätvolle Planungskonzepte als Basis für die weitere Bauleitplanung zu finden, wurde im Mai 2023 ein zweistufiges konkurrierendes Gutachterverfahren ausgeschrieben. Sechs Planungsteams, die sich jeweils aus Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen zusammengesetzt haben, nahmen daran teil.

Wesentliche Anforderungen an die Planungen waren das Einfügen in den städtebaulichen Kontext, adäquate, differenziert ausgerichtete Grundrisse gemäß dem Pflegeheim-Betreiberkonzept mit lärmgeschützten Freiräumen sowie Nachhaltigkeits-, Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte.

Ein bedeutender Teil der Aufgabenstellung bestand darin, dass die Teams nutzungskonforme Planungsvarianten, die u.a. eine serielle und/oder modulare Bauweise berücksichtigen, für die Hochbaurealisierung dieser Seniorenanlage entwickeln sollten.

In der ersten Stufe entwickelten sie städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Grundkonzepte. Die Jury aus unabhängigen Fachleuten, Vertreter*innen der Vorhabenträgerin, des Stadtrats, des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach und der Fachdienststellen der LHM wählte drei Teams für die zweite Stufe aus, in welcher die Entwürfe konkretisiert wurden.

Nach einem intensiven, interaktiven Planungsprozess mit über 50 Mitwirkenden sowie zwei ganztägigen Jurysitzungen – ergänzt durch Fachworkshops zum Betreiberkonzept der Spezialimmobilie – tagte die Jury am 12.07.2024 und sprach eine einstimmige Empfehlung für den Entwurf des Büros Johannes Kaufmann und Partner, Dornbirn, in Zusammenarbeit mit Planstatt Senner, München, aus. Dieser Entwurf soll im weiteren Verfahren als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen.

Den empfohlenen Entwurf lobte die Jury insbesondere aufgrund der Gliederung des Gebäudekörpers in vier versetzte Volumina und deren übersichtliche Erschließung. Auch der einladende Eingangsbereich wurde hervorgehoben, ebenso die gleisbegleitende Biotopfläche mit Fußweg und gestalteten Sitzbereichen. Im Inneren des Gebäudes schafft die räumliche Vielfalt der Flurzonen zahlreiche Begegnungsorte. Zudem stehen Dachgärten im 1. Obergeschoss den Bewohner*innen als attraktive, lärmgeschützte Freiflächen zur Verfügung.

Die Vorhabenträgerin wird sich am empfohlenen Entwurf orientieren und reichte -

nach eingehender Konsultation und Abwägung mit der Stadtverwaltung über die Verfahrensart - auf dieser Basis den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB bei der LHM ein.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet und aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtbezirk 16 Ramersdorf - Perlach im Südosten der LHM. Es besteht aus dem Vorhabengebiet sowie den Straßenflächen der Schneckestraße und der Neubiberger Straße jeweils bis zur Straßenmitte. Das Planungsgebiet wird nördlich von der Schneckestraße und südlich vom Flurstück (Flst.-Nr. 702) der Bahngleise mit der S-Bahn-Station Perlach begrenzt. Westlich grenzt ein bestehendes Wohngebiet an. Die südlich des Planungsgebiets verlaufende Gleisanlage der Deutschen Bahn mit der S-Bahnlinie S5 Pasing-Kreuzstraße und der S-Bahn-Haltestelle Perlach trennt die südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sowie eine Sportanlage vom Ortskern Perlach. Östlich an das Planungsgebiet angrenzend führt die Neubiberger Straße auf den jetzigen höhengleichen Bahnübergang zu, welcher jedoch nur von Fuß- oder Radverkehr genutzt werden kann. Hier soll langfristig eine Fuß- und Radweg-Unterführung entstehen.

Das Planungsgebiet setzt sich derzeit aus verschiedenen heterogenen Teilzonen zusammen: Die größte Fläche, die ehemalige Güterverladerampe Perlach, ist eine unbebaute und brachliegende Fläche. Abgesehen vom denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäude, das nicht Teil des Planungsgebiets ist, wird eine weitere Teilfläche als P+R-Anlage mit 50 Stellplätzen sowie für eine Car-Sharing-Station genutzt. Dieser Parkplatz wird im weiteren Verlauf stillgelegt und auf den im März 2024 eröffneten P+R-Anlage am S-/U-Bahnhof Neuperlach Süd verlegt. Zudem befindet sich eine private Grünfläche mit Baumbestand entlang der Buszufahrtsstraße zum Bahnsteig. Die Zufahrt zum Bahnhof verläuft ebenfalls durch das Planungsgebiet und dient gleichzeitig als Zugang für die Buslinie 196 zum S-Bahnhof Perlach.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangslage

Folgende übergeordnete Instrumente und Konzepte sind für die Entwicklung der Seniorenanlage relevant:

Perspektive München – Stadt im Gleichgewicht

Das Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ ist Grundlage für eine nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklung der LHM im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“: Die Perspektive München formuliert für München u.a. die Ziele einer Stadt der kurzen Wege mit stadt- und klimaverträglicher Mobilität, des Erhalts der sozialen Mischung, bezahlbaren Wohnraums sowie einer flächensparenden, klimaangepassten und möglichst klimaneutralen Siedlungsentwicklung. Dabei soll eine ausreichende Versorgung mit qualitativvollen Erholungs- und Freiflächen und sozialer Infrastruktur gewährleistet werden. Das Planungsgebiet liegt im Handlungsraum 6 Neuperlach, für den mit dem integrierten Handlungsraumkonzept eine Art fachübergreifendes Handbuch für die zukünftige Stadtentwicklung vorliegt. Auf nähere Erläuterungen unter <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:59c55ef6-f33c-459f->

a5b20fd408f62e1c/20220512_IHRK_Neuperlach-web.pdf) sowie auf den Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats zum Integrierten Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 6 Neuperlach (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04389 vom 19.01.2022) wird verwiesen.

Darüber hinaus wurde am 04.05.2022 das Projekt „Creating NEBourhoods Together – Neuperlach“ des Münchner Konsortiums als eines von fünf Leuchtturmprojekten zum Neuen Europäischen Bauhaus (NEB) ausgewählt. „NEBourhoods“ baut auf den Zielen und Maßnahmen des Handlungsraums auf und unterstützt Neuperlach und die angrenzenden Gebiete darin, eine nachhaltige, inklusive und attraktive Innovationslandschaft der Zukunft zu werden.

Stadtentwicklungsplan STEP 2024

Die „Perspektive München“ wird auf der räumlichen Ebene ergänzt durch den neuen Stadtentwicklungsplan (STEP), Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 02.10.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10661. Hier werden räumliche Strategien und Zielsetzungen in den Handlungsfeldern Freiraum, Mobilität, Wohnquartiere, Wirtschaft, Klimaanpassung, Klimaschutz und regionale Kooperation aufgezeigt, mit denen die Entwicklung der wachsenden LHM im Sinne einer „Stadt im Gleichgewicht“ nachhaltig gestaltet werden kann.

Als übergeordnetes, gesamtstädtisches Leitbild der räumlichen Stadtentwicklung soll der STEP bei der Entwicklung des Stephensonplatz berücksichtigt werden.

Der STEP kann in Überlagerung der Handlungsfelder räumliche Zielkonflikte aufzeigen, die auf konkreteren räumlichen Betrachtungs- und Planungsebenen zur Klärung gebracht werden können. Er lässt hier keine Zielkonflikte erkennen.

Klimaneutrales München 2035

Mit dem Beschluss der Vollversammlung „Klimaneutrales München bis 2035 - Ziele und Umsetzungsstrategie des Referats für Stadtplanung und Bauordnung“ vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Dieser verfolgt das Ziel der prozessbegleitenden Integration der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung in Bebauungsplanverfahren. Dabei gilt für Neuplanungen das Planungsziel, ein mindestens klimaneutrales und klimaresilientes Quartier anzustreben.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung der LHM sind der nördliche Teil des Planungsgebiets sowie der nördlich angrenzende Teil der Schneckestraße als Allgemeine Grünfläche (AG) und der daran angrenzende südliche Bereich als Bahnanlage mit einem öffentlichen Parkplatz dargestellt. Westlich des Planungsgebietes stellt der FNP Allgemeines Wohngebiet (WA), nördlich und östlich ein Reines Wohngebiet (WR), überlagert mit der landschaftsplanerischen Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dar. Südlich der Bahnstrecke stellt der FNP Gewerbegebiet und südöstlich Mischgebiet (MI) dar, beides überlagert von der landschaftsplanerischen Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Seniorenanlage ist die Änderung des FNP für den Bereich des Planungsgebiets

erforderlich.

Mit Beschluss vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 09071) hat der Stadtrat das Bürgerbegehren „Grünflächen erhalten“ angenommen. In der Planung ist daher die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche im Flächennutzungsplan umfänglich zu prüfen.

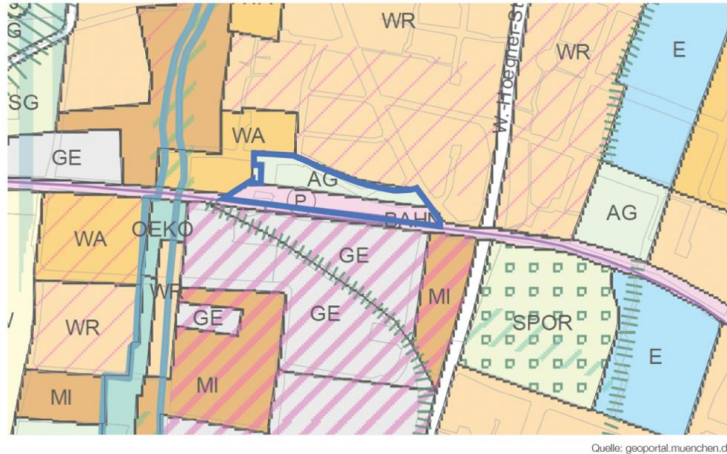


Abb.1: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Quelle: bgsm, basierend auf Geoportal.muenchen.de

Der FNP ist im Bereich des Bebauungsplangebietes gemäß den neuen Zielsetzungen (siehe Ziffer 3) des vorliegenden Beschlussentwurfes zu ändern. Die notwendige Änderung wird in einem Parallelverfahren zeitgleich zum Bauleitplanverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. xxxx durchgeführt.

Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich im Umgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. A 1060 von 1975, der jedoch in diesem Bereich nicht weitergeführt wurde. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1060g an, welcher entlang der Schneckestraße ein WA festsetzt. Im nördlichen Teil ist WR bzw. MI ausgewiesen.

Da das bestehende Planungsrecht die geplante Nutzung nicht zulässt, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung erforderlich.

Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der LHM von 2019 sieht die Sicherung der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen für Perlach/Neuperlach vor. Hierzu gehört die Stärkung der einzelnen Nahbereichszentren, um die wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten. Mit der Entwicklung der Seniorenanlage wird diese Zielstellung berücksichtigt.

Bestehende Widmungen

Im Zuge eines Entwidmungsverfahrens der Deutschen Bahn AG (DB AG) wurden die Flurstücke Nr. 702/2, 702/39 und 702/48 (Gemarkung Perlach) von Bahnbetriebszwecken freigestellt (ehemalige Güterbahnverladerampe Perlach). Das Flurstück Nr. 539 (Gemarkung Perlach) mit dem Bahnhofsgebäude und einer Trafostation bleibt aufgrund darin vorhandener bahnbetrieblich erforderlicher

Einrichtungen für Bahnbetriebszwecke gewidmet. Dieses Flurstück wird aus dem Planungsgebiet ausgenommen. Die zukünftige Einrichtung einer kleinflächigen Laden- / Dienstleistungsnutzung im Bahnhofsgebäude entspricht einer bahnkonformen Nutzung.

Die notwendige Zuwegung von der Schneckestraße zum Bahnhofsgebäude und S-Bahnhof (Flst.Nr. 702/47, Gemarkung Perlach) wurde herausparzelliert und bleibt vorerst für Bahnbetriebszwecke gewidmet, um die Erreichbarkeit des S-Bahnsteigs für Bus- und Bahnkunden sicherzustellen. Im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Zuwegung zum „Stephensonplatz“ ist geplant, einen Teilbereich der Platzfläche künftig als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen. Die DB AG sowie das Eisenbahnbundesamt (EBA) wurden bereits über das Vorhaben und die damit verbundenen Vorteile für den Bus- und Bahnbetrieb informiert. Es wurde vereinbart, mit Fortgang des Planungsverfahrens Einzelheiten zur Ent- bzw. Umwidmung der künftig öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.

2.3. Planungsgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Es besteht aus dem Vorhabengebiet mit Stephensonplatz sowie den Straßenflächen der Schneckestraße und der Neubiberger Straße jeweils bis zur Straßenmitte.

Das Vorhabengebiet selbst umfasst die Flurstücke 539/2, 702/2, 702/39, 702/47, 702/48, 702/49, 702/50, 702/51, 702/52 und 702/53 in der Gemarkung Perlach mit insgesamt ca. 1,4 ha, die sich im Eigentum der Investorin befinden.

Die derzeitig bahngewidmete private Zufahrtsfläche zum Bahnhofsempfangsgebäude/Bahnzugang, die im Zuge des Bebauungsplans entwidmet und zu öffentlichen Verkehrsflächen umgewidmet werden soll, wird im Verfahren zunächst nachrichtlich dargestellt.

2.4. Städtebauliche Situation

Nördlich und westlich des Planungsgebiets grenzt neben Mehrfamilienhausbebauung mit zum Teil bis zu vier Geschossen auch Einzel- und Doppelhausbebauung in Zeilenstruktur an. Der historische Ortskern von Perlach liegt in nördlicher Richtung etwa 400 m entfernt. Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 300 m, springt die Typologie der Einfamilienhausbebauung und der Mehrfamilienhaus- und Zeilenbaustrukturen über in den Maßstab der Großsiedlung Neuperlach. Südöstlich befindet sich ein Schul- und Sportgelände. Südlich der Bahntrasse besteht Gewerbenutzung mit heterogenen Baustrukturen.

2.5. Naturhaushalt

2.5.1. Naturraum, Topografie und Grundwasser

Das Planungsgebiet ist überwiegend eine Brachfläche (ehemalig gewerbliche Bahnnutzung) und Teil des Naturraums „Perlacher Schotterzunge“. Es ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 541,7 m ü. NHN 2016. Nur die private Grünfläche befindet sich in einer Senke mit einem Höhenunterschied von ca. 1,5 m. Das generell von Süden nach Norden fließende Grundwasser weist einen mittleren Grundwasserstand (MW) von etwa auf 531,5 m ü.NHN, d.h. ca. 10,2 m unter

Geländeoberkante, bei Hochwasserstand (HW1940) auf ca. 536,2 m ü.NHN, d.h. ca. 5,3 m u. Geländeoberkante, auf.

2.5.2. Boden und Versiegelung

Die Bereiche der Straßen und die Parkplatzflächen sind zum größten Teil versiegelt (mit Ausnahme der Baumgräben). Der östliche Teil des Planungsgebiets besteht aus Altgrasbeständen auf Kies- bzw. Schotterfläche (rückgebautes Schienennetz/Güterbahnverladerampe; ehemals gewerbliche Bahnnutzung) und wird daher als teilversiegelt betrachtet. Die unversiegelten Flächen des Planungsgebiets sind mit Bäumen bestanden. Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet (ohne Straßenflächen der Schneckestraße und der Neubiberger Straße) beträgt ca. 50 %.

2.5.3. Klima

Aufgrund der Lage in der Nähe von Flächen mit hohem Kaltluftvolumenstrom und der Ausstattung mit Baumbestand haben das Planungsgebiet selbst sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Westlich vom Planungsgebiet verläuft eine bedeutende Kaltluftleitbahn von Süden in Richtung Norden (Hachinger Tal). Die Grünfläche westlich der Hofer Straße in südöstlicher Lage des Planungsgebiets liefert kalte Luft in hohem bis sehr hohem Maße. Die nördlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind bioklimatisch günstig, das südlich gelegene Gewerbegebiet ist bioklimatisch weniger günstig. Auf der Fläche des heutigen Stephensonplatzes (westlicher Teil des Planungsgebietes) sind nur geringe Kaltluftvolumenströme zu beobachten. Das Kaltluftströmungsgeschehen findet vorrangig am östlichen Rand des Areals statt.

Durch den vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad (ca. 50%) im Baugebiet ist davon auszugehen, dass im Bestand ein relativ naturnaher Wasserhaushalt vorliegt, sodass anfallendes Regenwasser größtenteils verdunsten kann und verzögert versickern wird und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet.

2.6. Landschaftsplanerische Grundlagen/ Flora und Fauna

Baum- und Gehölzbestand

Das Planungsgebiet befindet sich bis auf einen Teil der bahnrechtlich gewidmeten Fläche (Zuwegung von der Schneckestraße zum Bahnhofsgebäude) innerhalb der geltenden Baumschutzverordnung (BaumSchVO) der LHM.

Das Planungsgebiet ist von umfangreichem Baumbestand geprägt. Der Großteil der Bäume ist mit einer mittleren bis guten Vitalität eingestuft worden und zeichnet sich durch verschiedene Arten (Mischbestände) sowie Altersgruppen aus. Der Altbau Bestand besteht überwiegend aus Arten wie Ahorn, Esche, Fichte und Kastanie, mit Stammumfängen von ca. 0,80 m bis 1,90 m. Die alleeartigen Baumbestände entlang der Schneckestraße und der zentralen Zufahrt zum Bahnhofsgebäude sind ortsbildprägend. Ältere Bäume erfüllen wertvolle Habitatfunktionen v.a. für Vögel und Fledermäuse und sind somit artenschutzrechtlich relevant. Eine Teilfläche des Baumbestandes ist als Biotop-Entwicklungsflächen Hecke (SWH) eingestuft.



Abb. 2.: Baumbestandskartierung,

Quelle: bgsm basierend auf Baumbewertung von Treeconsult, März 2021

Weitere Biotopstrukturen

Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes haben sich auf ehemaligen Bahnbetriebsflächen Rohbodenstandorte mit Pioniervegetation sowie Altgras- und Ruderalfluren entwickelt. Sie erfüllen im Zusammenhang mit den angrenzenden Gleisanlagen Funktionen für den Biotopverbund magerer Standorte zwischen dem westlich gelagerten Landschaftsschutzgebiet (LSG) am Hachinger Bach und den Biotopen südöstlich des Bahnübergangs. Aufgrund diverser Störungen und Zwischennutzungen entsprechen sie derzeit jedoch nur eingeschränkt den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogramms. Die Bedeutung für den Artenschutz – v.a. für Insekten, Amphibien und Reptilien - ist durch vertiefende Untersuchungen auf Basis der aktuellen Relevanzprüfung im weiteren Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Ein (ehemaliger) Altgrasbestand nördlich der Gleisanlagen ist als Biotopentwicklungsfläche (SGB) dargestellt. Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

2.7. Erholung

Innerhalb des Planungsumgriffs ist keine öffentlich nutzbare Grünfläche vorhanden. Die Freiflächen des Planungsgebiets haben aufgrund fehlender Zugänglichkeit und Nutzbarkeit und der Lärmeinwirkungen durch die Bahnanlage keinen Erholungswert.

2.8. Verkehrliche Erschließung

2.8.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet wird über die Schneckestraße erschlossen. Diese befindet sich in einer Tempo-30-Zone. Die Autobahn A8 verläuft ca. 1 km westlich in Nord-Süd-Richtung. Über die Unterbiberger Straße – Sebastian-Bauer-Straße - Fasangartenstraße bzw. Weidener Straße besteht im Westen Anschluss an das

Hauptstraßennetz (Unterhachinger Straße und weiter zur Autobahn A8), im Osten kann über die Neubiberger Straße und die Putzbrunner Straße das übergeordnete Straßennetz erreicht werden.

PKW-Stellplätze befinden sich sowohl mit Unterbrechungen bzw. alternierend beidseitig straßenbegleitend in der Schneckestraße als auch auf dem kostenpflichtigen P+R-Anlage mit 50 Stellplätzen innerhalb des Planungsgebiets. Die P+R-Anlage kann aufgrund der Eröffnung der Anlage in Neuperlach Süd im März 2024 im Planungsgebiet stillgelegt bzw. an den S-/U-Bahnhof Neuperlach Süd verlagert werden.

2.8.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet wird durch die S-Bahnlinie S7 und die Stadtbuslinie 196 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Unmittelbar am Stephensonplatz befindet sich der S-Bahn-Halt Perlach. Nordöstlich in ca. 700 Meter Entfernung befindet sich die U-Bahn-Station Therese-Giehse-Allee, welche eine weitere Verkehrsanbindung in Richtung Münchner Innenstadt ermöglicht. S-Bahn und Bus verkehren derzeit jeweils im 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestelle liegt direkt am Stephensonplatz nahe dem barrierefreien Bahnsteigzugang und muss im Zuge der geplanten Bebauung verlegt werden. Am östlichen Ende des Planungsgebiets (Neubiberger Straße) wurde 2018 ein weiterer Bahnsteigzugang errichtet, auch ein direkter Zugang zur S-Bahn von der Südseite (Unterbiberger Straße) ist seitdem möglich.

Der Freistaat Bayern hat mit der DB AG eine Planungsvereinbarung zum Ausbau der S7 zwischen München-Giesing und Kreuzstraße geschlossen. Eventuelle Auswirkungen auf das Planungsgebiet und benachbarte Projekte, wie die zukünftige Planung der Fuß- und Radwegunterführung an der Neubiberger Straße, können erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen zum S-Bahnausbau beurteilt werden, welche derzeit nicht existieren.

2.8.3. Fuß- und Radverkehr

Die Schneckestraße weist beidseitig Gehwege mit baumbestanden Grünstreifen auf. Entlang der östlich gelegenen Neubiberger Straße verläuft ein Radweg, der teilweise von einem baumbestanden Grünstreifen begleitet wird. Anschlüsse bestehen in Richtung Osten parallel der Bahn über den Gertrud-Kückelmann-Weg sowie nach Süden über die Bahntrasse und als wassergebundene, teilweise informelle Verbindungen mit Anbindung an die Bezirkssportanlage Süd, zum Gewerbegebiet an der Hoferstraße sowie zur Nailastraße. Es besteht ein höhengleicher beschränkter Bahnübergang. Westlich des Bahnhofsgebäudes verbindet eine begrünte Wegeverbindung das Planungsgebiet mit der Unterbiberger Straße. Da das umliegende Straßennetz in einer Tempo-30-Zone liegt, weist es mit Ausnahme der Neubiberger Straße keine straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen auf.

Gemäß dem noch aktuellen Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr (VEP-R 2002) ist die Schneckestraße als Nebenroute ausgewiesen, die Achsen Sebastian-Bauer-Straße – Unterbiberger Straße und Neubiberger Straße – Gertrud-Kückelmann-Weg – weiter Richtung Carl-Wery-Straße fungieren jeweils als Haupttrouten.

Im Osten des Planungsgebiets wird eine Vorhaltefläche für eine spätere Fuß- und Radwegunterführung im Verlauf der Neubiberger Straße vorgesehen. Beim beschränkten Bahnübergang, bei der Neubiberger Straße und beim Wichernweg gibt

es bezüglich der Verkehrsführung im Rahmen der Bebauungsplanung keine wesentlichen Änderungen.

2.9. Vorbelastungen

2.9.1. Lärm

Auf das Planungsgebiet wirken in erster Linie die Emissionen des Schienenverkehrs (Bahnstrecke 5552 M.-Giesing – Kreuzstraße) von Süden und im geringeren Maße die Straßenverkehrslärmemissionen der Schneckestraße, der Unterbiburger Straße und weiterer untergeordneter Straßen ein. Die sich südlich des Plangebiets (südlich der Gleisanlage) befindenden gewerblichen Nutzungen tragen zusätzlich zu den Lärmimmissionen bei.

Verkehrslärm

Laut der schalltechnischen Voruntersuchung unter Zugrundelegung der Zugverkehrszahlen Stand 2030 und der Straßenverkehrszahlen 2035 ergibt sich durch die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Planungsgebiets tagsüber ein Beurteilungspegel von maximal $L_r = 67 \text{ dB(A)}$. Nachts ergibt sich ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) .

Zur Tagzeit kann es somit, bei Fassaden mit geringem Abstand zur Gleisanlage, zur Überschreitung des in der LHM als Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung angesetzten Pegels von 65 dB(A) kommen. Zur Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel um 2 dB (A) über dem Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB (A) .

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind vor allem zur Nachtzeit Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Anlagenlärm

Die südlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbebetriebe wurden typisierend betrachtet. Hier wurden im Erdgeschoss Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten (Tageswert 45 dB(A) Nachtwert 35 dB(A)) tagsüber um 10 dB (A) und nachts um 7 dB (A) ermittelt. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (Tageswert 55 dB(A) , Nachtwert 40 dB(A)) werden um maximal 1 dB (A) tagsüber und maximal 4 dB (A) nachts überschritten.

Sportlärm

Durch die in ca. 150 m östlich des Planungsgebietes gelegene Bezirkssportanlage Süd der LHM werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten. Lediglich der strengere Immissionsrichtwert für Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 45 dB(A) wird während der mittäglichen Ruhezeit um 1 dB (A) überschritten.

2.9.2. Elektrische und magnetische Felder

Auf das Planungsgebiet wirken elektromagnetische Felder der o.g. elektrifizierten Bahnstrecke ein.

Voruntersuchungen ergaben, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im

Bereich der geplanten Bebauung im Planungsgebiet sicher eingehalten werden.

2.9.3. Erschütterungen und Sekundärluftschall

Auf das Planungsgebiet wirken Immissionen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall der o.g. Bahnstrecke ein. Die erschütterungstechnische Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl bezüglich der Erschütterungen als auch bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke nicht eingehalten werden und Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

2.9.4. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Das Flurstück Nr. 702/51 ist als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Eine von der Schadstoffsituation ausgehende Gefahr für das in ca. 11 m Tiefe anstehende Grundwasser ist nicht abzuleiten, aber im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und ggf. weiter zu untersuchen, insbesondere vor dem Hintergrund des zu verfolgenden Schwammstadtprinzips.

Im Zuge ggf. anstehender Erdarbeiten anfallender Bodenaushub ist einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

Kampfmittel

Eine potenzielle Kampfmittelbelastung konnte in Teilbereichen ermittelt werden - auf etwa zwei Drittel der Fläche besteht das Risiko auf Bombenblindgänger zu stoßen. Für die ausgewiesenen Bereiche besteht weiterer Erkundungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

2.10. Infrastruktur

2.10.1. Soziale Infrastruktur

In der Umgebung sind verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Hierunter befinden sich die Bezirkssportanlage Rudolf-Zorn-Straße mit Vereinsheim, verschiedene kulturelle bzw. religiöse Versammlungsräume und Kirchen, eine städtische Kindertagesstätte (Kita) und eine Grundschule.

2.10.2. Nahversorgung

Nördlich des Stephensonplatzes liegen das Nahbereichszentrum Alt-Perlach (Pfanzeltplatz) und östlich das Nahbereichszentrum an der Therese-Giehse-Allee (U-Bahn-Haltestelle). Das nordöstlich in einer Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie gelegene Stadtteilzentrum Neuperlach mit dem Perlacher Einkaufspassage (PEP) deckt die übergeordnete Versorgungsebene in dem Gebiet ab und liegt ebenfalls an einer U-Bahn-Haltestelle. Südlich der Bahnlinie ist ein weiterer Lebensmittelbetrieb an der Nailastraße als nicht integrierter Standort angesiedelt.

3. Planungsziele und Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans

Zusammenfassung der planerischen Ziele

Städtebauliche Ziele

- Schaffung einer modernen Seniorenpflegeeinrichtung mit ca. 355 Betten mit nachhaltigen, funktionalen, ökonomischen und ökologisch sinnvollen Gebäudestrukturen
- Integration ergänzender medizinischer Dienstleistungseinrichtungen
- ein zum Stephensonplatz gerichtetes und von dort aus öffentlich zugängliches Gastronomieangebot
- Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen sowohl für Gebäude als auch für Freiflächen, die zum Aufenthalt dienen
- städtebaulich verträglicher Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung

Freiraumplanerische Ziele

- weitestgehende Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes, soweit entwurfs- und baubedingt möglich.
- Neugestaltung des Stephensonplatzes unter Berücksichtigung der Ziele des Beschlusses „Plätze und Aufenthaltsqualität – Priorisierung von Plätzen und Straßen für eine vertiefte verkehrliche und städtebauliche Betrachtung, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09614“
- Schaffung attraktiver und hochwertig gestalteter Freiflächen für Bewohner*innen, Besucher*innen und Mitarbeiter*innen sowie von öffentlich zugänglichen Außengastronomieflächen
- möglichst umfangreicher Ersatz von erforderlichen Baumfällungen
- Nutzung von Dachflächen zur Begrünung sowie Prüfung von Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden
- Schaffung einer durchgehenden Biotopvernetzungsachse an der südlichen Grundstücksgrenze in Verbindung zu den angrenzenden Bahnflächen
- Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Sicherung von Ausgleichsflächen u.a. im Bereich der geplanten Biotopvernetzungsachse
- Nach Möglichkeit Berücksichtigung vorhandener Höhlenbäume als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse und Einbindung in das Freiflächenkonzept

Verkehrsplanerische Ziele

- Schaffung einer durchgehenden Ost-West gerichteten Wegeverbindung (Fuß- und Radverkehr) zwischen Unterbiberger und Neubiberger Straße durch Anknüpfung an den von Westen von der Unterbiberger Straße über Bahnflächen kommenden Fußweg und Weiterführung bis Neubiberger Straße und Wichernweg
- Sicherung und Schaffung von Stadtteilverbindungen in Nord-Süd-Richtung und Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für eine künftige Fuß- und Radverkehrsunterführung an der Neubiberger Straße (Stadtteilverbindung Nord-Süd)
- Vermeidung von Angsträumen durch ein entsprechendes Beleuchtungskonzept und Gestaltung der Fußwege
- Optimierung und Steigerung des nicht motorisierten Anteils der täglichen Verkehrsbewegungen durch Integration von Mobilitätsangeboten am Umsteigepunkt Stephensonplatz (Bike & Ride, Bikesharing, Linienbus,

Carsharing) sowie eine gegenüber der städtischen Fahrradabstellsatzung erhöhten Anzahl von nutzungsfreundlichen Fahrradabstellanlagen für Nutzer*innen und Besucher*innen

- Schaffung einer Buswendeschleife und Taxizufahrt am Stephensonplatz sowie von Kiss & Ride-Stellplätzen inkl. Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen
- Verträgliche Einbindung des Neuverkehrs in das bestehende Straßennetz
- Anpassung des Straßenraums in der Schneckestraße und Neubiberger Straße (Gehwegbreiten, Querungsmöglichkeiten, ggf. weitere Bushaltestelle).
- Flächenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage
- Prüfung, inwieweit ein Mobilitätskonzept für die geplante Seniorenpflegeeinrichtung umgesetzt werden kann,

Ziele in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung, Klimafahrplan

Die Zielsetzungen des Klimafahrplans werden dem weiteren Planungsprozess zugrunde gelegt. In der weiteren Planung werden entsprechende Konzepte zur Klimaanpassung und Klimaneutralität entwickelt.

- Möglichst treibhausgasfreie Energieversorgung (bezüglich Stroms, Wärme, Kälte) des Vorhabens und lokale Produktion von regenerativen Energien (bezüglich Strom, Wärme, Kälte) im eigenen Quartier sowie ggf. Versorgung umliegender Quartiere, dazu ist ein Energiekonzept zu erstellen
- Sehr hohe energetische Gebäudestandards (Minimierung des Wärmeenergiebedarfs) unter Beachtung der Grauen Energie, des Baustoffrecycling und der Klimarelevanz der Baustoffe
- Vernetzte blaue und grüne Infrastruktur mit Großbaumstandorten (Erhalt und Neupflanzung)
- Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips
- Nutzung von Dach- und ggf. Fassadenbegrünung

3.1. Vorhabengebiet - Teil Gebäude und Freianlagen

3.1.1. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Brachfläche am S-Bahnhof Perlach unter Berücksichtigung des Klimaschutzes, der Klimaanpassungsmaßnahmen und des Erhalts eines möglichst großen Teils des erhaltenswerten Baumbestands städtebaulich und freiraumplanerisch erstmalig neu zu ordnen. Es ist beabsichtigt, auf dem Areal eine gewerblich betriebene Seniorenanlage mit zugehöriger medizinischer und physiotherapeutischer Infrastruktur und untergeordneten gewerblichen Dienstleistungsnutzungen zur Stärkung der sozialen Infrastruktur der Stadt zu errichten. Für die Bewohner*innen sind lärmgeschützte öffentlich und private Freiflächen ebenerdig und auf dem Dach vorzusehen, ebenso eine auch für die Öffentlichkeit zugängliche Gastronomienutzung mit Außenbereich. Es soll ein gesundes Stadtklima mit einer günstigen bioklimatischen Situation geschaffen und trotz Klimawandel erhalten werden.

Die bestehende P+R-Anlage kann vor dem Hintergrund, dass eine deutlich größere

P+R-Anlage am S- / U-Bahn- Haltepunkt Neuperlach Süd im März 2024 eröffnet wurde, aufgehoben werden.

Leitidee ist ein kompakter, barrierefrei erschlossener Baukörper mit Haupteingang am Stephensonplatz, der alle Funktionen der Seniorenanlage beherbergt. Der erhaltenswerte Baumbestand direkt am Stephensonplatz sowie die Bäume an der Südseite der Schneckestraße werden - so weit wie möglich - berücksichtigt und in das Planungskonzept integriert. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist davon auszugehen, dass durch die zu erwartende Ost-West-gerichtete Ausdehnung der neuen Bebauung nördlich der Bahntrasse zusätzlich ein aktiver Schallschutz für die nördlich angrenzenden Wohngebiete erreicht werden kann. Aufgrund der Faktoren wie Grundstückszuschnitt und -ausrichtung, Nähe zu den Bahnanlagen in Kombination mit dem Schutzbedarf der geplanten Nutzung, sind hohe Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen.

3.1.2. Planungskonzept

Die Seniorenanlage ist als Gesundheits-/Sozialimmobilie eine Spezialimmobilie, die in Bezug auf Architektur, Raumkomposition, Materialität und Haptik, Betriebseinrichtungen sowie betriebliche Prozessorientierung stark auf die vorgegebene Intensivnutzung (24/7) des Pflegeheim-Betreibers und seinen regulatorischen Rahmenbedingungen zugeschnitten ist.

Die auf dem neuesten Stand des Pflegewesens konzipierte Seniorenanlage soll bis zu ca. 300 Pflegeappartements und bis zu ca. 60 Betten auf einer Pflegestation mit ca. insgesamt 150 Arbeitsplätzen umfassen. Die ergänzende medizinische und physiotherapeutische Infrastruktur bzw. die zusätzlichen gewerblichen Dienstleistungsnutzungen, wie die Gastronomie, sollen auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Alle Nutzungen sind in einen optimalen funktionalen Zusammenhang zueinander zu setzen. Der Baukörper soll auf die betrieblichen Belange eines Pflegeheimbetreibers abgestimmt sein und kurze, schnelle und redundante Interventionswege für das Versorgungspersonal bereitstellen.

Diese gewerbliche Seniorenanlagen kann den Effekt einer „Sekundären Wohnraummobilisierung“ haben, da Neubau-Pflegeheime indirekt dazu beitragen, vorhandene Wohnungen, Häuser und Grundstücke der Bewohner in einer Gemeinde für neue Zielgruppen, bspw. junge Familien, freizumachen. Hierdurch kann ein „Wohnungsketteneffekt“ bzw. „Umzugsketteneffekt“ stimuliert werden, was städtebaulich insgesamt positiv wirken kann.

Planungskonzept als Ergebnis des Gutachterverfahrens

Die städtebauliche Figur des Planungskonzepts gliedert sich in vier ablesbare, zueinander versetzte Bauvolumina, die über einen gemeinsamen Sockel miteinander verbunden sind. Der Baukörper ist zudem über alle Geschosse verknüpft, um eine durchgängige, horizontale Erschließung zu gewährleisten.

Der östliche Bereich des Grundstücks wird aus Rücksicht auf die bestehende Kaltluftströmung freigehalten, das Bauvolumen verdichtet sich zum westlichen Grundstücksende hin. Dies spiegelt sich auch in der Geschossigkeit wider, während im Osten fünf Geschosse vorgesehen sind, steigt nach Westen die Geschossigkeit

auf bis zu sechs Geschosse an. Das von der Jury des konkurrierenden Gutachterverfahrens für die weitere Planung einstimmig empfohlene Planungskonzept von Johannes Kaufmann und Partner mit Planstatt Senner umfasst eine Geschossfläche in Vollgeschossen (EG bis 4.OG) von ca. 23.000 m² zuzüglich ca. 3.000 m² geschossflächenrelevante Flächen in Nichtvollgeschossen (5.OG und Untergeschoss). Die Bebauung weist neben den intensiv begrünten Terrassen auf den eingeschossigen Zwischenbauten auf allen Gebäuden und Verbindungsbauten extensiv begrünte Flachdächer auf.

Der Stephensonplatz wird als städtischer Verkehrsplatz in die Planung integriert. Die räumlichen Qualitäten zum Stephensonplatz hin werden mit einer einladenden Vorzone ergänzt und es wird ein städtischer Vorplatz gebildet.

Durch die leistungsfähige Bündelung der Funktionen Anlieferung und Kranken- sowie Taxivorfahrt mit Anschluss an die im Gebäude hier angeordneten Praxisflächen im nördlichen Bereich des Gebäudekörpers ergeben sich keine Störungen in schalltechnischer Hinsicht.

Erholungsflächen werden in Form von gut nutzbaren, lärmgeschützten Loggien oder Freisitzen für jedes Appartement / Pflegezimmer vorgesehen.

Zusätzliche nutzbare Freiflächen befinden sich als Dachgärten im Bereich der oberen Geschosse.

Weitere Freiräume, wie der sog. „Generationengarten“ am östlichen Ende des Baukörpers oder die Wegeverbindung (frei für Fuß- und Radverkehr) entlang des geplanten bahnbegleitenden Biotopvernetzungsstreifens, stehen sowohl den Bewohnenden als auch der Allgemeinheit zur Verfügung.

3.1.3. Besonderheit bei dem vorliegenden Vorhaben in modularer / serieller Bauweise

Bei der Verfahrensart „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ wird parallel zum Bauleitplan auch die Objektplanung intensiv vorangetrieben, um die Erschließung und das „Vorhaben“ sehr frühzeitig nahezu baugenehmigungsreif planen und definieren zu können. Die Besonderheit dieser Parallelität der Bauleit-/Objektplanung erfordert einen hohen Kapital- und Ressourceneinsatz, ohne die Kosten von ggf. erforderlichen Umplanungen und Tekturen im Genehmigungsverfahren verlässlich prognostizieren zu können.

Um die Baukosten im Rahmen zu halten, bedarf jedes Bauvorhaben des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs im Kontext der eigentlichen „Hochbauaufgabe“.

Für den in Modulbau vorgesehenen Hochbau kommen die vier in Deutschland etablierten Modulbausysteme infrage:

- Stahlmodulbauweise: Herstellung von Raumzellenmodulen aus Stahlrahmen, die ähnlich wie Klemmbausteine vor Ort zusammengefügt werden.
- Holzmodulbauweise: Vorgefertigte Holzständerwände und Brettstapel- oder Holzbalkendecken werden auf die Baustelle geliefert und montiert; vereinzelt gibt es bereits Hersteller von Holzraumzellen.
- Hybridmodulbauweise: Vorgefertigte Holzständerwände werden in Kombination mit Betonfertigteildecken montiert.
- Stahlbetonmodulbauweise: Vorgefertigte Stahlbetonwände und Decken werden auf die Baustelle geliefert und montiert.

Im Stadtbezirk Perlach kommt hinzu, dass die Bauherrin eine Modulbauweise in einem großvolumigen Maßstab anstrebt (rd. 300 Module). Die notwendige Leistungsfähigkeit könnten aktuell nur einige wenige Modulbau-Produzenten mit unterschiedlichen Modulbau-Systemen nachweisen. Zusätzlich haben sich bisher noch keine Industriestandards (Gewicht, Logistik, Eigenschaften, Höhen, Tiefen, Breiten, Schnittstellen) herauskristallisiert, so dass die Vorhabenträgerin gezwungen ist, den Modulbau bis auf Weiteres system-/produktoffen zu planen. Im Stadtbezirk Perlach steht die Vorhabenträgerin und Bauherrin noch vor weiteren baulichen Herausforderungen für einen Modulbau: Fassade (Lärm), Loggien, Dachgärten (Statik), Wassermanagement (Freianlagen), Schnittstellen zwischen einem konventionellen Sockelbau und den aufgehenden Modulen etc.

Der Planungsprozess eines nachhaltigen Modulbauvorhabens unterscheidet sich deutlich von dem eines konventionellen Hochbaus. Der Planungs-/Produktionsprozess für ein großmaßstäbliches Modulbauvorhaben beginnt bereits beim Konzeptentwurf (siehe o.g. Wettbewerbsergebnisse). Der Modulbau-Produzent ist weniger ein Bauunternehmen, sondern eher ein dezentrales Industrieunternehmen mit einer Produktions-/Fertigungsstraße und angeschlossener Transport-/Montagelogistik.

In der Praxis hat sich bewährt, die Werkplanung selbstständig und eigenverantwortlich vom Modulhersteller erstellen und einreichen zu lassen. Aufgrund der dezentralen und industriellen Produktion von Modulen, liegt der frühzeitige Schwerpunkt eines Modulbaus auf der Leistungsphase (LP) 5, also der „Ausführungs-/Werkplanung“ eines kompletten „3D Moduls inkl. Haustechnik“ (dezentral produziertes Raummodul mit über 80% Vorfertigungsgrad). Erst ab der Ausführungsplanung (LP 5 nach HOAI) ergeben sich für gewöhnlich Änderungen („Tektur“) und Verschiebungen im Leistungsumfang des Modulbauers.

Die Vorhabenträgerin müsste sich also bereits in der frühen Phase einer Bauleitplanung für einen Modulbau-Produzenten mit einem System (siehe oben Modulbausysteme) entscheiden, um das Vorhaben antizipativ hinreichend planen zu können, um die üblichen Änderungsgenehmigungen oder Befreiungsanträgen zu vermeiden. Die Bindung an einen Baupartner für 5 bis 10 Jahre, der bereits ab der „Phase 0“ seine Produktion zu fixierten Preisen plant, ist nicht realistisch. Daher wird eine system- und produktneutrale Berücksichtigung der Modulbauweise im Bebauungsplanverfahren angestrebt. Auch bei einer hohen Nutzungsspezifikation als „Altenpflegeeinrichtung“ soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein angemessener Planungsspielraum („Luft zum Atmen“) unter Beachtung der besonderen planerischen Rahmenbedingungen des Planungsgebiets ermöglicht werden, um etwaige Befreiungen und Tekturen möglichst zu reduzieren.

3.1.4. Funktions-/Raumprogramm | Betriebskonzept der Altenpflegeeinrichtung

Das Konzept soll Großzügigkeit, Komfort und privates Ambiente mit dem Dienstleistungsangebot einer Seniorenanlage verbinden. Hierbei steht die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Mittelpunkt. Die Anlage verfolgt das Konzept der aktivierenden, bedarfsgerechten Betreuung und Pflege, bis hin zur Finalpflege in einem speziellen Bereich. Die Rosenhof-Gruppe plant, neben den elf Standorten in

den Ballungszentren Berlin, Hamburg, Lübeck, Düsseldorf, Bad Kissingen und Frankfurt auch in München eine solche Anlage anzubieten.

Das Konzept besteht darin, den letzten Lebensabschnitt der Bewohner*innen betreuend und pflegend zu begleiten, beginnend mit der ersten Hilfsbedürftigkeit bis hin zur Finalpflege, einschließlich der Obhutspflicht innerhalb der gesamten Anlage. Hierbei steht das Konzept der aktivierenden Pflege mit der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Mittelpunkt, ausgestaltet durch gemeinsame Tagesabläufe und z.B. Konzerte und Festlichkeiten aller Art und unterstützt durch eine Gastronomie.

Die Altenpflegeeinrichtung in Perlach soll aus ca. 300 Heim-Appartements, Gemeinschaftsräumen sowie einer Pflegestation mit ca. 60 Pflegeplätzen bestehen. Darüber hinaus sind Räumlichkeiten für unterstützende Nutzungen (z. B. eine Arztpraxis s.u.) vorgesehen, die das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot für die Bewohner*innen ergänzen und durch die Unterbringung im Gebäude die Erreichbarkeit mittels kurzer Wege garantieren.

Die Anlage ist über eine neu geplante Vorfahrt von der Schneckestraße im Norden und einer Foyer-Situation, die den westlichen Eingangsbereich nach Osten erweitert, zu erreichen. Von Letzterer können alle Erdgeschoss-Gemeinschaftsbereiche ebenerdig in direktem Anschluss erreicht werden. Vom Empfangsfoyer sind in der Erdgeschosszone folgende Gemeinschaftsbereiche erreichbar: Restaurant, Musikzimmer, Lesezimmer, Billardraum, Internet/Fernsehraum, WC-Damen/Herren. Das Restaurant ist öffentlich und steht somit auch den Bürgern*innen der Umgebung zur Verfügung. In Zuordnung zum Restaurant ist eine Café-Terrasse vorgesehen, die zur Vorfahrtssituation nach Südwesten orientiert ist. Im östlichen Gebäuderiegel ist im Erdgeschoss die Pflegestation mit Pflegebüro untergebracht. Die darüber liegenden Geschosse sind ausschließlich den Heim-Appartements vorbehalten. Das Gebäude erhält zudem ein Untergeschoss, in dem ein Gymnastikraum, Schwimmbad, Umkleieräume, Bastelraum, Waschküche, Hauslager, Abstellräume sowie ca. 100 Tiefgaragenstellplätze, ergänzt durch Ladestellen für E-Fahrzeuge und E-Fahrräder, untergebracht sind. Im Untergeschoss befinden sich u. a. zudem Heizungs- und Technikräume, Personalräume, Kühlräume für das Restaurant/Café, Vorratsräume und ein Gärtnergeräteraum mit kurzer Anbindung an die Rampe der Tiefgarage. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss Räumlichkeiten für unterstützende gewerbliche Dienstleistungen wie Friseur, Physiotherapie, Kosmetik, Kiosk.

Alle Gebäude, Appartements und Räume sind barrierefrei nach den gültigen Normen bzw. Richtlinien geplant. Alle Appartements verfügen über (schallgeschützte) private Loggien.

Aufgrund des hohen Betreuungs- und Pflegeanteils in der Anlage ist besonderes Augenmerk auf schnelle Versorgungs- und Interventionswege gelegt. Alle Baukörper sind durch allseits geschlossene Gänge miteinander verbunden, wobei die horizontalen Wege innerhalb der Gebäude und zwischen den Baukörpern möglichst kurzgehalten sind. Die Anlieferungswege sind von diesen Bereichen überschneidungsfrei getrennt. Zentrale Gemeinschaftsräume sind von jedem Punkt

der Seniorenanlage möglichst kurz erreichbar. Im Regelfall ist daher eine zweihüftige Erschließung vorgesehen. Aufzugskerne sowohl des westlichen als auch des östlichen Gebäudeteils sind im zentralen Bereich für Krankentransportfahrzeuge anfahrbar. Versorgungswege sind redundant ausgelegt.

Das Gebäude soll im hohen Energieeffizienzstandard und möglichst mit einem „Nachhaltigkeitszertifikat“ errichtet werden.

Die Seniorenanlage wird in eine einladende öffentlich zugängliche Gartenanlage eingebettet, die sowohl für die Bewohner*innen der Seniorenanlage als auch für umliegende Anwohner*innen nutzbar sein wird.

Zur Umsetzung des Projektes (Betrieb einer gewerblichen Seniorenpflegeeinrichtung) wird der Betreiber der Altenpflegeeinrichtung als sog. Globalmieter des gesamten Gebäudekomplexes einen Gewerbemietvertrag mit dem Immobilieneigentümer abschließen.

Der Betreiber wird wiederum mit allen pflegebedürftigen Nutzern*innen, der Pflegeappartements/-station, der Gesamtanlage einen Heimvertrag mit Inklusivleistungen und Regelversorgung abschließen.

Der komplexe und ressourcenintensive Betrieb der gewerblichen Seniorenanlage wird durch vom Betreiber beschäftigte Pflegefachkräfte, Servicefachkräfte im gastronomischen Bereich, Hauswirtschaftskräfte und vom Betreiber organisierte soziale und medizinische Betreuung sichergestellt. Besondere regulatorische Anforderungen ergeben sich aus den u.a. im Sozialgesetzbuch definierten regulatorischen Anforderungen.

Auf Basis dieser Ausführungen lässt sich feststellen, dass die „Pflege von hilfs-/pflegebedürftigen Senior*innen“ bei dieser Betreiberkonzeption dominierend und prägend ist.

3.1.5. Berücksichtigung der Besonderheiten in der Planung von Seriellen- / Modulbauten im vorliegenden Vorhaben

Variablen in der Höhenentwicklung

Im Modulbau oder seriellen Bauen spielen die Höhe der Deckenpakete und damit die Gesamthöhe der Module eine zentrale Rolle. Die Höhe der Deckenpakete hängt von mehreren Faktoren ab, darunter die statischen Anforderungen, die Spannweiten und die Nutzung des Gebäudes. Bei den heute gängigen Systemen der derzeit leistungsstarken Industrieunternehmen sind vor allem im 3D-Raummodulbau die Deckenpakete im Stahlmodulbau höher als in den 3D-Raummodulen aus Holz (s. vergleichende Schnittdarstellung, Abbildung 1). Hier ergibt sich bei gleicher lichter Raumhöhe von 2,60 m eine gerundete Gesamthöhendifferenz von bis zu ca. 1,20 m bei fünf Obergeschossen in modularer bzw. serieller Bauweise.



Abb. 3.: vergleichende Überlagerung verschiedener Modulbausysteme,
 Quelle: Gaedeke Architekten basierend auf Johannes Kaufmann und Partner Architektur (Beitrag
 Gutachterverfahren)

Variablen in der Längenausdehnung

Im Modulbau spielt bei der Festlegung einer Gebäudekubatur die Stärke der Wandkonstruktionen und damit die Gesamtbreite der Module (subsummiert die Gesamtlänge eines Gebäudes als Reihung einzelner Module) eine zentrale Rolle. Die Breite der Wandkonstruktionen hängt u.a. von statischen Anforderungen, Kubaturen, der Nutzung und vom jeweiligen Hersteller ab. Bei den heute gängigen Systemen der derzeit leistungsstarken Industrieunternehmen sind vor allem im 3D-Raummodulbau die Wandstärken im Stahlmodul größer als in den 3D-Raummodulen aus Holz (s. vergleichende Grundrissdarstellung, Abbildung 2). Hier ergibt sich bei gleichen lichten Raumbreiten auf die Gesamtlänge der relevanten Gebäudekubaturen gerechnet eine Längendifferenz von ca. 3,30 m.

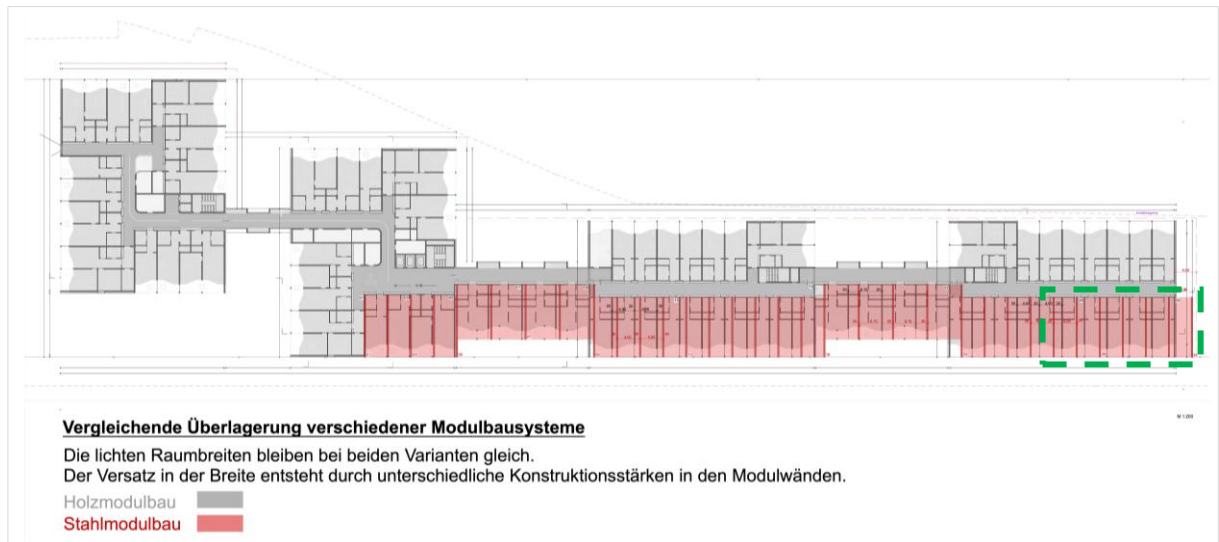


Abb. 4.: vergleichende Überlagerung verschiedener Modulbausysteme,
Quelle: Gaedeker Architekten basierend auf Johannes Kaufmann und Partner Architektur (Beitrag Gutachterverfahren)

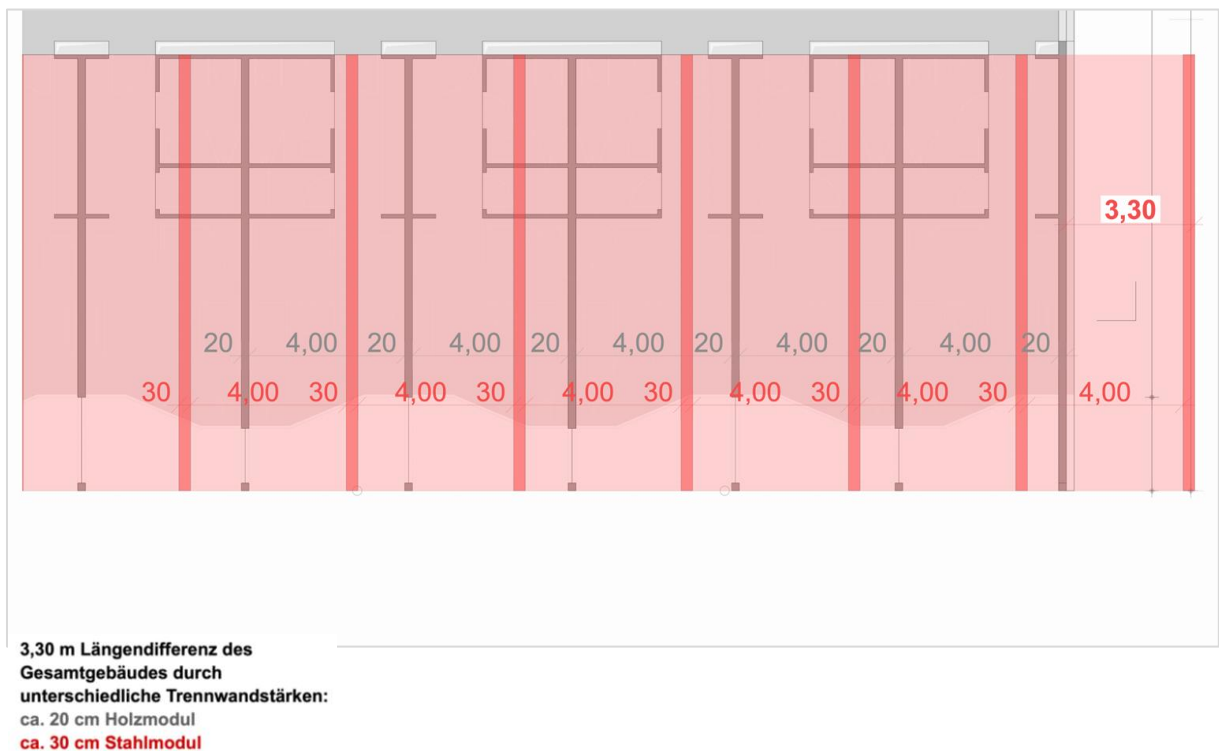


Abb. 5.: vergleichende Überlagerung verschiedener Modulbausysteme,
Quelle: Gaedeker Architekten basierend auf Johannes Kaufmann und Partner Architektur (Beitrag Gutachterverfahren)

Darstellung in Lageplan und Schnitt

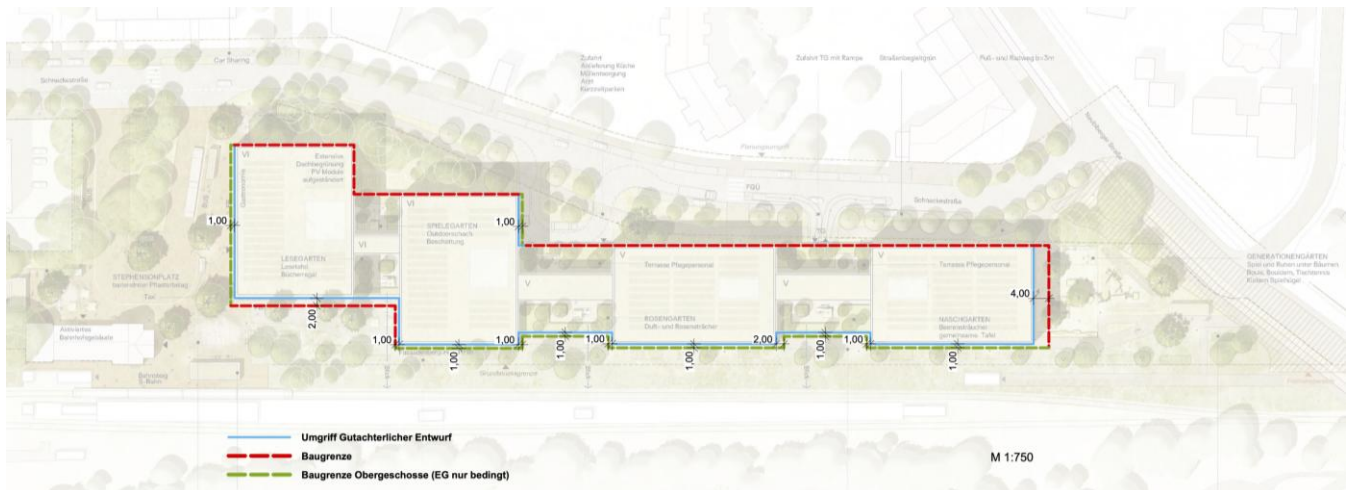


Abb 6.: Lageplan mit Baugrenzen,

Quelle: © Gaedeke Architekten basierend auf Johannes Kaufmann und Partner Architektur mit Planstatt Senner Landschaftsarchitektur (Beitrag Gutachterverfahren)



Abb 7.: Schnitt mit Baugrenzen,

Quelle: Gaedeke Architekten basierend auf Johannes Kaufmann (Beitrag Gutachterverfahren)

Eine exakte Planung und enge Festlegung der Baugrenzen lässt sich bei einem seriellen Bau oder Modulbau (3D-Raumzellen, 2D-Systemen, Hybridkonstruktionen) erst nach der Festlegung auf ein System und einen Produkthersteller und dessen Ausführungsplanung mit statischer und gebäudetechnischer Bewertung erstellen.

Es ergeben sich aus der dem konkurrierenden Gutachterverfahren zugrundeliegenden Konzeption eines produkt- und systemoffenen modularen Raumsystems bautechnische und wirtschaftliche Abhängigkeiten, welche bis zur Erteilung einer Baugenehmigung den dargestellten konstruktiv-planerischen Gestaltungsspielraum erfordern. Andernfalls ist zu erwarten, dass im Baugenehmigungsverfahren zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich werden.

3.1.6. Grünordnung (Baumerhalt, -fällungen, Ersatz- und Neupflanzungen)

Durch das Planungskonzept des empfohlenen Gutachterentwurfs kann der erhaltenswerte Baumbestand am Stephensonplatz direkt, d.h. im westlichen Bereich des Planungsumgriffs, weitestgehend erhalten werden. Der Baumbestand im Bereich der Schneckestraße und an der Einmündung Schnecke-/Neubiberger Straße sowie der ortsbildprägende Baumbestand im Bereich der privaten, nicht öffentlichen

Grünfläche südlich der Schneckestraße wird im städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzept, soweit entwurfs- bzw. baubedingt möglich, berücksichtigt. Im Bereich der privaten, nicht öffentlichen (mittleren) Grünfläche, d.h. östlich vom Stephensonplatz und südlich der Schneckestraße wird jedoch gemäß dem vorliegenden Entwurf, inkl. der Buswendeschleife, ein großer Teil des Baumbestands überplant. Die Jury empfahl dennoch einstimmig den vorliegenden Entwurf, da dieser die verschiedenen Belange bestmöglich miteinander in Einklang bringt.

Allgemeine Grünflächen im FNP (AG)

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung sind der nördliche Teil des Planungsgebiets sowie der nördlich angrenzende Teil der Schneckestraße als Allgemeine Grünfläche (AG) dargestellt. Im Rahmen des Planungsprozesses ist umfänglich zu prüfen, ob mit der FNP-Änderung auch weiterhin eine kleinere allgemeine Grünfläche dargestellt werden kann.

3.1.7. Klimaanpassung

Es wird die Schaffung von klimatisch ausgleichenden Grün- und Freiflächen mit bioklimatisch wirksamen Grünstrukturen und ein größtmöglicher Erhalt von Bäumen angestrebt. Neupflanzungen, auch mit Großbäumen, sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ziel ist außerdem eine Ausschöpfung der Potenziale für eine Dach- und Fassadenbegrünung.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Aspekte eines nachhaltigen Niederschlagsmanagements nach dem Schwammstadt-Prinzip zu berücksichtigen. Der Fokus liegt auf einer oberflächennahen Versickerung sowie dem Regenwasserrückhalt auf den Dachflächen. Das Ziel ist die Annäherung an einen natürlichen Wasserhaushalt.

Zur Erreichung der städtischen Klimaresilienzstandards in der Bauleitplanung sind die Freiraumkennwerte der Beschlussvorlage „Klimaresilientes München 2050 – Konkretisierung der Ziele der Klimaanpassung in München“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15584 vom 08.04.2025) anzuwenden. Siehe auch:

<https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/8833984> (S. 21 ff)

3.1.8. Luftthygiene

Gemäß den vorliegenden Beurteilungsgrundlagen ist im direkten sowie erweiterten Planungsumgriff von einer Einhaltung der relevanten luftthygienischen Grenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) auszugehen. Die durch das Vorhaben verursachten zusätzlichen Quell- und Zielverkehre für das Planungsareal (prognostizierte Verkehrsmenge < 5.000 Kfz/24) spielen aus luftthygienischer Sicht eine untergeordnete Rolle. In den betroffenen Straßenabschnitten ist daher auch nach Abschluss des Vorhabens keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten. Eine wesentliche Zusatzbelastung der luftthygienischen Situation durch den Schienenverkehr der angrenzenden Bahntrasse ist aus fachlicher Sicht nicht zu befürchten.

3.1.9. Erschütterungen

Die erschütterungstechnische Voruntersuchung für die südlich verlaufende S-Bahn-Linie kommt zum Ergebnis, dass sowohl bezüglich der Erschütterungen als auch bezüglich der sekundären Luftschallimmissionen die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke nicht eingehalten werden und Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

3.1.10. Klimaschutz

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Grundlage für ein klimaneutrales Gebäude im Betrieb. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine energetische Fachberechnung (Energiekonzept) zu beauftragen. Ein hoher Solarisierungsgrad orientiert an den Richtwerten des Masterplans „Solares München“ mit dem Ziel 25 % des Strombedarfes möglichst im Quartier über Photovoltaikanlagen zu decken. Die Klimarelevanz von Baustoffen und Bauweisen sowie deren Recyclingfähigkeit soll beachtet werden. Klima- und ressourcenschonende Lösungen sind zu bevorzugen.

3.1.11. Ausgleichsflächen und Artenschutz

Im Rahmen der weiteren Planung ist eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Sicherung von Ausgleichsflächen u.a. im Bereich der geplanten Biotopvernetzungsachse anzustreben. Die Eingriffsminimierung betrifft insbesondere den Baumerhalt, so dass die Rodungen auf das absolute Minimum zu reduzieren sind. Es gilt aus artenschutzfachlicher Sicht Baumerhalt vor Neupflanzung, insbesondere hinsichtlich der Artenvielfalt (z.B. Höhlenbäume, Heckenstrukturen), Erhalt von erhaltenswerten und ortsbildprägender Gehölz-/ Grünstrukturen zur Einbindung der Gebäudekomplexe in die Umgebung. Gefällte Bäume sind nach Baumschutzverordnung in möglichst großer Artenvielfalt zu ersetzen, dafür ist ausreichender Platz vorzuhalten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Größe und Lage der Ausgleichsflächen ermittelt.

Erforderliche Untersuchungen für den Artenschutz/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Berücksichtigung der ökologischen Belange in allen Planungsphasen sind durchzuführen.

Ausbildung des im Mittel 5 m breiten funktionsfähigen Vernetzungskorridors entlang der Bahnlinie, welcher entwurfsbedingt in der Breite in Teilbereichen reduziert werden kann, wobei die fehlende Fläche an anderer Stelle durch Aufweitungen des Vernetzungskorridors entsprechend auszugleichen ist. Ziel von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist, eine teilweise Reduzierung auf 4 m nicht zu unterschreiten.

3.1.12. Erschließung

Der Hauptzugang erfolgt über einen großzügigen, überdachten Bereich zum Stephensonplatz. Daneben befindet sich auch die Außenterrasse des Restaurants. Ein zentrales Foyer mit offener Rezeption bildet die Empfangssituation des Gebäudes und schafft den gesellschaftlichen Mittelpunkt der Bewohner*innen.

Die TG-Zufahrt sowie Anlieferung erfolgt über die Schneckestraße von Norden. In einer eingeschossigen Tiefgarage werden ca. 100 Stellplätze für die Bewohner*innen, Beschäftigte, Besucher*innen sowie Nutzer*innen der ergänzenden Angebote, wie

z.B. der Gastronomie und der medizinischen Dienstleistungen vorgesehen. Die (Liegend-)Anfahrt zur Pflegestation sowie der Zugang zur Arztpraxis wird ebenfalls gebündelt in diesem Bereich angeordnet.

3.1.13. Vorbeugender Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft und mit der Branddirektion für die bauliche Anlage als Sonderbau abgestimmt.

3.1.14. Entsorgung

Die Müllaufbewahrung ist im EG mit direkter Erreichbarkeit von den Anlieferungsflächen im Norden (Erschließungsspanne aus der Schneckestraße) angeordnet. Das Entsorgungskonzept wird im weiteren Verfahren präzisiert.

3.1.15. Lärmschutz

Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden durch eine lärmabschirmende Bebauung, geeignete Grundriss- und Lärmschutzkonzepte für die Fassade gewährleistet.

3.2. Vorhabengebiet Teil - Stephensonplatz, öffentliche Verkehrsflächen, Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen (Biotopvernetzung)

3.2.1. Planungsziele

Der Stephensonplatz soll eine attraktive Neugestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität erfahren, zugleich sollen die ÖPNV- und die Mobilitätsangebote am S-Bahnhof Perlach ausgebaut werden.

Der neu gestaltete Stephensonplatz soll für die Seniorenanlage und den S-Bahnhof Perlach adressbildenden Charakter erhalten.

Eine überzeugende Konzeption der Seniorenanlage sowie Neuordnung und Gestaltung des Stephensonplatzes können nur im Zusammenspiel mit der Erfüllung der landschaftlichen Anforderungen und der verkehrlichen Anforderungen an den Stephensonplatz als S-Bahnhof und Bushaltestelle gelingen. Es ist eine gestalterisch ansprechende, die Aufenthaltsqualität steigernde und den betrieblichen Anforderungen entsprechend nutzbare, nachhaltige und verkehrlich taugliche Gestaltung des Platzes und der ihn umgebenden Freianlagen zu entwickeln.

Dabei sollen attraktive, vielseitig nutzbare und bodengebundene Grün- und Freiflächen entwickelt werden, mit dem Ziel Klimaanpassung und Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip umzusetzen. Lärmgeschützte gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen auf dem Dach ergänzen das Freiflächenangebot für die Bewohner*innen der Seniorenanlage sowie für die zukünftigen Beschäftigten.

Die Neugestaltung des Stephensonplatzes selbst, ist eines der zentralen und identitätsstiftenden Elemente neben der Errichtung der Seniorenanlage und deren Freianlagen.

Der Stephensonplatz im Westen des Planungsareals soll zwischen Bestand und

Neubebauung vermitteln, wobei schützenswerte Bäume am Platz selbst möglichst erhalten und geschickt in die Planung integriert werden sollen. Der S-Bahnhof Perlach behält weiterhin seine Funktion und soll durch die Neugestaltung des Stephensonplatzes attraktiver und einfacher zu nutzen sein.

Um den adressbildenden Charakter der Anlage zu stärken, soll die repräsentative Erschließung der Seniorenanlage über den zukünftig verkehrsberuhigten Stephensonplatz erfolgen, welcher gleichzeitig als Mobilitätsknoten des ÖPNV mit weiteren Mobilitätsangeboten dienen soll. In die Neugestaltung des Stephensonplatzes ist daher eine ÖPNV-Busschleife mit Haltestellen ausschließlich für bevorrechtigten Verkehr zu integrieren.

Unter Berücksichtigung des Erhalts von Straßenbegleitgrün sollen die Fußwege im betroffenen Straßenraum, sowie die neuanzulegende Wegeverbindung (Fuß- & Radverkehr) zwischen Gebäude und Biotopvernetzungsstreifens eine Regelbreite von 3,00 m erhalten bzw. erweitert werden. Auch eine Umwegung der Bushaltestelle am Bahnhofsvorplatz (mit Fußwegen von ca. 3,50 - 4,00 m) ist mitzudenken. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob im Sinne einer zeitgemäßen Straßenraumgestaltung eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinien notwendig ist, ebenso sind mögliche Grundstückserwerbe oder Dienstbarkeiten zu berücksichtigen. Besonderer Wert wird auf eine senior*innengerechte barrierefreie Verkehrsplanung gelegt, einschließlich sicherer, gut einsehbarer und schattiger Fußwege, Sitzgelegenheiten sowie sicherer Querungen (auch im Zuge der Neuordnung des Platzes).

Die Biotopverbundfunktion entlang der Gleisanlagen ist zu stärken. Deshalb sind entsprechend der Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Grün- und Freiflächen im Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Gleisanlagen innerhalb eines im Mittel 5 m breiten Streifens als Mager- bzw. Trockenstandorte anzulegen. Die vorgegebene Breite des Streifens mit 5 m kann entwurfsbedingt variieren, wobei die Engstellen des Biotopvernetzungsstreifens durch andere breitere Stellen, also über 5,00 m, zu kompensieren sind (siehe hierzu auch 3.1.10.). Für die Erreichung der Artenschutzziele ist es erforderlich, Punkte wie Vermeidung von Versiegelung, Barrieren für die Fauna, Lichtverschmutzung, Vermeidung von Vogelschlag, Einsatz von Fassaden-/ Dachbegrünung und Umsetzung der Biodiversitätsstrategie der LHM einzuplanen.

Im Osten des Planungsgebiets, soll eine öffentlich zugängliche Freifläche mit Spielmöglichkeiten als generationsübergreifender Begegnungsraum geschaffen werden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

3.2.2. Planungs- und Nutzungskonzept

Im Stadtraum entsteht westlich der geplanten Seniorenanlage ein moderner Platz der neben den funktionalen Anforderungen an motorisierten und ruhenden Verkehr, Begegnung ermöglicht und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität auch vor dem Hintergrund des Klimawandels aufweist.

Der Stephensonplatz entwickelt sich räumlich zwischen dem Vorfeld des ehemaligen und denkmalgeschützten Bahnhofsempfangsgebäudes samt Bahnsteig und der Westseite des neuen Stadtbausteins Rosenhof. Neben der Stärkung des ÖPNV- und

Mobilitätsangebotes, zeichnet sich der Ort durch ein hohes Maß an Vielfalt und Aufenthaltsqualität aus.

Obwohl das unter Denkmalschutz stehende und unvermietete Bahnhofsempfangsgebäude aufgrund der auch künftig bestehenden bahnrechtlichen Widmung formell nicht in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen werden kann, ist es aufgrund seiner platzprägenden Sichtbarkeit und der geplanten Sanierung und Erweiterung der Nutzung in das Gesamtkonzept der Planung in enger Abstimmung mit der DB mit einzubeziehen. In den Gebäudeflächen des ehemaligen Empfangsgebäudes ist eine bahnaffine, kleinflächige Laden-/Dienstleistungsnutzung im Einklang mit den Zielen des integrierten Handlungsraumkonzeptes (IHRK) für den Handlungsraum 6 Neuperlach mit Perlach und Waldperlach, vorgesehen. Das Angebot soll nur aus bahnbegleitendem, kleinflächigem Einzelhandel und Gewerbenutzungen bestehen, der bestehende zentrale Lagen nicht schwächt. Über das Angebot im ehemaligen Empfangsgebäude hinaus soll zudem kein weiterer Einzelhandel im Geltungsbereich angesiedelt werden.

Die aktivierte Nutzung am Bahnhofsgebäude (z.B. Café), der Freisitz am Speisesaal, die offene und barrierefreie Gestaltung der Oberflächen, ausreichend Sitzmöglichkeiten unter Bäumen sowie weitere Ausstattungselemente beleben den öffentlichen Raum ganzjährig. Die Teilhabe der Bewohner*innen der Seniorenanlage am gesellschaftlichen Platzerleben erfolgt über das Programm und die Anordnung der Nutzungen. Der zentrale Hauptzugang - dem Stephensonplatz zugewandt - erzeugt eine freundliche und offene Adresse des Rosenhofs.

Die Anforderungen an barrierefreies Bauen samt taktiler Leitsysteme werden in die Planung aufgenommen

Am Stephensonplatz sind zusätzlich für den öffentlichen Radverkehr (Bike+Ride) nordwestlich des Bahnhofsgebäudes 150 überdachte Fahrradstellplätze und eine Bikesharing-Station mit Fahrradstellplätzen, mindestens einem Sharing-Lastenrad und eine Quartiersbox zu errichten; am Bahnsteigzugang Neubiberger Straße sollen 15 weitere, wenn möglich überdachte Bike+Ride-Stellplätze angeboten werden.

Die gemeinsam für Fuß- und Radwegenutzung geführte 3,00 m breite Verbindung entlang der Bahngleise verknüpft den Stephensonplatz mit den angrenzenden Bereichen Unterbiberger- bzw. Neubibergerstraße. Aufgrund des benachbarten Biotopstreifens ist der Weg mit einem wassergebundenen Belag versickerungsfähig angelegt.

Die Spiel- und Erholungsfläche im Osten des Planungsgebiets ist als generationsübergreifender Begegnungsraum entsprechend mit Spielgeräten auszustatten und barrierefrei zu planen.

Für die Themen Grünordnung/ Baumerhalt, Ausgleichsflächen, Erschließung gelten die Aussagen der Kapitel 3.1.5. bis 3.1.11. sinngemäß.

4. Städtebauliche Kennwerte zum vorhabengezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung

Flächen

Planungsgebiet	ca. 18.155 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand) Schneckestraße, Neubibergerstraße	ca. 3.845 m ²
Sonstiges (Seniorenanlage und Stephensonplatz)	ca. 14.310 m ²
<i>davon Biotopvernetzungszone</i>	<i>ca. 1.490 m²</i>
Grün- und Freiflächen zur Erholungsvorsorge für die Bewohner*innen und Mitarbeitenden	Hinweis: Zum Beschlusszeitpunkt des Eckdaten- und Grundsatzbeschlusses (Juli 2022) waren die Vorgaben bezüglich der Orientierungswerte für Grün- und Freiflächen für Sondernutzungen, wie hier vorliegend, noch nicht einheitlich geregelt. Die Freiflächenorientierungswerte gemäß „Transparenzbeschluss“ Nr. 20-26 / V 04273 vom 07.12.2023 (20m ² /EW und 2m ² /AP) werden deshalb zwar angestrebt, können aber nicht vollumfänglich nachgewiesen werden.

Geschossflächen

GF EG – 4.OG	ca. 23.000 m ²
GF in Nicht-Vollgeschossen (5.OG + geschossflächenrelevante UG-Flächen)	ca. 3.000 m ²
Flächenkontingent für Modulbauweise (GF)*	ca. 2.300 m ²
Gesamt	ca. 28.300 m ²

**siehe Kapitel 3.2. „Besonderheit bei dem vorliegenden Vorhaben in modularer / seriellen Bauweise“*

5. Stellungnahme der Verwaltung zum vorliegenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung kann aus städtebaulicher, freiraumplanerischer, stadtklimatischer und verkehrlicher Sicht zugestimmt werden.

Der vorliegende Einleitungsantrag hat den Neubau einer Seniorenanlage mit Pflegestation und zugehörigen Nutzungen mit Freiflächenplanung, sowie die Neugestaltung des Stephensonplatzes zum Inhalt. Am Stephensonplatz direkt wird die Wendeschleife mit den Bushaltestellen des S-Bahnhofs Perlach umstrukturiert, zudem werden weitere Mobilitätsangebote installiert sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geplant. Der Vorhabenträger hat seine Leistungsfähigkeit nachgewiesen und sich bereit erklärt einen Durchführungsvertrag mit der LHM zu schließen.

Das Ergebnis des zweistufigen Gutachterverfahrens als Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und als Projekt der Rosenhofgruppe in der architektonischen und freiraumplanerischen Konzeption wird begrüßt.

Teil des Antrags sind die Pläne des von der Jury einstimmig empfohlenen Gutachterentwurfs als Grundlage für die weitere Bebauungsplanung mit Grünordnung. Der Entwurf unterbreitet Vorschläge zu der Abgrenzung des Baugrundstücks, der Erschließung und des Freiraums.

Der Wunsch nach einer System- und Produktoffenheit für den seriellen Bau bzw. modularen Bau, wie unter Punkt 3.1.3 und 3.1.5 argumentativ dargelegt, ist nachvollziehbar. Die dafür erforderlichen Spielräume bezüglich der Höhenentwicklung und Längenausdehnung können in einem städtebaulich verträglichen Maß eingeräumt werden. Die Planung wird sich im weiteren Verfahren konkretisieren. Dabei ist die Realisierung der hohen Gestaltqualität - wie im einstimmig empfohlenen Entwurf aus dem Gutachterverfahren dargestellt - sowohl der Fassaden mit ihrem durch die Verwendung von Holz und Begrünung erreichten „warmen“ Erscheinungsbild als auch der Freiflächen in geeigneter Weise zu sichern. Auf die Verwendung nachhaltiger Baustoffe ist hinzuwirken.

Um die städtischen Ziele in die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubringen, sind die nachfolgenden Punkte im weiteren Verfahren zu prüfen und einzubringen:

Das geplante Vorhaben zeichnet sich durch eine dichte, kompakte und unterbaute Bauform aus, wobei die unterbaute Fläche zum Teil unter Grünflächen liegt. Untersucht werden muss, ob die Unterbauung im östlichen Bereich des Planungsumgriffs außerhalb des Gebäudefootprints möglich ist, ohne dass dabei negative Auswirkungen für Neu- bzw. Ersatzpflanzungen auftreten.

Es ist eine Baumbilanz zu erstellen (siehe Ziffer 3.1.6). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Bäume zum Erhalt festgesetzt werden können. Dabei sind insbesondere Höhlenbäume und Bäume mit Funktionen für den Artenschutz zu berücksichtigen.

Mit der Freiflächenplanung sollen attraktive, vielseitig nutzbare und bodengebundene Grün- und Freiflächen entwickelt werden, mit dem Ziel Klimaanpassung und Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip umzusetzen.

Diese und weitere lärmgeschützte, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen auf dem Dach sollen auch dem Nachweis einer angemessenen Freiflächenversorgung der Bewohner*innen der Seniorenanlage sowie der zukünftigen Beschäftigten dienen. Die Freiflächen sind sowohl rund um das Gebäude sowie auf dem Gebäude in Form von Dachgärten verortet. Hinsichtlich des Artenschutzes und der Biodiversität ist die bereits im Wettbewerb geforderte, entlang der Bahnanlagen durchgehend verortete Biotopvernetzungsachse mit aufzunehmen und entsprechend planungsrechtlich zu sichern. Hier ist zu prüfen, wie der Biotopvernetzungsstreifen so zu optimieren ist, dass sinnvolle Habitate und Strukturen erhalten bzw. langfristig etabliert werden können.

Der Stephensonplatz dient zugleich der Erschließung des S-Bahnhofes, bildet das Vorfeld des Fußgängerwegs und ist dementsprechend hinsichtlich der Zugänglichkeit für den Rad- und Fußverkehr barrierefrei zu planen.

Im Osten des Planungsgebiets, soll eine öffentlich zugängliche Freifläche mit Spielmöglichkeiten, als generationsübergreifender Begegnungsraum geschaffen werden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

Die Freiflächen mit Erholungsfunktion müssen lärmgeschützt der Freiraumversorgung dienen. Zu untersuchen ist, welche baulichen Maßnahmen z.B. Lärmschutzwand mit Lage, Höhe und Gestaltung der Lärmvorsorge Rechnung tragen können. Dabei sind die Belange des Artenschutzes und Stadtklimas (Durchlüftung) mit einzustellen.

Um den Zielen der Klimaanpassung und -resilienz gerecht zu werden, ist ein hoher Anteil an grüner Infrastruktur sowie ein Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip unerlässlich. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Unter- und Überbauung zu einem sehr hohen Maß versiegelt. Im weiteren Planungsverlauf ist daher unbedingt eine gute Durchgrünung mit einem stadtklimatisch ausgewogenen Verhältnis von unterbauten und nicht unterbauten Flächen zu gewährleisten, nicht unterbaute Standorte für Großbäume sowie eine Dachbegrünung mit ausreichenden Substrathöhen auch zur Niederschlagswasserspeicherung vorzusehen. Bei der Dachgestaltung ist eine Kombination aus Flachdachbegrünung, begehbaren Dachgärten und Photovoltaikanlagen zu wählen, die mindestens aktuelle städtische Standards erfüllt und gleichzeitig nicht zu Lasten des Stadtbilds geht. In der Freiflächenplanung sind vor allem in nicht unterbauten Bereichen und abseits befahrbarer Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Ein möglicher Grundwasseraufstau durch die geplanten Unterbauungen des Vorhabens ist so weit zu reduzieren, dass für die bestehenden Nachbargebäude keine nachteilige Situation entsteht. Dazu sind geeignete Maßnahmen aufzuzeigen.

Die dargestellte Erschließung des geplanten Vorhabens über die Schneckestraße wird als geeignet angesehen. Überprüfungsbedarf besteht hinsichtlich der genauen Ausbildung der Straßenprofilanschlüsse und Knotenpunkte. Im Bereich der Zufahrt in die Seniorenanlage ist im Sinne der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen, eine Entzerrung zu prüfen. Fuß-, Rad-, Kfz- und Lieferverkehr liegen an dieser Stelle sehr eng beieinander, wodurch es beim Kreuzen zu Konflikten mit Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit kommen kann. Unter Berücksichtigung des Erhalts des Straßenbegleitgrüns sind die Fußwege möglichst mit einer Regelbreite von 3 m vorzusehen, bei der Umwegung der Bushaltestelle sollten Aufweitungen von 3,50 - 4,00 m vorgesehen werden. Die Straßenbegrenzungslinien sind entsprechend anzupassen, ggf. erforderlicher sind Grunderwerb oder Dienstbarkeiten sind zu berücksichtigen. Ebenso ist die Wegeverbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen dem geplanten Gebäude und Biotopvernetzungsstreifen mit einer Breite von mind. 3,00 m vorzusehen.

Die für die Nutzungen des Bauvorhabens erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der LHM entsprechen, ferner ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Am Stephensonplatz sind für den Radverkehr (Bike+Ride) nordwestlich des Bahnhofsgebäudes 150 überdachte Fahrradstellplätze und eine Bikesharing-Station mit Fahrradstellplätzen für die Öffentlichkeit zu errichten. Am Bahnsteigzugang Neubiberger Straße sollen 15 weitere, möglichst überdachte Bike+Ride-Stellplätze angeboten werden.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für Besucher*innen stehen in begrenztem Umfang Flächen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Daher sind zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für Büro- und gewerbliche Nutzungen sowie für die Bewohner*innen und Besucher*innen ebenfalls Stellplätze in der Tiefgarage in Bezug zur jeweiligen Nutzung vorzusehen, sofern sie nicht oberirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden können.

Die lufthygienische Ausgangslage ist durch die umliegende Grünstruktur als günstig zu werten. Diese Situation kann sich durch das neue Gebäude mit seiner Lage und städtebaulichen Figur für die Durchlüftung des Bereiches nachhaltig verändern. Die Veränderung der lufthygienischen Situation ist im weiteren Verfahren gutachterlich zu prüfen.

Insgesamt bringt nach Überzeugung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung dieses Projekt eine Aufwertung der Situation am Stephensonplatz mit einer sinnvollen und zukunftsgerichteten Nutzung mit sich.

Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Einleitungsantrag vom 30.06.2025 wird daher empfohlen.

6. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH, mit der GGDUS Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG als Planungsbegünstigte und als Vorhabenträgerin hat eine aktuelle Grundzustimmung sowie Mitwirkungserklärung auf der Grundlage der novellierten SoBoN 2021 abgegeben (dies beinhaltet u.a. die planungsursächlichen Kosten für die Herstellung der Erschließung und die Freiflächen (veranlassungsbedingt) zu übernehmen). Sie erklärt sich ferner bereit, die Planungskosten einschließlich der erforderlichen Gutachten zu tragen.

Die referatsübergreifenden Arbeitsgruppe zur sozialgerechten Bodennutzung (AG SoBoN) wurde am 24.09.2025 über die Einleitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert.

In der Arbeitsgruppe wurde festgestellt, dass nach derzeitigem Planungsstand (Nutzung als Alten- und Pflegewohnheim) zwar ein Fall der sozialgerechten Bodennutzung (2021) vorliegt, allerdings keine soziale Infrastruktur ausgelöst wird und keine Förderquote zu binden ist.

Das 100-Punkte Baukastenmodell findet hier keine Anwendung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht ursächliche Kosten durch die Stadt München übernommen werden müssen. Dies betrifft in diesem Fall voraussichtlich insbesondere Kosten für Grundstückserwerb im Bereich des Stephensonplatzes sowie den nichtursächlichen Anteil der Herstellungskosten für die Verkehrs- und Grünplanung (Stichwort: „7-Plätze-Beschluss“, bzw. „Plätze und Aufenthaltsqualität“ Sitzungsvorlage Nr. 14-20 /V09614).

Das Kommunalreferat weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Planungsbegünstigten nur bei gesicherter Finanzierung möglich ist. Insoweit steht die Fortführung des Bauleitplanverfahrens unter Vorbehalt der Finanzierung. Derzeit ist die Finanzierung für nicht ursächliche Kosten nicht gesichert.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Der **Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach** hat sich in der Sitzung vom 18.09.2025 mit der Planung befasst und eine Stellungnahme abgegeben (s. Anlage 5):

(...) „der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde erstmalig durch den Bauherrn, den Projektverantwortlichen und den Architekten im Detail vorgestellt und erläutert. Dabei wurde auch die konkrete Ausgestaltung des Seniorenwohnheims dargestellt.

Die Vorstellung ließ viele Fragen offen und es wurden umfangreiche Bedenken gegen

das Vorhaben erhoben, die im Folgenden wiedergegeben werden.“

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Auf Grundlage des Eckdatenbeschlusses (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05909 vom 27.07.2022) wurde zwischen Februar 2023 und Juli 2024 ein zweistufiges konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt. Im Vorfeld des Gutachterverfahrens fand am 07.12.2022 für die interessierten Bürger*innen eine Informationsveranstaltung statt. Nach einer geführten Ortsbesichtigung wurden das Planungsgebiet und das vorgesehene konkurrierende Gutachterverfahren den Bürger*innen vorgestellt. Die im oben genannten Eckdatenbeschluss beschriebenen Projektziele, Parameter und Vorgaben der Aufgabenstellung für das konkurrierende Gutachterverfahren (einschließlich der vorgesehenen Anzahl Apartments und der Pflegebetten) wurden bereits hier erläutert.

Der Bezirksausschuss war im konkurrierenden Gutachterverfahren vertreten und hat in zahlreichen Jury- und Arbeitssitzungen aktiv mitgewirkt. Bereits zur Erarbeitung der Aufgabenstellung wurde die Jury gehört.

Als Ergebnis des Gutachterverfahrens wurde am 12.07.2024 durch die Jury einstimmig die Empfehlung des vorliegenden Entwurfs als Basis für die weitere Bauleitplanung beschlossen.

Zur Vorstellung der Ergebnisse des konkurrierenden Gutachterverfahrens fand eine zweiwöchige öffentliche Ausstellung vom 12.09.2024 bis 26.09.2024 statt. Im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung wurden die Ergebnisse auch von den Verfassern präsentiert und erläutert.

Ferner ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens auf der Homepage der Stadt München unter <https://stadt.muenchen.de/infos/stephensonplatz.html> veröffentlicht.

Frage 1:

Auf die Frage, woher das Personal für das „Senioren- und Pflegeheim“ kommen und wo dieses wohnen soll, wurde auf den „Verkehrsknotenpunkt“ Stephensonplatz verwiesen, der unter dieser Bezeichnung den BA-Mitgliedern noch gar nicht bekannt war. Es wurde angeführt, dass 2 Buslinien und eine S-Bahn-Station vorhanden seien und deshalb die Pflegekräfte auch von weither angezogen würden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der Standort ist insbesondere durch die S-Bahnanbindung und die Busanbindung bereits heute regional gut erreichbar. Entsprechend kann das künftige Personal auch aus einem größeren Umkreis mit öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren. Gemäß den Planungszielen des Projekts sollen zukünftig außerdem ergänzende Mobilitätsangebote (Fahrradstellplätze, Carsharingplätze, Bikesharing usw.) auf dem Stephensonplatz entstehen. Dadurch wird der Stephensonplatz die Funktion eines Mobilitätsknotenpunkts erhalten, der einen bequemen Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln des Umweltverbunds ermöglicht.

Frage 2:

Auf die Frage nach der Art der Belegung und den Kosten für die Bewohner wurden 300 Apartments und 55 Pflegebetten genannt. Allein aus dem Verhältnis ergibt sich, dass es sich nicht um ein Senioren- und Pflegeheim handelt, sondern um eine Seniorenresidenz, bei der sich gut betuchte Bürger gegen Zahlung von 3.000 Euro und mehr monatlicher Miete in Apartments einmieten können, wobei der Pflegebettenanteil dann dazu dient, um diejenigen Bewohner, die pflegebedürftig werden, in dem Haus noch weiter versorgen zu können.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Frage 2 und Frage 3 werden zusammen beantwortet.

Frage 3:

Es scheint Vieles nicht von dem zu geben, was in einem Seniorenpflegeheim notwendig wäre, insbesondere auch keinen geschützten Bereich für gerontopsychiatrisch erkrankte Menschen. Hier wurde auf die entsprechende Frage eines Bürgers nur ausweichend geantwortet. Es fehlen ausreichende Freiflächen. Allein die Dächer sind hier nicht ausreichend.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu Frage 2 und 3:

Die geplante Anzahl der Appartements wurde bereits im Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05909 vom 27.07.2022) dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung im Dezember 2022 vor dem konkurrierenden Gutachterverfahren wurde anhand der Planungsparameter die beabsichtigte Größe der Einrichtung und das angestrebte Funktions-/Raumprogramm des Pflegeheimbetreibers allen interessierten Bürger*innen kommuniziert.

Zum Konzept der Einrichtung gibt die Betreiberin wie folgt Auskunft:

„Die Seniorenanlage verfolgt das Konzept der aktivierenden bedarfsgerechten Betreuung und Pflege, bis hin zur Finalpflege in einem speziellen Bereich und deckt dringend notwendige Bedarfe in der Altenversorgung der Stadt München ab. Der Pflegeheimbetreiber verfügt über eine über 50jährige Erfahrung und betreut mit rund 1.700 Mitarbeitern aktuell bundesweit über 3.500 pflegebedürftige Senioren. Die Seniorenanlage ist eine voll integrierte Altenpflegeeinrichtung. Grundlage des Aufenthalts bildet ein Heimvertrag zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Pflegeheimbetreiber. Dieser Heimvertrag regelt unter anderem die Unterbringung im Pflegeappartement, die Versorgung mit Pflegeleistungen, die Verpflegung, die sozialen Betreuungsangebote sowie die medizinisch-therapeutischen Zusatzleistungen.

Das Betreuungskonzept sieht einen zweistufigen Unterkunftsansatz vor, mit Pflegeappartements und einer Pflegestation. Diejenigen Hochaltrigen, die noch nicht vollstationär, aber dennoch signifikant pflegebedürftig sind, werden in den Pflegeappartements, entsprechend ihren ansteigenden Bedarfen und gleichzeitig gemäß ihren individuellen Ansprüchen zur Selbstbestimmung fachgerecht und

umfassend versorgt.

Ergänzt wird das Pflege- und Betreuungskonzept durch weitere Leistungen:

- Mahlzeiten werden täglich im eigenen gastronomischen Bereich eingenommen.
- Physiotherapeutische Behandlungen sowie altersgerechte Aktivierungs- und Beschäftigungsangebote fördern Mobilität, Gesundheit und Lebensqualität.
- Allgemeinmediziner im Haus
- Der Pflegeheimbetreiber übernimmt in der gesamten Anlage die Obhutspflicht.

Der Aufwand hierfür ist im Rahmen der regulatorischen Bestimmungen und gemäß der zunehmenden Hinfälligkeit der Hochaltrigen sehr umfassend- und deshalb nicht zu verwechseln mit einer Unterkunft, die freiwillig gewählt wird. Die hochaltrigen Senioren ziehen ausschließlich in eine Altenpflegeeinrichtung dieser Art, wenn sie in ihrem vorherigen, privaten Umfeld nicht mehr zurechtkommen und dringend der erhöhten Betreuung und Pflege bedürfen.

Das integrative Konzept sorgt dafür, dass die Bewohner innerhalb der Einrichtung in jeder Lebensphase optimal versorgt sind, ohne ihr vertrautes Umfeld verlassen zu müssen.“

Die Planung sieht Erholungsflächen in Form von gut nutzbaren, lärmgeschützten Loggien oder Freisitzen für jedes Appartement / Pflegezimmer vor.

Zusätzliche nutzbare Gemeinschafts-Freiflächen befinden sich als lärmgeschützte Dachgärten im Bereich der oberen Geschosse.

Weitere Freiräume, wie der sog. „Generationengarten“ am östlichen Ende des Baukörpers oder die Wegeverbindung (frei für Fuß- und Radverkehr) entlang des geplanten bahnbegleitenden Biotopvernetzungsstreifens, stehen sowohl den Bewohnenden als auch der Allgemeinheit zur Verfügung.

Frage 4:

Die Art und Weise, wie im Rahmen des Wettbewerbs bei der Kubatur, Form, Geschossigkeit und Dimension der Gebäude komplett rücksichtslos die Interessen des Investors durchgesetzt wurden und wie die im Vorfeld von dem Investor immer wieder beteuerte harmonische Eingliederung in die kleinteilige, im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung von Altplerlach in gröbster Art und Weise missachtet wurde, ist erschreckend. Alles, aber auch alles, was der Investor im Vorfeld versprochen hatte, ist nicht mehr vorhanden.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis eines konkurrierenden Gutachterverfahrens, in dem zunächst sechs und in der zweiten Phase drei Planungsteams in einem zweistufigen Verfahren mit mehreren Werkstattgesprächen unter Beteiligung der Fach- und Sachjury die beste städtebauliche Lösung für die anspruchsvolle Planungsaufgabe auf dem langgestreckten Grundstück in herausfordernder Lage entwickelt haben.

Neben den Anforderungen der Planungsbegünstigten wurden umfangreiche

Anforderungen und Ziele der Landeshauptstadt in die Auslobung aufgenommen, die Dokumentation der der dem Verfahren vorgeschalteten Öffentlichkeitsinformation wurde der Auslobung beigelegt.

Die Jury setzte sich analog zu anderen Wettbewerbsverfahren in der Landeshauptstadt aus Fach- und Sachpreisrichtern unter Beteiligung der politischen Fraktionen des Stadtrats und des Bezirksausschusses zusammen.

Die Empfehlung der Jury, den vorliegenden Entwurf der weiteren Planung zugrunde zu legen, war das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Preisgerichtssitzung und erfolgte einstimmig. Die geplante Kubatur und Körnigkeit in Bezug auf die benachbarte Bebauung war ein Aspekt, der bei der Diskussion der Entwürfe eine erhebliche Rolle spielte. Die Gliederung des Baukörpers in vier gegeneinander versetzte Volumina wurde von der Jury ausdrücklich gelobt.

Frage 5:

Wie die geplante Mega-Baustelle abgewickelt werden soll, bleibt offen, bei einer Zufahrt über die Neubiberger Straße, in die am Pflanzelplatz kein größerer Lkw einbiegen kann, und einer Sebastian-Bauer-Straße, die alles andere als eine Zufahrtsstraße für eine Großbaustelle ist.

Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung:

Das Mobilitätsreferat bestätigt, dass eine An- und Abfahrt über den Pflanzelplatz und die Sebastian-Bauer-Straße problematisch ist. Eine vertretbare An- und Abfahrtsroute des Baustellenverkehrs kann jedoch über die Neubiberger Straße bis rechts abbiegend auf die Putzbrunner Straße, um links auf die Heinrich-Lübke-Straße und auf die Ständlerstraße zu kommen, erfolgen.

Abschließend stellt der Bezirksausschuss fest:

Der Bezirksausschuss fordert, vor einer Entscheidung über den Antrag die Öffentlichkeit zu informieren. Nahezu niemand aus der Bürgerschaft hat das Wettbewerbsergebnis gesehen. Niemand hat eine Vorstellung davon, was dort konkret entstehen soll. Der Stadtrat möge deshalb vor einer Entscheidung zu den vorstehenden Punkten die Meinung der örtlichen Bürger einholen. Der Bezirksausschuss 16 ist der Meinung, dass Perlach ein echtes Senioren- und Pflegeheim braucht, das für alle zugänglich ist, eine gute und umfassende Pflege gewährleistet und sich nach Größe, Kubatur und Höhe in die bestehende Bebauung einfügt. Perlach braucht keine Luxusresidenz, die nur für wenige Externe finanzierbar ist und für die Pflegeversorgung der örtlichen Bürger keinen Beitrag leisten kann.“

Auf Basis dieser Stellungnahme wird festgehalten, dass das formale Anhörungsrecht des Bezirksausschusses damit noch nicht ausgeübt wird, sondern vielmehr vor dem geschilderten Hintergrund eine Informationsveranstaltung eingefordert wird. Der BA-Vorsitzende wird dies auch dem Bauträger mitteilen. Die nochmalige Behandlung im Gremium wird bis dahin zurückgestellt.

Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung:

Die Verwaltung wird die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorstellen und es wird die Möglichkeit der Diskussion und Erörterung angeboten. Dies ist nach derzeitigem Stand für das 2. Quartal 2026 vorgesehen. Die Bürger*innen erhalten die Möglichkeit, Stellungnahmen vorzubringen, die in die Abwägung einfließen werden.

Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden zeitnah nach der Jurysitzung für die Dauer von zwei Wochen vom 12.09.2024 bis 26.09.2024 öffentlich ausgestellt und im Rahmen der Eröffnungsveranstaltung detailliert erläutert. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Information über die Projektwebsite der Landeshauptstadt München.

Eine zusätzliche Öffentlichkeitsveranstaltung im Vorfeld der ohnehin geplanten frühzeitigen Beteiligung und Erörterung ist daher nicht vorgesehen.

Bezüglich der Konzeption und Pflege wird auf die Aussagen der Betreiberin zu Frage 2 und 3 verwiesen.

Der Bezirksausschuss wird parallel zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut angehört.

Der Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Dem Antrag der Vorhabenträgerin, der GGMUC Grundstücksgesellschaft München GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB wird entsprochen.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.06.2024, M = 1:5.000 schwarz umrandete Gebiet zwischen der Schneckestraße, Neubiberger Straße und Unterbiberger Straße ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der 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 Direktorium Rechtsabteilung
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/ 32V

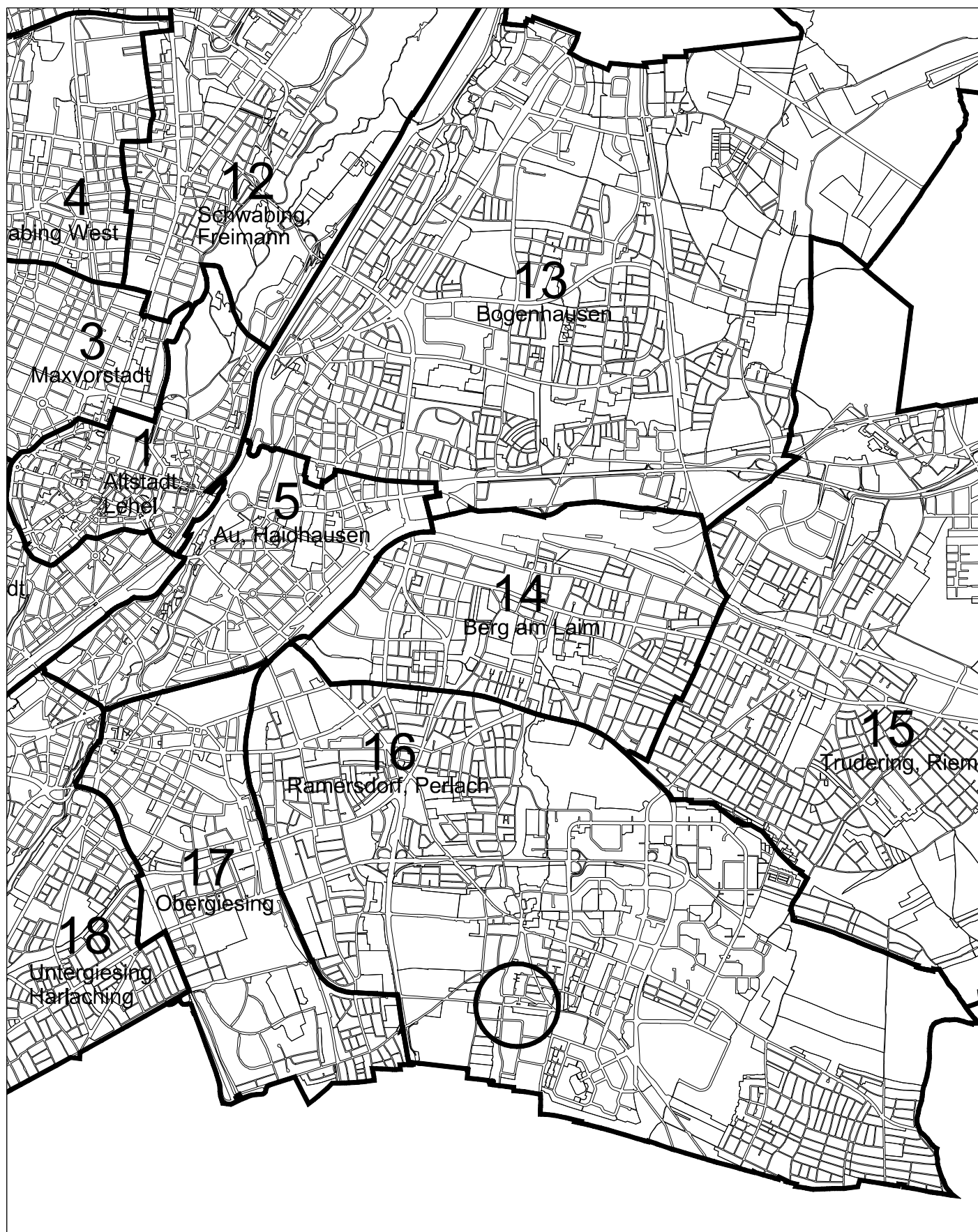
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 16
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
5. An das Baureferat VR 1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/32 V



Bezirksübersicht: LHM/LHM

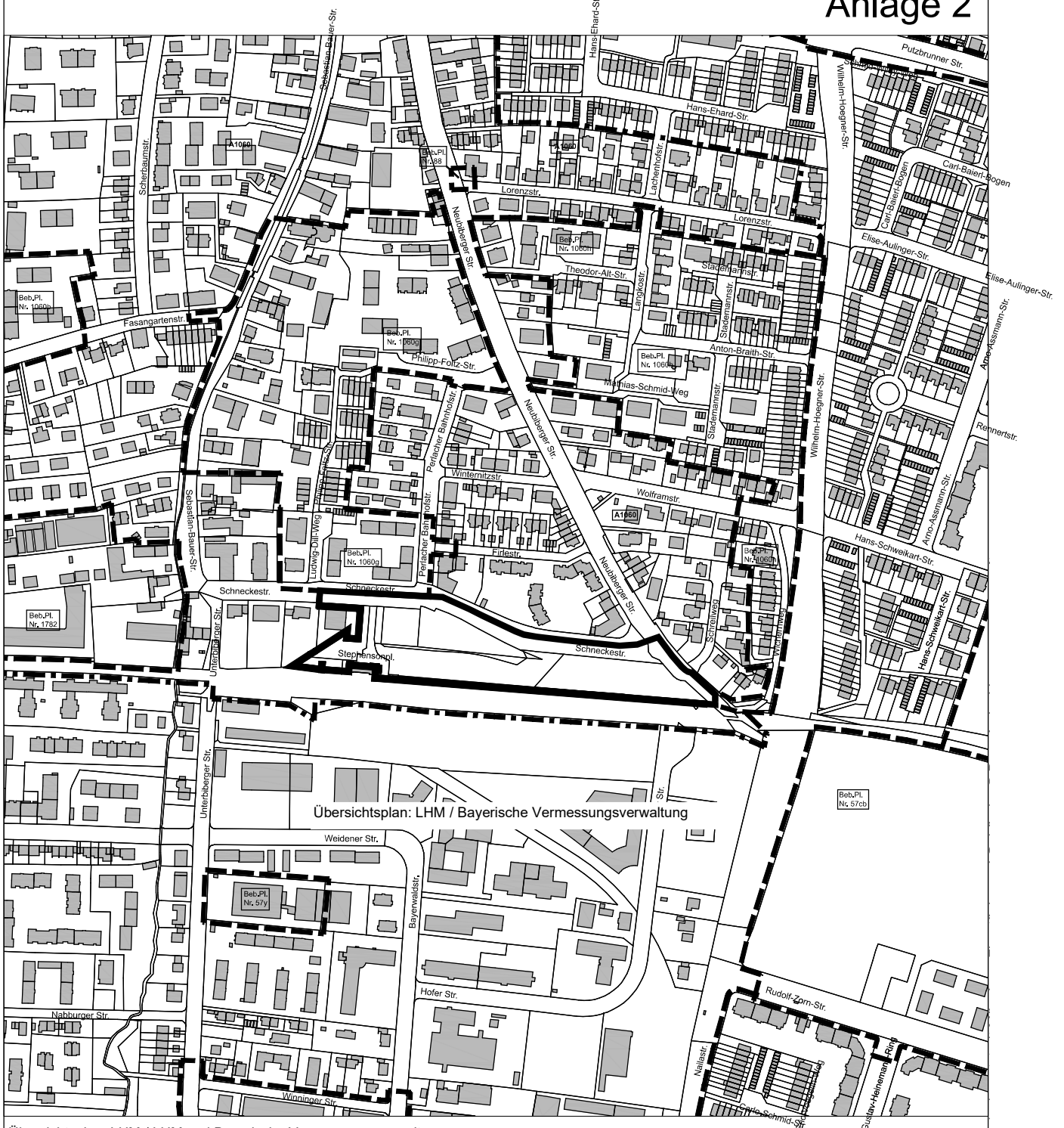
Bezirksübersicht



1:50.000

○ Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



Übersichtsplan: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

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



M. = 1 : 5000

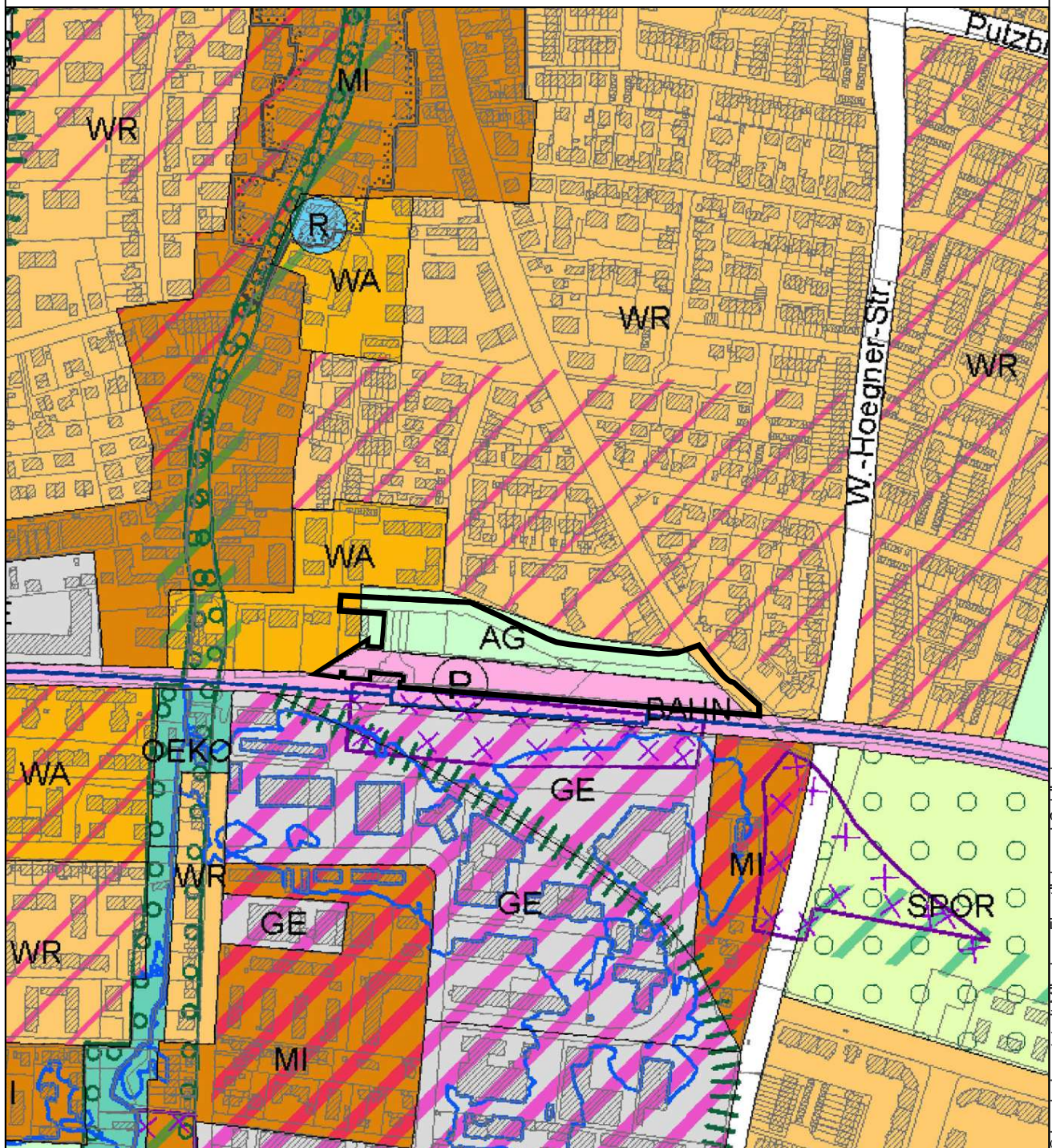
0 250

Übersichtsplan Einleitungsbeschluss
(VEP / vorhabenbezogene B-Planung)
mit Planungsumgriff

Beabsichtigte Überplanung des Bereichs:
Stephensonplatz,
Schnecke Straße (südlich),
Neuburger Straße (westlich),
Unterbiburger Straße (östlich)

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

am 17.06.2025



Übersichtsplan: LHM / LHM und Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:



Geltungsbereich des
Einleitungsbeschlusses



M. = 1 : 5000

**Ausschnitt Flächennutzungsplan
zum Einleitungsbeschluss (VEP /
vorhabenbezogene B-Planung)**

Bereich:

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

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 31 P

am 17.06.2025

BANK: [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

TEL. [REDACTED]

[REDACTED]@rosenhof.de

Steuernummer: [REDACTED]

GGMUC Grundstücks@gesellschaft München mbH • [REDACTED]

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II
Blumenstraße 28b
80331 München

[REDACTED] den 30. Juni 2025 / [REDACTED]

**Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. XXXX
Stephensonplatz, Schneckestraße (südlich), Neubiberger Straße (westlich), Unterbiberger Straße
(östlich), Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach für die Grundstücke
Fl.Nrn. 539/2, 702/2, 702/39, 702/47, 702/48, 702/49, 702/50, 702/51, 702/52 und 702/53**

Sehr geehrte Damen und Herren

wir nehmen Bezug auf die geführten Vorgespräche und das Ergebnis des zweistufigen konkurrierenden Gutachterverfahrens.

Hiermit stellen wir für die im Betreff genannten Flurstücke den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Vorhaben einer gewerblich betriebenen Seniorenanlage mit zugehöriger medizinischer und physiotherapeutischer Infrastruktur sowie untergeordneten gewerblichen Dienstleistungsnutzungen. Das Vorhaben ist in den in der **Anlage 1** beiliegenden Planunterlagen näher dargestellt.

Das Vorhabengebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummer	Größe	derzeitiger Eigentümer
Fl.Nr. 539/2	1.207 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/2	2.414 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/39	4.075 m ²	GGDUS Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG
Fl.Nr. 702/47	782 m ²	GGDUS Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG
Fl.Nr. 702/48	843 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/49	236 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/50	372 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/51	4.101 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH
Fl.Nr. 702/52	41 m ²	GGDUS Grundstücksgesellschaft Düsseldorf mbH & Co. KG
Fl.Nr. 702/53	232 m ²	GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH

GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH

Seite 2 / 2

Die GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH (GGMUC) ist als Vorhabenträgerin bereit und in der Lage, das Vorhaben samt erforderlicher Erschließung durchzuführen. Alle wesentlichen Grundstücke stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. dienende Grundstücksteile stehen unter ihrer Verfügungsgewalt. Die Verfügungsgewalt ist durch eine personelle Übereinstimmung auf Seiten der Gesellschafter der beiden Besitzgesellschaften (GGMUC und GGDUS) sichergestellt. Bis zum Satzungsbeschluss werden alle Vorhabengrundstücke in das Eigentum der Vorhabenträgerin übertragen. Zum Nachweis sind die aktuellen Grundbuch- und Handelsregistrauszüge beigelegt (**Anlagen 2 und 3**).

Die Vorhabenträgerin als Gesellschaft der Unternehmensgruppe Rosenhof, die seit 50 Jahren Altenpflegeeinrichtungen für den Eigenbestand entwickelt und betreibt, verfügt über umfangreiche Erfahrung. Die Unternehmensgruppe Rosenhof hält die Altenpflegeeinrichtungen im Eigenbestand und betreibt diese selbst. Sie besteht im Kern aus den beiden Geschäftsbereichen Immobilienbesitz und Betrieb. Die verschiedenen Besitzgesellschaften entwickeln, bauen und bewirtschaften gewerbliche Gesundheitsimmobilien als Immobilienbestandshalter. Die unterschiedlichen Betriebsgesellschaften betreiben die Gewerbeimmobilien langfristig als Altenpflegeeinrichtungen. Die Heimdienstleistungen erfolgen nach dem jeweiligen Leistungsrecht gegenüber den Senioren als Endverbraucher im Rahmen eines Heimvertrags. Die Vorhabenträgerin GGMUC ist wie die weitere Grundstückseigentümerin GGDUS Teil des Geschäftsbereichs Immobilienbesitz.

Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit fügen wir als **Anlage 4** eine Unternehmenspräsentation bei und bestätigen mit diesem Schreiben, dass die Vorhabenträgerin den Grundstückserwerb, die bisherigen Entwicklungskosten nebst den o.g. einjährigen Wettbewerb vollständig aus Eigenmitteln bedient hat. Die Grundstücksgesellschaft ist bisher vollständig eigenfinanziert und hat keine Bankverbindlichkeiten. Zur Sicherstellung der weiteren Projektfinanzierung fügen wir als **Anlage 5** das Schreiben der BIB Essen vom 22.05.2025 bei, mit dem eine finanzielle Begleitung des Projekts in Aussicht gestellt wird.

Die Vorhabenträgerin strebt eine Durchführung des Vorhabens innerhalb von 24 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung an.

Für Rückfragen stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GGMUC Grundstücksgesellschaft München mbH

Maximilian Gardeke
Geschäftsführer

Maik Rissel
Geschäftsführer

Anlagen

- Anlage 1) Planunterlagen
- Anlage 2) Grundbuchauszüge
- Anlage 3) Handelsregistrauszüge
- Anlage 4) Kurzpräsentation Rosenhof
- Anlage 5) Nachweis Projektfinanzierung

Anlage 4.1



LEGENDE

- Gutachterentwurf Baukörper EG (inkl. Balkone/Loggien)
- Gutachterentwurf Baukörper OG (inkl. Balkone/Loggien)
- Umgriff TG
- Vorentwurf Baugrenze
- Vorentwurf Baugrenze EG
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Gutachterentwurf Zonierung Freianlagen
- Biotopevernetzung (gem. Gutachterentwurf)
- Flächenfreihaltung für Rampenanlage zur Unterführung und Fußwegerschließung zur S-Bahn
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)

Übersichtsplan: bgsm auf Grundlage der Bayerischen Vermessungsverwaltung / GGMUC Grundstücksgesellschaft mbH

GEWERBLICH BETRIEBENE SENIOREANLAGE / PFLEGEHEIM - ROSENHOF MÜNCHEN			
Übersichtsplan			
Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB			
M 1 : 1000	Datum: 12.06.2025	Gez.	Format: DIN A3

Anlage 4.2



Lageplan: JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur mit Planstatt Senner Landschaftsarchitektur / GGMUC Grundstücksgesellschaft mbH

Verfasser:

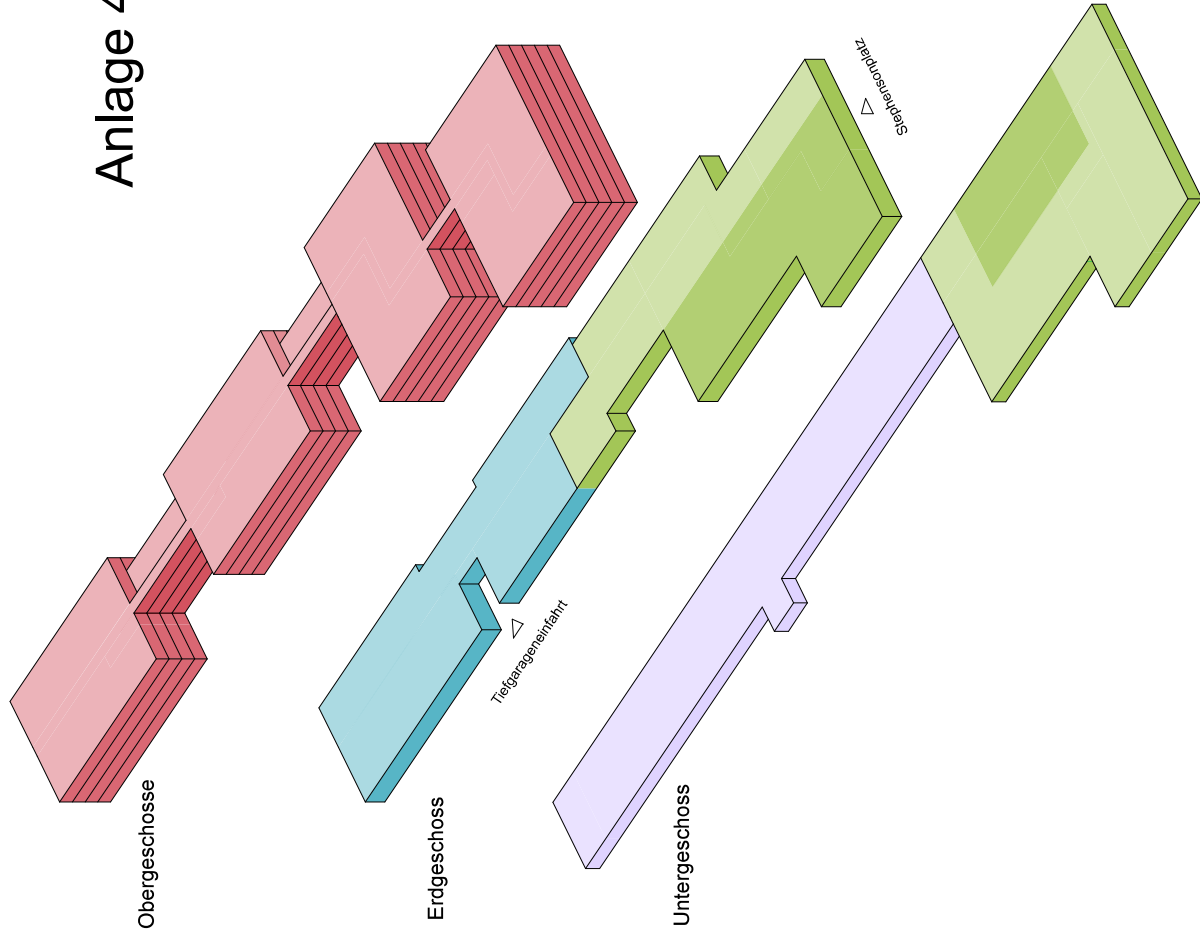
**JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur
Planstatt Senner Landschaftsarchitektur**

**GEWERBLICH BETRIEBENE SENIOREANLAGE / PFLEGEHEIM -
ROSENHOF MÜNCHEN**

Ergebnis Gutachterverfahren: Lageplan Dachaufsicht
Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB

M 1 : 1000	Datum: 12.06.2025	Gez.	Format: DIN A3
------------	-------------------	------	----------------

Anlage 4.3



- Unterbringung / Pflegeappartements
- Pflegestation
- Nebenräume / Hauswirtschaft / Tiefgarage
- Restaurant / Küche / Lager, Nebenräume
- Dienstleistungen / Administration / Gesellschaftsräume
- Empfang / Foyer / Umkleide / Nebenräume

Verfasser:
Gaedeke Architekten basierend auf
JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur
Planstatt Senner Landschaftsarchitektur

Nutzungsverteilung: bgsm auf Basis von JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur
mit Planstatt Senner Landschaftsarchitektur / GGMUC Grundstücksgesellschaft mbH

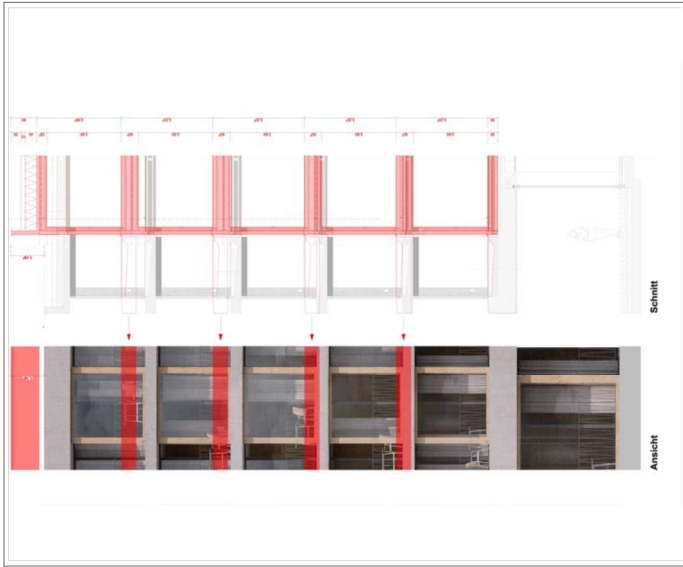
GEWERBLICH BETRIEBENE SENIOREANLAGE / PFLEGEHEIM - ROSENHOF MÜNCHEN			
Schema Nutzungsverteilung, Prinzipskizze ohne Lage- und Flächengenauigkeit Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB			
sls	Datum: 12.06.2025	Gez.	Format: DIN A3

Anlage 4.4

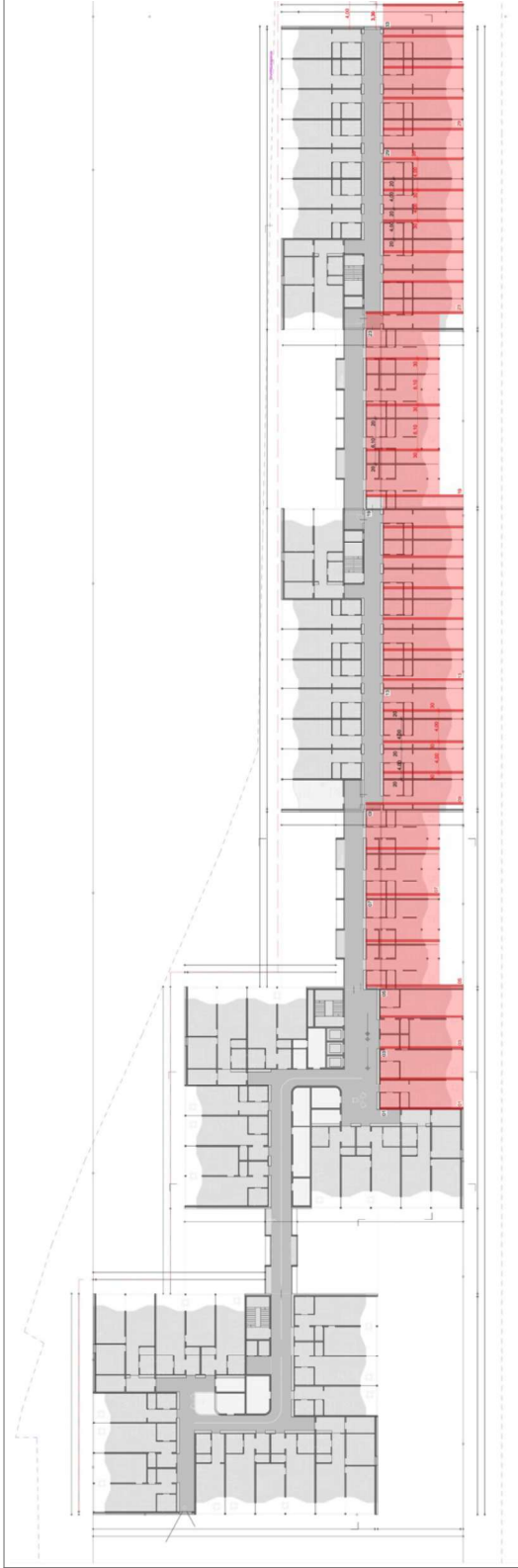


Verfasser:
JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur
Planstatt Senner Landschaftsarchitektur

GEWERBLICH BETRIEBENE SENIORENLANGE / PFLEGEHEIM - ROSENHOF MÜNCHEN		
Ergebnis Gutachterverfahren Grundrisse Ansichten/Schnitt		
Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen		
Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB		
M 1 : 750	Datum: 12.06.2025	Gez.
		Format: DIN A3



max. zusätzliche Höhe ("Luft zum Atmen"): 1,20 m M 1 : 100



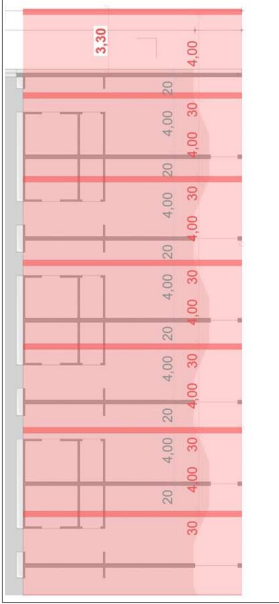
max. zusätzliche Breite ("Luft zum Atmen") in Ost-West-Richtung: 4 m
EG 0,5 m
max. zusätzliche Breite ("Luft zum Atmen") in Nord-Süd-Richtung: OG 1,0 m

M 1 : 500

Vergleichende Überlagerung verschiedener Modulbausysteme

Die leichten Raumbreiten bleiben bei beiden Varianten gleich.
Der Versatz in der Breite entsteht durch unterschiedliche Konstruktionsstärken in den Modulwänden.

Holzmodulbau
Stahlmodulbau



M 1 : 200

Auswirkungen Modulbausysteme: Gaedeker Architekten auf Basis von JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur mit Planstatt Senner Landschaftsarchitektur / GGMUC Grundstücksgesellschaft mbH

Verfasser:
Gaedeker Architekten basierend auf
JK&P Johannes Kaufmann und Partner Architektur
Planstatt Senner Landschaftsarchitektur

GEWERBLICH BETRIEBENE SENIORENIERANLAGE / PFLEGEHEIM -
ROSENHOF MÜNCHEN
Auswirkungen verschiedener Modulbausysteme
"Luft zum Atmen"

Bezirksausschuss des 16. Stadtbezirkes
Ramersdorf-Perlach



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
Friedenstraße 40, 81660 München

Vorsitzender
Thomas Kauer

Privat:
E-Mail: [REDACTED]

Geschäftsstelle:
Friedenstraße 40, 81660 München
Telefon: (089) 233-614 -87 / -81
Telefax: (089) 233-61485
E-Mail: bag-ost.dir@muenchen.de

München, 19.09.2025

I. Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-30V

per E-Mail an:
plan.ha2-32v@muenchen.de
plan.ha2-31p@muenchen.de

Ihr Schreiben vom
26.08.2025

Ihr Zeichen
Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 17678

Unser Zeichen
4.5.2.3 / 18.09.2025

Änderung des Flächennutzungsplanes
mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich VI/56
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. xxxx
Stephensonplatz
Schneckestraße (südlich),
Neubiberger Straße (westlich),
Unterbiberger Straße (östlich)

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 16 – Ramersdorf-Perlach

Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 17678

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 nach Vorberatung im zuständigen Unterausschuss für Bauvorhaben, Stadtplanung und Stadtteilentwicklung folgende Stellungnahme einstimmig beschlossen:

„Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde erstmalig durch den Bauherrn, den Projektverantwortlichen und den Architekten im Detail vorgestellt und erläutert. Dabei wurde auch die konkrete Ausgestaltung des Seniorenwohnheims dargestellt.

Die Vorstellung ließ viele Fragen offen und es wurden umfangreiche Bedenken gegen das Vorhaben erhoben, die im Folgenden wiedergegeben werden:

1. Auf die Frage, woher das Personal für das „Senioren- und Pflegeheim“ kommen und wo dieses wohnen soll, wurde auf den „Verkehrsknotenpunkt“ Stephensonplatz verwiesen, der unter dieser Bezeichnung den BA-Mitgliedern noch gar nicht bekannt war. Es wurde angeführt, dass 2 Buslinien und eine S-Bahn-Station vorhanden seien und deshalb die Pflegekräfte auch von weither angezogen würden.
2. Auf die Frage nach der Art der Belegung und den Kosten für die Bewohner wurden 300 Apartments und 55 Pflegebetten genannt. Allein aus dem Verhältnis ergibt sich, dass es sich nicht um ein Senioren- und Pflegeheim handelt, sondern um eine Seniorenresidenz, bei der sich gut betuchte Bürger gegen Zahlung von 3.000 Euro und mehr monatlicher Miete in Apartments einmieten können, wobei der Pflegebettenanteil dann dazu dient, um diejenigen Bewohner, die pflegebedürftig werden, in dem Haus noch weiter versorgen zu können.
3. Es scheint Vieles nicht von dem zu geben, was in einem Seniorenpflegeheim notwendig wäre, insbesondere auch keinen geschützten Bereich für gerontopsychiatrisch erkrankte Menschen. Hier wurde auf die entsprechende Frage eines Bürgers nur ausweichend geantwortet. Es fehlen ausreichende Freiflächen. Allein die Dächer sind hier nicht ausreichend.
4. Die Art und Weise, wie im Rahmen des Wettbewerbs bei der Kubatur, Form, Geschossigkeit und Dimension der Gebäude komplett rücksichtslos die Interessen des Investors durchgesetzt wurden und wie die im Vorfeld von dem Investor immer wieder beteuerte harmonische Eingliederung in die kleinteilige, im Wesentlichen zweigeschossige Bebauung von Altperlach in gröbster Art und Weise missachtet wurde, ist erschreckend. Alles, aber auch alles, was der Investor im Vorfeld versprochen hatte ist nicht mehr vorhanden.
5. Wie die geplante Mega-Baustelle abgewickelt werden soll, bleibt offen, bei einer Zufahrt über die Neubiberger Straße, in die am Pfanzeltplatz kein größerer Lkw einbiegen kann, und einer Sebastian-Bauer-Straße, die alles andere als eine Zufahrtsstraße für eine Großbaustelle ist.

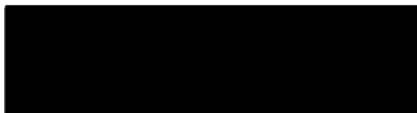
Der Bezirksausschuss fordert, vor einer Entscheidung über den Antrag die Öffentlichkeit zu informieren. Nahezu niemand aus der Bürgerschaft hat das Wettbewerbsergebnis gesehen. Niemand hat eine Vorstellung davon, was dort konkret entstehen soll. Der Stadtrat möge deshalb vor einer Entscheidung zu den vorstehenden Punkten die Meinung der örtlichen Bürger einholen.

Der Bezirksausschuss 16 ist der Meinung, dass Perlach ein echtes Senioren- und Pflegeheim braucht, das für alle zugänglich ist, eine gute und umfassende Pflege gewährleistet und sich nach Größe, Kubatur und Höhe in die bestehende Bebauung einfügt.

Perlach braucht keine Luxusresidenz, die nur für wenige Externe finanzierbar ist und für die Pflegeversorgung der örtlichen Bürger keinen Beitrag leisten kann.“

Auf Basis dieser Stellungnahme wird festgehalten, dass das formale Anhörungsrecht des Bezirksausschusses damit noch nicht ausgeübt wird, sondern vielmehr vor dem geschilderten Hintergrund eine Informationsveranstaltung eingefordert wird. Der BA-Vorsitzende wird dies auch dem Bauträger mitteilen. Die nochmalige Behandlung im Gremium wird bis dahin zurückgestellt.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Kauer
Vorsitzender des BA 16
– Ramersdorf-Perlach –

II. Ablage